Rakentamislupa 26-0351-RL, Asuinkerrostalo, Lukkarintie 5 / Bygglov 26-0351-RL, Höghus, Klockarvägen 5

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 19.11.2026

1018/10.03.00.01/2026

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

Rakentamista ohjaava asemakaava
Rakennushanke sijoittuu Kunnantalonmäen asemakaavamuutosalueelle (N51), joka on tullut voimaan 15.5.2025. Asemakaavassa hanke sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK); kaavamääräyksen mukaan tontin rakennusoikeus on 2000 k-m^2 ja enimmäiskerrosluku on V. Tontin pohjoisreunaan sijoittuu auton säilytyspaikan rakennusala (a-3), jonka osalta määrätään, että vähintään puolet autopaikoista tulee toteuttaa autotalleihin tai -katoksiin, joissa on viherkatto; autotallit tai -katokset saa toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi. Tontin eteläosa on laajasti osoitettu istutettavan alueen osan merkinnällä.

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on ohjeistettu rakentamistavasta, auto- ja polkupyöräpaikoista sekä hulevesistä.

Poikkeamiset asemakaavasta
Rakennushankkeessa poiketaan asemakaavasta seuraavien aiheiden osalta:

- rakennusalueen rajan ylitys
- rakennusoikeuden ylitys
- auton säilytyspaikan rakennusalan ylitys ja
- autopaikkojen lukumäärä tontilla.

Rakennushankkeessa poiketaan rakennustapaohjeesta seuraavien aiheiden osalta:

- rakennuksen ensimmäisen maanpäällisen kerroksen lattiakorko suhteessa kadun korkoon
- pohjakerroksen julkisivumateriaali
- parvekerakenne ja
- autopaikkojen kattaminen.

Poikkeamiset on perusteltu ja perustelut ovat hyväksyttävissä lupapäätöksessä edellytetyin lupaehdoin.

Rakennushanke
Rakennushankkeena on viisikerroksinen senioriasumiseen suunniteltu asuinkerrostalo, piharakennus katoksena sekä autokatos. Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Terhi Kupila / Arkkitehtipalvelu Oy.

Asuntoja rakennuksessa on yhteensä 44 kpl, joiden keskipinta-ala on 38,2 m^2. Huoneistotyypit ovat 30,5–36,0 m^2 / 1h + kt (25 kpl), 41,5-45,0 m^2 / 2h + kt (17 kpl), 59,5-60,0 m^2 / 3h + kt (2 kpl). Kantavat rakenteet ovat betonia ja julkisivut pääosin rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennus liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon. Väestönsuoja mitoitetaan 66 henkilölle. Pihalla on asukkaiden yhteinen oleskelualue sekä pieni kuntoilualue. Pysäköintipaikan ajoyhteyden vieressä on jätepiste, jossa syväkeräysastiat.

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap/90 k-m^2, 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 edellytetään varattavan 1 pp/30 k-m^2, 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.

Hakija pyytää aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Hakija sitoutuu asettamaan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän vakuuden, mikäli hakija haluaa käynnistää työt ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta perustellaan hakemuksessa seuraavasti: rakennushankkeelle varmistetaan paremmat olosuhteet perustus- ja maanrakennustöille ennen sydäntalvea, runkotöiden ja vesikattovaiheen toteutus keväällä on kosteudenhallinnan osalta laadullisesti hyvä asia, hankkeen kokonaisaikataulun turvaamiseksi aloittaminen ennen lainvoimaista lupapäätöstä on tärkeää ja vaikutus on laadullista ja tuotantotaloudellista.

<u>Lausunnot hankkeesta ja naapurien kuuleminen</u>

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot kunnan kaavoitukselta, vammaisneuvostolta ja pelastusviranomaiselta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta ehdoilla. Korttelin viereiset kiinteistöt ovat kaikki kunnan omistuksessa: naapurien kuulemiselle ei ollut aihetta.

Esittelijä / Föredragande

Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakentamisluvan Kunnantalonmäen asemakaavamuutosalueelle (N51) kortteliin 11034 liitteen 1 mukaisesti.

Liite toimitetaan viimeistään kokouksessa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja bygglov på detaljplaneändringsområdet för Kommunalhusbacken (N51), kvarter 11034, i enlighet med bilaga 1.

Bilagan finns tillhanda senast på mötet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakentamislupa 26-0351-RL, kerrostalo