

Rakennuslupa 21-0152-R, asuinkerrostalo, Kalliomäenkaari 27 / Bygglov 21-0152-R, höghus, Stenkullabågen 27

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.04.2021 § 40

68/10.03.00.01/2021

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Kalliomäen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 592 on osoitettu tontteja neljä-, viisi- ja kuusikerroksisille asuinrakennuksille; haettu rakentaminen sijoittuu tontin 2 lounaiskulmaan erilliselle rakennusosalalle, jossa enimmäiskerrosluku on kuusi ja rakennusoikeus 2 200 k-m². Samaisella tontilla on myös toinen, vielä toteuttamaton rakennusala (kerrosluku V ja rakennusoikeus 1 850 k-m²). Asemakaava ohjaa rakentamisen korttelialueen virkistysalueen puoleiselle reunalle ja paikoitusalueen kadun varteen. Rakennusoikeuden kokonaismäärä korttelialueella (tontit 1, 2 ja 3) on 7400 k-m²; kaavamerkintä mahdollistaa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi viherkatollisia autotalleja.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että paikoitusalue on suunniteltu laajemmalle alueelle kuin mitä kaavassa on osoitettu ja myös rakennuksen etelä- ja länsikulma ylittävät rakennusalan rajan. Rakennusoikeus ylittyy 26 k-m², mikä on 1,2 % kokonaisrakennusoikeuden määrästä. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja ne voidaan hyväksyä rakennuslupan yhteydessä; poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiselle eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Muurikello/YIT Suomi Oy hakee rakennuslupaa toisen kerrostalon rakentamiseksi kortteliin 592. Rakennuttajalla on tavoitteena toteuttaa korttelikokonaisuus vaiheittain. Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Lasse Lehtinen/ Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen. Rakennuksen sijoittelu noudattaa pääosin asemakaavaa kuin myös pihatoimintojen sijoittelut: paikoitusalue kadun varteen ja leikki- ja oleskelualue luontevasti kaavan mukaisen puistoalueen reunaan. Hankkeen autopaikoista sijoittuu 4 kpl (vieraspaikat) tontin 1 yhteyteen luontevan kävelyreitillä päähän – ja tämä on hyväksytty edellisen hankkeen lupapäätöksessä.

Asuinkerrostalo on kuusikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 2 580 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 226 k-m². Rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 39; huoneistotyytit vaihtelevat yksiöistä (6 kpl, 15 %) kolmen huoneen ratkaisuihin (17 kpl, 43 %). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 27,0 m² suuruisia ja suurimmat 63,0 m². Rakennuksessa on harjakatto ja julkisivut ovat maalattua betonia, josta poiketen ensimmäinen kerros pihan puoleisen julkisivun osalta graafista betonia. Rakennuksen värimaailmasta löytyy katteesta tumma harmaa ja julkisivuista harmaa, punainen ja ruskea. Väestönsuoja sijoittuu ensimmäiseen kerrokseen.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/100 k-m² ja vieraspaikkoja vähintään 1 ap/10 asuntoa: autopaikkoja on

suunniteltu toteutettavaksi tälle tontille kaavan edellyttämä määrä asuntokohtaisia paikkoja sekä viereiselle tontille kaavan edellyttämät vierasautopaikat (4 kpl).

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta ja pelastusviranomaiselta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta ehdoilla.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Kalliomäen asemakaava-alueelle kortteliin 592 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Stenkulla detaljplanområde kvarter 592 i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen. Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.