

**HAKIJA** Asunto Oy Sipoon Kurjenmiekka , c/o YIT Suomi Oy, PL 36, 00621  
HELSINKI

**RAKENNUSPAIKKA** 753-419-0004-1863  
Kalliomäenkaari 23, 01150 Söderkulla  
Kiinteistön nimi K592T3  
Pinta-ala 2040 m<sup>2</sup>  
Kaavamerkintä AK Asuinkerrostalojen korttelialue  
Kaavatilanne Asemakaava T 8

**TOIMENPIDE** - Asuinkerrostalon rakentaminen, 1 772 k-m<sup>2</sup>

Rakennettava kerrosala 1772 m<sup>2</sup>  
Kokonaisala 1772 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 5670 m<sup>3</sup>  
Uusia asuntoja 25

Pääsuunnittelija Lehtinen Lasse Olavi  
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa  
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>;  
hankkeen kokonaiskerrosala on 1 772 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudellinen  
kerrosala on 1 497 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> / porrashuone ja  
- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa  
kussakin kerroksessa.

Asuinkerrostalon kerrosluku on IV.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 25.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä koko tontin 3 osalta on 18 ap.  
Tontille on osoitettu 20 ap, joista kaksi vieraspaikkaa kuuluu tontille 2.  
Ratkaisu on hyväksytty hankkeen Kalliomäenkaari 25 yhteydessä.

Poikkeus Erillinen poikkeamispäätös 22-0282-POI/ rakennus- ja ympäristövaliokunta  
16.6.2022:  
poikkeaminen koskien rakennuksen ja autopaikoitusalueen vähäistä  
enempää ylittymistä niille osoitetuista rakennusalueen rajoista.

**KUULEMINEN** Naapurit on kuultu hakijan ja kunnan toimesta (MRL 133 §)  
- Ei huomautuksia.

## LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
Lausuntopvm 23.05.2022  
Sisältö Lausunto 23.5.2022; ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Kaavoitus  
Lausuntopvm 30.05.2022  
Sisältö Lausunto 30.5.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Osoitteen vahvistus  
Lausuntopvm 12.04.2022

## ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Työnjohtajat Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja
- IV-työnjohtaja

Erytissuunnitelmat Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma

Katselmukset Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloituseroitus
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Eriyinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin hanketta koskeva poikkeamispäätös, 22-0282-POI, on saanut lainvoiman (MRA 89 §).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta.

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

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

Kaavoituksen lausunnon mukaisesti julkisivujen lopulliset värit on hyväksyttävä kaavoituksessa ja rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä: värimalli/ värimallit rappaukselle toteutettuna ja katselmuksen järjestäminen. .

Ilmatiiveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa.

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

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 23.5.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

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

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

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

## PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.06.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 27.07.2022.

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 28.07.2025 mennessä ja saatettava loppuun

28.07.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Tiedoksi

Hakija

Maksu

Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä

Ulla-Maija Upola  
Rakennusvalvontapäällikkö - Byggnadstillsynschef

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

## VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus 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. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen  
Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:  
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo  
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi  
Vaihe: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö  
Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja  
Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.