

HAKIJA T2H Vantaa Oy Asunto Oy Sipoon Loiste lukuun , c/o T2H Vantaa Oy,
Vantaankoskentie 14, 01670 VANTAA

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1834
Gneissikaari 16, 01150 SÖDERKULLA
Kiinteistön nimi K548T1
Pinta-ala 6253 m²
Kaavamerkintä AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 7A

TOIMENPIDE - Asuinkerrostalon rakentaminen, 2285 k-m²

Rakennettava kerrosala 2285 m²
Kokonaisala 2543 m²
Tilavuus 8700 m³
Uusia asuntoja 47

Pääsuunnittelija Väisänen Juha Erkki
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 1800 k-m²;
hankkeen kokonaiskerrosala on 2285 k-m² ja rakennusoikeudellinen
kerrosala on 1869 k-m².

Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun
rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa
- tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat
- kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut
välttämättömät tähän liittyvät rakenteet
- sisäänkäyntien yhteyteen yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään
30 k-m² / porrashuone ja
- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa
kussakin kerroksessa.

Asuinkerrostalon kerrosluku on V.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 47.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä 1ap / 90 k-m² (21 ap) + 1
vieraspaikka / enintään 10 asuntoa (5 ap) eli yhteensä 26 ap. Alueelle
toteutetaan 39 ap, joista asukaspaikkoja on 24 ja vieraspaikkoja 14 kpl.
Vieraspaikat tulevat olemaan koko tontin yhteiskäyttöisiä vieraspaikkoja.

Korttelin yhteinen väestönsuoja tullaan toteuttamaan tontille seuraavien
rakentamisvaiheiden yhteydessä; tällä hakemuksella haetaan väestönsuojan
rakentamisvelvoitteen siirtämistä enintään viiden vuoden päähän tämän
hankkeen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Koko tontin jätekeräys syväkeräysastioilla on osoitettu tämän hankkeen

yhteydessä toteutettavaksi.

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista.

Poikkeus

Vähäiset poikkeamiset asemakaavasta rakennuslupan yhteydessä:

- rakennusalan rajan ylitys
- paikoitusalue ylittää sille varatun rakennusalueen rajan ja
- paikoitusalueen jäsentelyvaatimuksesta poikkeaminen;

lisäksi haetaan lupaa siirtää väestönsuojan rakentamisvelvoitetta enintään viiden vuoden päähän tämän kohteen valmistumisesta.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)
- Ei huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
06.07.2021
Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
19.07.2021
Lausunto 19.7.2021, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Osoitteen vahvistus
21.07.2021
Rakennuspaikalle on annettu osoite Gneissikaari 16 C (C-kirjain porrasosoitteena).

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin; samalla myönnetään haettu vähäinen poikkeus

- rakennusalan rajan ylityksestä
- paikoitusalueen rakennusalueen rajan ylittämisestä ja
- paikoitusalueen jäsentelyvaatimuksesta poikkeamisesta;

lisäksi myönnetään poikkeus väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta enintään viiden vuoden päähän tämän kohteen käyttöönottokatselmuksesta - kuitenkin siten, että väestönsuojan mitoitus tulee tarkistaa ja toteuttaa Itä-Uudenmaan Pelastuslaitoksen hankkeesta antaman lausunnon mukaisesti.

Työnjohtajat

Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja

	<ul style="list-style-type: none">- KVV-työnjohtaja- IV-työnjohtaja
Erityissuunnitelmat	<p>Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rakennepiirustukset- Ilmanvaihtosuunnitelma- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma- Ulkoväriyssi suunnitelma- Piha- ja istutussuunnitelma- Kosteudenhallintasuunnitelma
Katselmukset	<p>Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aloituskokous- Aloituseroilmoitus- Sijainnin merkitseminen- Pohjakatselmus- Sijaintikatselmus- Rakennekatselmus- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa- Käyttöönottokatselmus- Loppukatselmus
Muut lupaehdot	<p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta.</p> <p>Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.</p> <p>Julkisivuväriyksen värimallit ja deteljiikka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä ja kaavoituksessa ennen aloituskokousta.</p> <p>Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 19.7.2021; lausunnon ehtoja on noudatettava.</p> <p>Porrastasanteiden savusulkuovista ei voida luopua, vaikka savunpoistoikkunat ohjattaisiinkin alhaalta. Porrashuoneen sivikäytävän pituus saa olla enintään 12m käytävän perästä porrassyöksen reunaan. Poistumisturvallisuus voidaan varmistaa joko asentamalla kerrostaso-oviin sulkijalaitteet, käytävän päässä olevaan ikkunaan avausjärjestelmä, tai varustamalla käytävä poistumisvalaistuksella. Myös käytävään asennetun poistumisvalaistuksen voidaan katsoa parantavan asukkaiden poistumismahdollisuuksia riittävästi, siinä tilanteessa kun käytävään on kertynyt savua. Käytävän savunpoistoikkunan on mahdollisen kaukolaukaisun lisäksi oltava avattavissa myös kyseiseltä kerrostasolta. Jos käyttömukavuutta halutaan parantaa, voidaan käytävän ovi varustaa paloilmaisimella ohjatulla aukipitolaitteella, niin että ovi sulkeutuu automaattisesti porrashuoneeseen tullessa savua. Tämän järjestelmän yhteyteen olisi suositeltavaa sisällyttää myös käytävän savunpoistoikkunan ohjaus. Pelastuslaitoksen lausunnossaan edellyttämät muutokset pääpiirustuksiin tulee tehdä aloituskokoukseen mennessä.</p> <p>Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.</p>

LVI-suunnitelmien yhteydessä esitettävä myös julkisivupiirroksat, joista selviää vesikatolle tulevat laitteet ja läpiviennit.

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä.

Jätekeräyksen osalta tulee paikkaa tarkistaa tai esittää astioille ympäristökuvaan sopeutuva riittävän laadukas rajausta; ratkaisu tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä.

Virkistysalueelle sijoittuvan pelastustien osalta tulee laatia sopimus kunnan katu- ja viheralueyksikön kanssa. Pelastustie tulee olla käytettävissä käyttöönottokatselmukseen mennessä. Toteuttamis- ja kunnossapitovastuu virkistysalueelle sijoittuvan pelastustien osalta on hankkeeseen ryhtyvällä/taloyhtiöllä.

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee suorittaa koeajo pelastustien toimivuuden varmistamiseksi ennen piha-alueen pinnoitusta/viimeistelyä.

Rakennus on varustettava talotikkailla, kattotikkailla ja -sillalla sekä lumiesteillä voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Asuntojen väliset ääneneristävyysmittaukset ilma- ja askeläänien osalta suoritettava ennen käyttöönottoa.

Ilmatiiveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava (MRL 117i §).

Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava MRL 153 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.08.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 27.09.2021.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin päätös on saanut lainvoiman tai rakennusvalvontaviranomainen on antanut erillisen luvan aloittaa työt ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Rakennustöiden aloittamisesta on aina ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Käyttöönotto	Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.
Luvan voimassaolo	Rakennustyö on aloitettava 28.09.2024 mennessä ja saatettava loppuun 28.09.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.
Maksu	Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.
Pöytäkirjan pitäjä	Sofia Uí Shúilleabháin Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssek Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään rakennus- tai toimenpidelupa päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 16.15