

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 22.08.2023 § 93

812/10.03.00.01/2023

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Kalliomäen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 594 tontille 1 on osoitettu rakennusala neljäkerroksiselle asuinrakennukselle; enimmäiskerroskoko on neljä ja rakennusoikeus 1 500 k-m². Laaja korttelikokonaisuus Kalliomäenkaaren toisella puolella on samaisen toimijan suunnitellut ja toteuttanut. Asemakaava ohjaa rakentamisen kadun puoleiselle reunalle ja paikoitusalueen itäreunalle. Kaavamerkintä mahdollistaa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi viherkatollisia autotalleja.

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäisessä määrin: rakennusoikeuden ylitys on 0,2 % ja lisäksi rakennus sekä paikoitusalue ylittävät vähäisesti kaavassa määritellyt rakennusalueen rajoja. Poikkeamat ovat perustellut ja ne voidaan hyväksyä vähäisinä rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Pääskynkukka/YIT Suomi Oy hakee rakennuslupaa kerrostalon rakentamiseksi kortteliin 594. Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Lasse Lehtinen/ Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen. Rakennuksen ja toimintojen sijoittelut noudattavat pääosin asemakaavaa. Asuinkerrostalo on nelikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 1 789 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 503 k-m². Rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 25; huoneistotyytit vaihtelevat yksiöistä (3 kpl, 12 %) kolmen huoneen ratkaisuihin (15 kpl, 60 %). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 25,0 m² suuruisia ja suurimmat 65,0 m². Rakennuksessa on harjakatto ja julkisivut ovat maalattua betonia, josta poiketen ensimmäinen kerros pihan puoleisen julkisivun osalta graafista betonia. Rakennuksen värimaailmasta löytyy katteesta tumma harmaa ja julkisivuista harmaa, vihreä ja ruskea. Väestönsuoja sijoittuu ensimmäiseen kerrokseen.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/100 k-m² ja vieraspaikkoja vähintään 1 ap/10 asuntoa: autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi asemakaavan edellyttämä määrä + ylimääräiset 2 ap.

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta ja pelastusviranomaiselta. Pelastusviranomainen ja kaavoitus puoltavat hanketta ehdoilla.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Kalliomäen asemakaava-alueelle kortteliin 594 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet, byggnadslov i Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 594, enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakennuslupa 23-0308-R, Kalliomäenkaari 16 (kerrostalo)