

Rakennuslupa 21-0424-R, asuinkerrostalot 3 kpl, grilli-/pyöräkatos ja jätekatos / Bygglov 21-0424-R, höghus 3 st, grilltak/cykelförråd och soptak - Karttakuja 2 / Kartgränden 2

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 26.10.2021 § 92

68/10.03.00.01/2021

Valmistelija / Beredare: lupa-arkkitehti / lovarkitekt Tytti Mäntyoja, tytti.mantyoja(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Jokilaakson asemakaava-alueelle, kaava on tullut voimaan 29.10.2015. Asuinrakennusten korttelialueelle (A) korttelissa 5062 on osoitettu tontteja kaksikerroksisille asuinrakennuksille; haettu rakentaminen sijoittuu tontille 1, jossa enimmäiskerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus asuinrakentamiselle 2 100 k-m²; lisäksi 80 k-m² erilliselle korttelitalolle. Asemakaava ohjaa rakentamisen tontin länsi- ja pohjoisreunalle.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että paikoitusalue on suunniteltu laajemmalle alueelle kuin mitä kaavassa on osoitettu, eikä vieraspaikkoja toteuteta, myös rakennuksen A lounaiskulma ylittää rakennusalan rajan. Rakennusoikeus ylittyy 27 k-m², mikä on 1,29 % asuinrakentamiselle osoitetun rakennusoikeuden määrästä; korttelitalolle osoitettu rakennusoikeus jätetään käyttämättä. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja ne voidaan hyväksyä rakennusluvan yhteydessä; poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumislle eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Jokilaakson Tähti hakee rakennuslupaa kolmen kerrostalon, grilli-/pyöräkatoksen, jätekatoksen sekä aidan rakentamiseksi kortteliin 5062, tontille 1. Rakennushankkeen pääsuunnittelijana toimii rakennusinsinööri Mikko Osmala, L'Escape Oy ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Vesa Olkkola, Ferragosto Oy. Rakennusten sijoittelu noudattaa pääosin asemakaavaa kuten myös pihatoimintojen sijoittelut: paikoitusalue asemakaavan mukaiselle paikalle tontin itä osaan, leikki- ja oleskelualue luontevasti tonttialueen keskelle. Hankkeen yhteydessä ei toteuteta asemakaavan vaatimia vieraspaikkoja (5 kpl).

Asuinkerrostalot ovat kaksikerroksisia ja rakennukset ovat laajuudeltaan yhteensä 2 354 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 127 k-m². Kolmeen rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on yhteensä 44; huoneistotyytit vaihtelevat yksioista (20 kpl, 45,5 %) neljän huoneen ratkaisuihin (8 kpl, 18%). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 25,0 m² suuruisia ja suurimmat 63,5 m². Rakennuksissa on harjakatto ja julkisivut ovat pääosin puuverhoiltuja. Rakennuksien värityksenä on katteen harmaa ja julkisivuissa keltainen, ruskea sekä valkoinen. Väestönsuoja sijoittuu rakennuksen B ensimmäiseen kerrokseen.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/80 k-m² ja vieraspaikkoja vähintään 1 ap/10 asuntoa: autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi tälle tontille kaavan edellyttämä määrä asuntokohtaisia paikkoja mutta vieraspaikat jätetään toteuttamatta (5 kpl).

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta ja pelastusviranomaiselta. Kaavoitus puoltaa hanketta, mutta huomauttaa yksioiden suhteellisen suuresta osuudesta hankkeessa; asemakaavassa ei kuitenkaan ole määräyksiä huoneistojaosta. Pelastusviranomainen puoltaa ehdoilla.

Naapurikuulemiset

Naapurikuulemiset on hoidettu viranomaiskuulemisina. Kuulemisissa saatiin yksi huomautus, kiinteistöltä 753-423-5-112.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Jokilaakson asemakaava-alueelle kortteliin 5062 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Ådalens detaljplanområde, kvarter 5062, i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	Roy Harkimo ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun asuntojen parkkipaikkojen riittävän määrän selvittämiseksi. Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi. Roy Harkimo föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning, för att utreda tillräckliga parkeringsplatser för bostäderna. Förslaget vann inte understöd varför det förföll.
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen. Merkittiin pöytäkirjaan, että Roy Harkimo jätti eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan. Byggnads- och miljöutskottet godkände byggnadstillsynschefens förslag. Det antecknades i protokollet att Roy Harkimo meddelade avvikande mening till beslutet. Den avvikande meningen bifogas till protokollet.