HAKIJA KAS kodit Oy , Toinen Linja 14, 00530 HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-423-0003-0057
Lukkarintie 5, 04130 Sipoo

Kiinteistön nimi	DRÖMBO
Pinta-ala	2854 m²
Kaavamerkintä	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava N51

TOIMENPIDE
- Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 038 k-m²
- Autokatoksen rakentaminen, 280 m²
- Pihakatoksen rakentaminen, 40 m²

Rakennettava kerrosala	2448 m²
Kokonaisala	2858 m²
Tilavuus	6122 m³
Uusia huoneistoja	44
Paloluokka	P1

Pääsuunnittelija
Kupila Terhi Johanna
arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Kupila Terhi Johanna
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija	erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	erittäin vaativa

Lisäselvitys

Rakennetaan viisikerroksinen senioriasumisen asuinkerrostalo, autokatos sekä pyöräkatos.

Asuntoja on yhteensä 44 kpl, kpa 38,2 m². Huoneistotyypit: 30,5-36,0 m² / 1H+KT (25 kpl), 41,5-45,0 m² / 2H+KT (17 kpl), 59,5-60,0 m² 3H+KT (2 kpl).

Kantavat rakenteet ovat betonia ja julkisivut pääosin rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennus liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon ja varustetaan keskitetyllä tulo- ja poistoilmajärjestelmällä lämmöntalteenotolla. Väestönsuoja mitoitetaan 66 hlölle.

Pihalla on asukkaiden yhteinen oleskelualue sekä pieni kuntoilualue. Pysäköintipaikan ajoyhteyden vieressä on jätepiste, jossa syväkeräysastiat.

Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto. Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1ap/10 asuntoa kohden. Yhteensä toteutetaan 35 ap, (joista 2 le paikkaa ja 5 vieraspaikkaa). Polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 pp /asunto. Pyöräpaikkoja sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoon rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen 8 pp, sekä pihalle rakennettavaan

piharakennukseen 74 pp, yhteensä 82 pp. Tämän lisäksi pihalla on 10 pp.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan aloittamisoikeutta vakuudella.

Poikkeus

Rakennushankkeessa on seuraavat poikkeamiset kaavaan - ja hakija on perustellut poikkeamisia seuraavasti:

1) Rakennusalueen rajan ylitys
Poikkeama: Rakennus ylittää tontilla rakennusalueen rajan.
Perustelu: Rakennusalueen rajan ylitys on tontin eteläpäädyssä, noin metrin verran ylitystä 9 metrin matkalla. Ylityksen katsotaan olevan vähäinen, sillä kohdin ylitys ei heikennä tontin toimivuutta millään tavalla. Ylityksellä on saatu 1.krs yhteistiloista toimivapohjaiset. Rakennus on muutoin sijoitettu rakennusalueen rajalle siten, että sivuille on saatu riittävästi tilaa muille toiminnoille.

2) Rakennusoikeuden ylitys
Poikkeama: Kaavan sallima rakennusoikeus on 2000 m²
Perustelu: Suunniteltu rakennusoikeus on 2020 m². Ylitys on 2% rakennusoikeudesta, ja tämän katsotaan olevan vähäinen eikä heikennä kaavan toteutusta millään tavoin. Ylityksellä on saavutettu hyvin ratkaistut asuntopohjat, väljät kulkureitit ja valoisa iso porrashuone.

3) Auton säilytyspaikan rakennusalan ylitys
Poikkeama: Auton säilytyspaikan rakennusala ylittyy kahden autopaikan verran istutettavalle tontin osalle.
Perustelu: Autopaikat on jäsennelty pienempiin kokonaisuuksiin aita- ja katosrakenteiden sekä puu- ja pensasistutusten avulla. Pysäköintialueen rakenteellinen ja vehreä jäsentely vähentää sen visuaalista hallitsevuutta tontilla sekä sitoo pysäköinnin luontevammin osaksi pihan kokonaisuutta. Istutukset ja rakenteet pehmentävät pysäköintialueen ilmettä ja luovat samalla viihtyisämpää ympäristöä.

4)Autopaikkojen lukumäärä tontilla
Poikkeama: Kaavamääräys vieraspaikoista: 1 ap/ enintään 10 asuntoa (44 as/10 = 4,4 -> 5 ap) Vieraspaikat osoitetaan viereiselle LPA-alueelle.
Perustelu: LPA-alueella, aivan rakennettavan tontin pohjoispuolella vieressä ja siinä sallitaan yleinen pysäköinti. Rakennuksen käyttötarkoitus (senioriasuminen) huomioiden autopaikkojen määrä saattaa todellisuudessa olla kaavamääräystä vähäisempi. Myös asukkaiden yhteiset ulkotilat pienenisivät olennaisesti, jos tontille sijoitettaisiin nuo 5 autopaikkaa. Lähiympäristön yhteistilat ovat merkittävässä roolissa seniori-ikäisten elämässä.

Rakennushankkeessa on seuraavat poikkeamiset rakennustapaohjeeseen:

5) Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.
Poikkeama ja perustelu: Rakennus ei ole kiinni kadussa ja asuntojen ja kadun välissä on tilaa näkösuoja kasvillisuudelle. Senioriasumisessa on esteettömyys ehdottoman tärkeää, ja esteetön yhteys kadulla on saatu toimimaan suunnitelluilla koroilla hyvin.

6) Jos rakennus on rapattu tai puuverhoiltu on pohjakerroksen

julkisivumateriaali tiili.
Poikkeama ja perustelu: Ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaali on uritettu ja maalattu betoni. Tätä on käytössä myös lähiympäristössä. Vaakauritus on mitoitukseltaan autokatoksen ja piharakennuksen puuverhoilun kanssa yhtenevä, ja näin tontin rakennukset muodostavat ehyen kokonaisuuden.

7) Maahan asti ulottuvia parvekepieliä ei saa toteuttaa, mutta tukena saa käyttää korkeintaan 30 cm paksut julkisivussa kiinni olevat tuet tai korkeintaan 30 cm paksuja pilareita.
Poikkeama ja perustelu: Kahden parvekkeen välinen seinä on osastoiva seinä ja nämä on tuotu maahan asti. Sisäänkäynnin vierellä ne antavat parvekkeelle yksityisyyttä ja suojaa. Yksittäisparvekkeissa parvekkeen pieli muodostaa yhden sivun asunnon sisäänkäyntikatokselle. Muualla parvekkeilla on ulkoreunoilla pilarit. Maantasokerrokseen ei näillä ratkaisuilla muodostu pimeitä koloja, vaan antaa hyvin avonaisen ja elävän ilmeen rakennukselle.

8) Kaikki autopaikat on sallittu kattaa ja kattaminen on pakollista tontin ulkorajan suuntaan piha-alueen rajaamiseksi.
Poikkeama ja perustelu: Tontin puiston vastaisella rajalla on 6 kattamatonta autopaikkaa. Autokatos rajaa tonttia pohjoisen puolelle kevyenliikenteenväylälle ja muutoin tonttia rajaavat runsaat istutukset. Näin on saatu asunnoille vehreämmät näkymät pihan suuntaan. Piharakennus rajaa puolestaan tontin sisällä oleskelualuetta pysäköintialueesta.

SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Hanke sijoittuu Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen (N51) AK-alueelle ja poikkeaa vähäisesti kaavasta.

KUULEMINEN

Rakentamislain 63 - 65 §:n mukainen ilmoitus naapureille ei ole tarpeen; rajautuvat kiinteistöt ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Lausuntopvm	04.11.2026
Sisältö	Lausunto 4.11.2026, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja	Vammaisneuvosto
Lausuntopvm	21.10.2026
Sisältö	Lausunto 5.11.2026, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja	Mittaus ja kiinteistöt
Lausuntopvm	13.11.2026
Sisältö	Annetaan kohteelle osoitteeksi Lukkarintie 5.

Lausunnon antaja	Kaavoitus, asemakaavat
Lausuntopvm	26.10.2026
Sisältö	Lausunto 26.10.2026, ks. erillinen liite

ALOITTAMINEN

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuus 10000 euroa

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

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

lisäksi samalla RakL 78 §:n nojalla myönnetään lupa aloittaa rakennustyöt välittömästi ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman ehdolla, että hakija asettaa takuusumman vakuudeksi

ja myönnetään haetut vähäiset poikkeamiset asemakaavasta ja rakennustapaohjeista:

Työnjohtajat

Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksytettävä:

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

Erityissuunnitelmat

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

- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- 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.

Rakentamisaikainen hulevesisuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Paikoitusalue on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla ja varustettava öljynerotuskaivoilla.

Kunnan kaavoitusyksikkö on antanut lausunnon 26.10.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 4.11.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Vammaisneuvosto on antanut lausunnon 5.11.2026; lausunnon ehtoja suositellaan noudatettavaksi.

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