

HAKIJA Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7-9, Lautatarhankatu 8 B, 00580
HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1859
Kalliomäenkaari 7, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi K590T4
Pinta-ala 4734 m²
Kaavamerkintä AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 8

TOIMENPIDE

- Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 200 k-m²
- Asuinkerrostalon rakentaminen, 1 850 k-m²
- Maalämpökaivon poraaminen, 11 kpl

Rakennettava kerrosala 4681 m²
Kokonaisala 5740 m²
Tilavuus 17920 m³
Uusia asuntoja 70

Pääsuunnittelija Anttila Taina Tuulikki
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 2 200 k-m² ja 1 850 k-m²;
hankkeen kokonaiskerrosala on 2 536 k-m² ja 2 145 k-m² sekä
rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 207 k-m² ja 1 868 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.

Asuinkerrostalojen kerrosluvut ovat VI ja V.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 41+29.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille tulee sijoittaa 53 ap; tontille on
osoitettu 53 ap.

Poikkeus Haetaan vähäisiä poikkeamisia asemakaavamerkinnoistä ja -määräyksistä seuraavasti:
- rakennus ylittää rakennusalan rajan vähäisessä määrin ja
- kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 12,5 m²=0,7 %.

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Lausuntopvm 16.09.2022
Sisältö Lausunto 16.9.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Kaavoitus
Lausuntopvm 16.09.2022
Sisältö Lausunto 16.9.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Osoitteen vahvistus
Lausuntopvm 14.09.2022

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin;
lisäksi myönnetään haettu vähäinen poikkeus
- rakennusalan rajan ylityksistä ja
- rakennusoikeuden ylityksestä:

Työnjohtajat Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

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

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

- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Ulkoverityssuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma

- Hulevesisuunnitelma

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimitamista:

- Aloituskokous
- Aloitusilmoitus
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

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

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Erillinen mittapiirros rakennuksen sijainnin merkitsemiseksi on tallennettava Lupapisteeseen ennen aloituskokousta.

Kaavamääräyksen mukaisesti tulee laatia sekä rakentamisaikainen että lopputilanteen hulevesisuunnitelma.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossaan 16.9.2022 esille tuomat kohdat tulee olla täydennettynä/varmistettuna piirustuksiin aloituskokoukseen mennessä.

Kunnan kaavoituksen 16.9.2022 antaman lausunnon mukaisesti tulee edelleen tutkia suunnitelmaa julkisivukäsittelyn, piha-alueen pinnoituksen ja istutussuunnitelman täydentämisen osalta.

Julkisivujen lopulliset värit on hyväksyttävä kaavoituksessa ja rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä: värimalli/ värimallit todelliselle pintamateriaalille toteutettuna ja katselmuksen järjestäminen.

Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä.

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

Asuntojen väliset ääneneristävyysmittaukset ilma- ja askeläänien osalta

suoritettava ennen käyttöönottoa.

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

.

Päätöksen perustelut

Poikkeuksen ei katsota haittaavan kaavoituksen toteutumista eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §