

HAKIJA Makeva Oy perustettavan yhtiön lukuun , PL 11, 13130 HÄMEENLINNA

RAKENNUSPAIKKA 753-416-0035-0227
Puistikkotie 4, 04130 Sipoo
Kiinteistön nimi BÄLAN
Pinta-ala 60644 m²
Kaavamerkintä AR Asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava N60

TOIMENPIDE - Kehitysvammaisten palvelukodin rakentaminen, 1 098 k-m²
- Jätetila-varastorakennuksen rakentaminen, 15 k-m²
- Aidan rakentaminen

Rakennettava kerrosala 1113 m²
Kokonaisala 1113 m²
Tilavuus 4215 m³
Uusia huoneistoja 5

Pääsuunnittelija Hintsala Jari Pekka Tapani
arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Hintsala Jari Pekka Tapani
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Rakennetaan yksikerroksinen, puurakenteinen kehitysvammaisten ympärivuorokautinen asumispalveluyksikkö. Palvelukodissa 20 asukaspaikkaa; asukaspaikat muodostuvat neljästä asumisyksiköstä, joissa jokaisessa viisi asuinhuonetta sekä yhteinen keittiö- ja oleskelutila.

Rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 063 k-m².

Haetaan aloittamisoikeutta vakuudella ennen kuin päätös on saanut lainvoiman; aloittamisoikeuden tarve on perusteltu.

Poikkeus Poikkeamispäätös 24-0089-POI, 19.3.2024 § 38.

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Ympäristöterveydenhuolto
Lausuntopvm 25.04.2024
Sisältö Lausunto 25.4.2024, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Lausuntopvm 02.05.2024

Sisältö	Lausunto 2.5.2024, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Osoitteen vahvistus 18.04.2024 Kohteelle annetaan osoitteeksi Puistikkotie 4
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Katu- ja viheralueet 29.04.2024 Lausunto 29.4.2024, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Mittaus ja kiinteistöt 23.04.2024 Sipoon kunta valtuuttaa Makeva Oy:n hakemaan rakennuslupaa kunnan omistamalle kiinteistölle 753-416-35-227 Puistikkotien varteen Kepakoti-rakennushankkeelle.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Asemakaavoitus 19.04.2024 Suunnitelma on riittävän laadukas. Poikkeamista on annettu hyväksyvä lausunto erillisen poikkeamispäätöksen yhteydessä.
ALOITTAMINEN	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuus	10000 euroa

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 MRL 144 §:n nojalla myönnetään lupa aloittaa rakennustyöt perustamistöiden osalta välittömästi ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman:

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 - Ulkoväriyysuunnitelma - Piha- ja istutussuunnitelma - Hulevesisuunnitelma

Katselmukset	<p>Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aloituskokous- Aloituseroilmoitus- Sijainnin merkitseminen- Pohjakatselmus- Sijaintikatselmus- Rakennekatselmus- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa- Käyttöönottokatselmus- Loppukatselmus
Muut lupaehdot	<p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta.</p> <p>Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.</p> <p>Asemakaavan määräyksiä pohjavesialueella rakentamisesta on noudatettava.</p> <p>Julkisivuväriytyksen värimalli on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen maalaus käsittelyä.</p> <p>Hulevesisuunnitelma, sekä rakentamisaikainen että lopputilanteen, on laadittava ja hyväksyttävä kunnan hulevesiasiantuntijalla ennen aloituskokousta.</p> <p>Kunnan Katu- ja viheralueet -yksikkö on antanut lausunnon 29.4.2024; lausunnon ehtoja on noudatettava. Mahdolliset muutokset pääpiirustuksiin on tehtävä ennen aloituskokousta.</p> <p>Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 2.5.2024; lausunnon ehtoja on noudatettava. Lausunnossa esitetyt täydennykset on tehtävä ennen aloituskokousta.</p> <p>Porvoo Ympäristöterveydenhuolto on antanut lausunnon 25.4.2024; lausunnon ehtoja on noudatettava.</p> <p>Sipoon Vammaisneuvosto on antanut lausunnon; lausunnon ehtoja on soveltuvien osin noudatettava.</p> <p>Aidan tyyppiinrakennus on hyväksyttävä rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä.</p> <p>Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä ennen ko. töihin ryhtymistä.</p> <p>Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava (MRL 117i §).</p> <p>Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava MRL 153 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.</p>
PÄÄTÖS	<p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.</p>

Päätöksen antaminen	Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.05.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 24.06.2024.
Rakennustyön aloittaminen	<p>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.</p> <p>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.</p>
Käyttöönotto	Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.
Luvan voimassaolo	Rakennustyö on aloitettava 25.06.2027 mennessä ja saatettava loppuun 25.06.2029 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.
Maksu	Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksaan mukaan.
Pöytäkirjan pitäjä	Sofia Uí Shúilleabháin Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä asiakirjaa 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

- pätös, 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

- pätös, 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: Radanrakentajantie 5, 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.

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.