

**Rakennuslupa 22-0105-R, asuinkerrostalo, Gneissikaari 16 A / Bygglov 22-0105-R, höghus, Gnejsbogen 16 A**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 22.03.2022 § 39**

354/10.03.00.01/2022

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 548 tontille 1 on osoitettu kolmelle enintään viisikerroksiselle asuinrakennukselle rakennusala Gneissikaaren varteen. Rakennusoikeuden kokonaismäärä korttelialueella on 5 400 k-m<sup>2</sup>. Leikki- ja oleskelualue on osoitettu tontin eteläosaan yhdessä korttelirakennuksen rakennusalan kanssa; yhtenäinen paikoitusalue jää Gneissikaaren varteen ja rakennusten keskelle.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että rakennuksen seinälinjat ylittävät vähäisin osin rakennusalan, rakennusala-kohtainen rakennusoikeus ylittyy ja autopaikat ylittävät sille varatun alueen sekä lisäksi autopaikka-alueen jäsentelyä ei ole toteutettu kaavamääräyksen edellyttämällä tavalla. Kaavapoikkeamisten lisäksi haetaan väestönsuojan rakentamisvelvoitteen siirtämistä yhteisväestönsuojana viimeiseen rakentamisvaiheeseen, enintään viiden vuoden päähän ensimmäisen kohteen (Gneissikaari 16 C) osittaisesta loppukatselmuksesta.

Kaavapoikkeamiset voidaan hyväksyä vähäisinä rakennusluvan yhteydessä: poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiselle eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Väestönsuojan osalta rakennusluvan myöntävä viranomaisena voi alueen pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta (Pelastuslaki (379/2011)). Väestönsuojan riittävä koko/mitoitus tullaan arvioimaan varsinaisen väestönsuojan sisältävän rakennuksen luvituksen yhteydessä.

Rakennushanke

Asunto Oy Sipoon Välke c/o T2H Vantaa Oy hakee rakennuslupaa yhdelle viisikerroksiselle asuinkerrostalolle Pähkinälehtoon Gneissikaaren varteen kortteliin 548 tontille 1; asuinrakennus on yksi osa vaiheittain toteutuvaa kerrostalokorttelia.

Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii rakennusarkkitehti Vesa Moilanen/ Arkkitehdit A3 Oy. Rakennus sijoittuu korttelin luoteiskulmaan kapean lähivirkistysalueen reunaan ja autopaikat rakennuksen itäpuolelle; korttelin keskitetty leikki- ja oleskelualue jää korttelin eteläosaan; korttelirakennusta ei alueelle toteuteta.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä (1 ap/ 90 k-m<sup>2</sup>) on 21 + 5 ap eli yhteensä 26 autopaikkaa; tontille on suunniteltu toteutettavaksi yhteensä 25 autopaikkaa, mutta As Oy Sipoon Loisteen (rakennuslupa vuonna 2021) rakentamisen yhteydessä syntyy koko korttelialuetta palvelevia vierasautopaikkoja yhteensä 15 kpl. Toinen pelastustie ja nostopaikka toteutetaan virkistysalueelle jalankulkuytlänä toteutettavalle alueelle kunnan kanssa tehdyn rasitesopimuksen myötä.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusalueella on 1 800 k-m<sup>2</sup>; kokonaiskerrosala on 2 281 k-m<sup>2</sup>, mutta asemakaavamääräyksillä sallittavien vähennysten jälkeen 1 871 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden käyttäminen arvioidaan korttelin osalta kokonaisuutena. Asuinhuoneistoja rakennuksessa on yhteensä 47 kpl. Asuinhuoneistotyyppijakaumasta löytyy eniten yksiöitä eli 27 kpl, kaksioita 9 kpl, kolmioita 10 kpl ja neljän huoneen ratkaisuja 1 kpl. Huoneistokohtaiset varastotilat, tekninen tila ja ulkoiluvälinevarasto sijoittuvat asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Jätehuolto sijoittuu kadun varteen. Rakennuksen massoittelussa on käytetty epäsymmetristä loivahkoa harjakattoa ja julkisivumateriaalina on uritettu ja/tai maalattu betoni. Rakennuksen värimaailmasta löytyy katteesta tumman harmaa, julkisivuista keltainen, harmaa ja valkoinen.

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot pelastusviranomaiselta ja kaavoitukselta. Pelastusviranomaisen puoltaa hanketta ehdoilla; kaavoitus ei ole antanut lausuntoa.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan asuinkeuhkotalolle Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella kortteliin 548 tontille 1 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov till höghus i detaljplanområdet för utvidgning av Hassellunden, kvarter 548, tomt 1, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.