

HAKIJA Sipoon kunta , Lukkarinmäentie 2, 04130 Sipoo

RAKENNUSPAIKKA 753-414-0001-0036
Taasjärventie 7, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi STENKULLA
Pinta-ala 17800 m²
Kaavamerkintä Y Yleisten rakennusten korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T7B

TOIMENPIDE - Koulurakennuksen rakentaminen
- Energiakaivon poraaminen (21 kpl)
- Aidan rakentaminen

Rakennettava kerrosala 3093 m²
Kokonaisala 3457 m²
Tilavuus 14370 m³
Uusia huoneistoja 1

Pääsuunnittelija Salmi Veli Pekka
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija	vaativa
Rakennussuunnittelija	vaativa

Lisäselvitys Toimenpiteenä perusasteen koulurakennuksen rakentaminen piha-alueineen; rakennuksessa toimii myös varhaiskasvatuksen esiopetuksen yksikkö. Rakennuksen oppilasmäärä on 285 ja henkilökunnan määrä 31 henkeä. Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennus on kolmikerroksinen (iv-konehuone katolla).

Rakennetaan 114 kattamatonta ja 15 katettua polkupyöräpaikkaa.

Hulevesien viivytytys erillisen hulevesisuunnitelman ja asemakaavamääräyksen mukaan.

Erillisenä toimenpiteenä aitaaminen.

Erillisenä toimenpiteenä maalämpökaivojen poraaminen (21 kpl).

Rakennettavan väestönsuojien mitoitust on tehty henkilömäärän perusteella; mitoitettava henkilömäärä perustuu Sipoon kunnan varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen ryhmien keskimääräisiin täyttöasteisiin: kokonaishenkilömäärä 265, oppilaat 285 max, henkilökunta 31 ja keskimäärin paikalla klo 07-23 välisenä aikana: 132 hlöä. Rakennukselle osoitetaan 132 väestönsuojapaikkaa Miilin liikuntahallin väestönsuojista; erillinen mitoitustperuste ja toteutusratkaisu hakemuksen liitteenä.

Haetaan samalla kokoontumistilan käyttöön hyväksymistä; erillinen kokoontumistilaselvitys hakemuksen liitteenä.

Poikkeus Vähäiset poikkeamiset ja perustelut poikkeamisille:

1.
Poikkeaminen asemakaavamääräyksen mukaisesta
vähimmäisautopaikkamäärästä:

Asemakaavamääräys: 1 ap/100 k-m² eli yht. 2950 k-m²/100=30 ap.
Rakennushankkeen yhteydessä rakennetaan 16 autopaikkaa, joista yksi on
LE-ap; loput 14 ap osoitetaan tontin ulkopuolelta Miilin liikuntahallin ja
Miilin sivistyskeskuksen autopaikoista (erillinen autopaikkaselvitys).

2.
Poikkeaminen YM/ Asetus rakennusten käyttöturvallisuudesta 9 §:
"Portaassa ja luiskassa on oltava käsijohde koko pituudella ja molemmilla
puolilla syöksyä."

Katsomon (opinportaan) kulkuportaaseen ei toiminnallisista syistä voi
rakentaa käsijohdetta istuinalueen puolelle, sillä se estäisi kulun istuimille.
Portaaseen rakennetaan käsijohteet seinän puolelle sekä portaan keskilinjaan
avonainen putkikaide, joka toimii käsijohteena; keskilinjaan kaide ei ole
yhtenäinen koko portaan pituudelta, jotta istuintasaille kulku on
mahdollista.

SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Hanke sijoittuu Sipoonlahden koulukeskus ja Etelä-Pähkinälehdon
asemakaavan (T7B) Y-korttelialueelle ja noudattaa pääosin asemakaavaa:
poikkeaa vain vähäisesti kaavan edellyttämästä
vähimmäisautopaikkamäärästä. Autopaikkaselvityksen mukaan puuttuva
osa autopaikoista sijoittuu läheisen Miilin sivistyskeskuksen liikuntahallin
yhteyteen.

KUULEMINEN

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Ympäristöterveydenhuolto
Lausuntopvm 11.02.2026
Sisältö Lausunto 11.2.2026, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Lausuntopvm 05.02.2026
Sisältö Lausunto 5.2.2026, ks. erillinen liite + täydennys sähköpostilla 17.2.2026/
Jere Simontaival

Lausunnon antaja Vammaisneuvosto
Lausuntopvm 11.02.2026
Sisältö Lausunto 11.2.2026, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Katu- ja viheralueet
Lausuntopvm 16.02.2026
Sisältö Lausunto 16.2.2026, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Kaavoitus, asemakaavat
Lausuntopvm 06.02.2026

Sisältö	Lausunto 6.2.2026, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Mittaus ja kiinteistöt, osoitteet
Lausuntopvm	30.12.2025
Sisältö	Vahvistetaan tulevalle rakennukselle osoitteeksi Taasjärventie 7

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin;

lisäksi hyväksytään kokoontumistilat käyttöön kokoontumistilakaaviossa kirjatuilla henkilömäärillä

ja myönnetään haettu vähäinen poikkeaminen

- vähimmäisautopaikkamäärän osalta ja
- YM asetus/ rakennusten käyttöturvallisuudesta: portaiden kaiteet:

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 - Piha- ja istutussuunnitelma - Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje - Kosteudenhallintasuunnitelma - Hulevesisuunnitelma
Katselmukset	Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimitamista: - Aloituskokous - Aloituseritys - Sijainnin merkitseminen - Pohjakatselmus - Sijaintikatselmus - Rakennekatselmus - Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa - Osittainen loppukatselmus (käyttöönotto) - Loppukatselmus
Muut lupaehdot	Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (RakL 110 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta. Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Kunnan Katu- ja viheralueet -yksikkö on antanut huleveden liitoskohtalausunnon, 16.2.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava. Hulevesien osalta tulee varmistaa sekä rakentamisaikainen että lopputilanteen suunnitelma ja toteutus.

Kunnan katu- ja viheralueet -yksikkö on antanut lausunnon 16.2.2026 piha-alueen korkeusasemien sovittamisesta katualueeseen; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kunnan kaavoitusyksikkö on antanut lausunnon 6.2.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 5.2.2026 ja täydentänyt lausuntoaan 17.2.2026 sähköpostilla (tallennettu Lupapisteeseen); lausunnon ehtoja on noudatettava.

Porvoon Ympäristöterveydenhuolto on antanut lausunnon 11.2.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Vammaisneuvosto on antanut lausunnon 11.2.2026; lausunnon ehtoja on mahdollisuuksien mukaan noudatettava jatkosuunnittelussa kaikille esteettömän ympäristön toteuttamiseksi.

Maalämpökaivo tulee rakentaa Sipoon kunnan ohjeen energiakaivon rakentamiseen ja tämän lupapäätöksen yhteydessä hyväksytyn suunnitelman mukaisesti. Poraustyöstä on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Loppukatselmusta varten on toimitettava porausraportti rakennusvalvontaan.

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

Lopullinen piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen ko. töihin ryhtymistä.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava (RakL 139 §).

Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava RakL 122 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.

PÄÄTÖS

Rakentamislupa myönnetään seuraavin ehdoin:

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42 § / Rakentamislupa
RakL 59 § / Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä
RakL 41 § / Kokoonmistilat

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen 12.03.2026, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 13.04.2026.

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 rakentamislain ja muiden rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Käyttöönotto

Rakennuskohdetta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 14.04.2029 mennessä ja saatettava loppuun 14.04.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä ennen luvan voimassaolon päättymistä.

Maksu

Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä

Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

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

OIKAISUVAATIMUSOHJE

RakL 179 § (Rakentamislupa asemakaava-alueelle tai erillinen sijoittamislupa)

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

RakL 180 § (Poikkeamislupa sekä rakentamislupa suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta)

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on kuulutuksella tiedoksi saatettu. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä kirjaamon aukioloaikana. 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.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Sipoon kunnan Rakennusvalvontaan/Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikköön, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan

- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan

- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimukseen 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

Sipoon kunta/Kirjaamo

Postiosoite: PL 7, 04131 SIPOO, Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2, 04130

Sipoo

sähköposti: kirjaamo@sipoo.fi

puhelin: +358 9 23531

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

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä veloitetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätöksen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksen 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 kuulutuksella tiedoksi saatettu. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä kirjaamon aukioloaikana. 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

Vaihde: +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.