

HAKIJA As Oy Sipoonrannan Knaapi , c/o Skanska Talonrakennus Oy Nauvontie 18,
00280 HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-433-0006-0638
Storörintie 9, 01120 Västernskog
Kiinteistön nimi Knaapi
Pinta-ala 4645 m²
Kaavamerkintä AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava B 13

TOIMENPIDE

- Asuinkerrostalon rakentaminen, 1 683 k-m²
- Asuinkerrostalon rakentaminen, 1 683 k-m²
- Asuinkerrostalon rakentaminen, 754 k-m²
- Asuinkerrostalon rakentaminen, 754 k-m²
- Asuinkerrostaloihin kiinteästi liittyvien autokatosten rakentaminen

Rakennettava kerrosala 4874 m²
Kokonaisala 5864 m²
Tilavuus 18752 m³
Uusia asuntoja 58

Pääsuunnittelija Kokkonen Harri Juhani
arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Kokkonen Harri Juhani
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 4 600 k-m²;
hankkeen kokonaiskerrosala on 4 874 ja rakennusoikeudellinen kerrosala
on 4 634 k-m².

Asuinkerrostalon A ja B kerrosluku on IV ja asuinkerrostalon C ja D
kerrosluku on III.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 56.
Liiketilojen lukumäärä on 2 ja kerrosala yhteensä 83 m².

Asemakaavan autopaikkavaatimus on 1 ap/asunto ja 1 ap/40 liiketila-m²
kohden = 58 ap.
Tontille on osoitettu toteutettavaksi yhteensä 54 autopaikkaa, jonka lisäksi
katualueelta osoitetaan yhtiön käyttöön 4 ap asemakaavaratkaisun
mukaisesti.

Yhtiöön toteutetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka sijoitetaan
rakennuksiin A ja B. Väestönsuojatilaa osoitetaan väestönsuojista
Sipoonrannan Knaapin lisäksi jo aiemmin toteutetuille yhtiöille (As Oy
Sipoonrannan Fokka, Nautilus ja Saalinki). Normaalioloissa väestönsuojat

toimivat Sipoonrannan Knaapin asukkaiden irtaimistovarastotiloina.

Alueen olemassa olevien asuntoyhtiöiden ja As Oy Sipoonrannan Knaapin välille on väestönsuojan käytöstä laadittu erillinen alustava rasitesopimus. Lisäksi As Oy Sipoonrannan Knaapin ja As Oy Sipoonrannan Joolin välille on laadittu rasitesopimus koskien kulkuoikeutta Joolin tontille.

Poikkeus

Poikkeamiset on käsitelty 15.2.2023 erillisellä poikkeamispäätöksellä 23-0056-POI.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)
- Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:
kiinteistön 753-433-6-639 huomautuksessa vaaditaan aiemmin rakennetun ja siinä lupapäätöksessä siirretyn väestönsuojatilan rakentamisvelvoitteen toteuttamista tähän taloyhtiöön.

Pääsuunnittelijan vastaus naapurin huomautukseen koskien väestönsuojan toteuttamista:

As Oy Sipoonrannan Knaapiin uudisrakennushankkeessa toteutetaan asuinrakennuksiin A ja B kaksi erillistä väestönsuojaa. Sipoonrannan Knaapin oman käytön ohella väestönsuojista osoitetaan väestönsuojatila alueelle aiemmin rakennetuille asunto-osakeyhtiöille.

Yhtiöt, joille Sipoonrannan Knaapin lisäksi osoitetaan väestönsuojatila:

- As Oy Sipoonrannan Fokka
- As Oy Sipoonrannan Nautilus
- As Oy Sipoonrannan Saalinki

Väestönsuojien laajuus:

Väestönsuojien mitoitus perustuu yhtiöiden rakennusoikeudelliseen kerrosalaan, josta on laadittu selvityksen liitteenä oleva VSS-laskelma. Laskelman mukaan vaadittavaa suojatilaa tulee olla yhteensä 240 m². As Oy Sipoonrannan Knaapiin toteutettavien väestönsuojien suojatila on yhteensä 249 m². Väestönsuojien yhteenlaskettu pinta-ala aputiloineen on 267 m².

Väestönsuojat toimivat normaalioloissa Sipoonrannan Knaapin asukkaiden irtaimistovarastotiloina.

Etäisyydet väestönsuojaan:

Väestönsuojan etäisyyden tulee pelastuslaitoksen lausunnon mukaan olla enintään 500 m etäisyydellä rakennuksesta, jolle siitä osoitetaan suojatilaa. Selvityksen liitteenä olevan kartan mukaan suurin etäisyys väestönsuojoihin on As Oy Sipoonrannan Fokan tontin eteläpäästä Sipoonrannan Knaapin rakennuksen A väestönsuojaan. Kyseinen etäisyys on 273 m.

Rasitteet:

Alueen olemassa olevien asuntoyhtiöiden ja As Oy Sipoonrannan Knaapin välille on väestönsuojan käytöstä laadittu erillinen alustava rasitesopimus.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
27.01.2023
Lausunto 27.1.2023, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja	Kaavoitus
Lausuntopvm	24.01.2023
Sisältö	Lausunto 24.1.2023
Lausunnon antaja	Osoitteen vahvistus
Lausuntopvm	05.01.2023
Sisältö	Lausunto 5.1.2023
Lausunnon antaja	Katu- ja viheryksikkö
Lausuntopvm	24.01.2023
Sisältö	Lausunto 24.1.2023, ks. erillinen liite

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: <ul style="list-style-type: none">- Rakennustyön vastaava työnjohtaja- KVV-työnjohtaja- IV-työnjohtaja
Erytysuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat: <ul style="list-style-type: none">- Rakennepiirustukset- Ilmanvaihtosuunnitelma- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma- Kosteudenhallintasuunnitelma
Katselmukset	Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimitamista: <ul style="list-style-type: none">- Aloituskokous- Aloituseroilmoitus- Sijainnin merkitseminen- Pohjakatselmus- Sijaintikatselmus- Rakennekatselmus- Eriyinen palotarkastus ennen käyttöönottoa- Käyttöönottokatselmus- Loppukatselmus
Muut lupaehtot	Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin hanketta koskeva poikkeamis päätös 23-0056-POI on tullut lainvoimaiseksi (MRA 89 §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta. Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Sprinklerilaitteistoja ei saa kytkeä suoraan Sipoon Veden vesijohtoverkostoon.

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

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

Kunnan katu- ja viheryksikkö on antanut lausunnon 24.1.2023; lausunnon ehtoja on noudatettava. Rakentamisaikainen hulevesisuunnitelma tulee suunnitella ja siihen liittyvät ennakoivat toimenpiteet tulee hoitaa ennen aloituskokousta.

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

Ilmatiiveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa.

Väestönsuojien osalta tulee hankeselvityksen mukaiset rasitesopimukset olla laadittu ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 23.02.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 27.03.2023.

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 28.03.2026 mennessä ja saatettava loppuun 28.03.2028 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 (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

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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen
Viranomaisen, 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.