

**HAKIJA** Sievi Hyvinvointitilat Oy , Zateeliintie 17 B, 90440 KEMPELE

**RAKENNUSPAIKKA** 753-414-0001-0166  
Graniittitie 15, 01150 SÖDERKULLA  
Kiinteistön nimi K539 A-1  
Pinta-ala 3511 m<sup>2</sup>  
Kaavatilanne Asemakaava T3

**TOIMENPIDE** - Hoivakoti kehitysvammaisille, 2050 k-m<sup>2</sup>, k+2 krs

Lisäselvitys Kiinteistö K539 A-1 Rn:o 753-414-1-166 on rekisteröity vuonna 2014. Kiinteistö on rakentamaton. Hoivakodin autopaikat sijoittuvat LPA-kortteliin, johon on jo toteutettu As Oy Sipoon mantelin ja As Oy Pähkinälehdön autopaikat.

**Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut**

Poikkeamiset asemakaavamerkinnöistä:

1. Kaavamerkinnästä: A-1
2. Kaavamerkinnästä: II u1/2
3. Kaavamääräyksestä: Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.
4. Kaavamääräyksestä: A-1 ja A-2 -kortteleissa 1,5 ap/ asunto, vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa. Käytetään poikkeamisen myötä palveluasumisen kaavamääritystä "1ap/100 kerrosneliötä ja vieraspaikat 1ap/enintään 10 asuntoa" kohti.

Perustelut:

1. Sipoossa on saatavilla tarkoitukseen sopivia Y-tontteja erittäin vähän tai ei ollenkaan. Suunnitelmien mukainen hoivakotiasuminen on rinnastettavissa ympäristövaikutuksiltaan normaaliin asumiseen. Hoivakodin sijoittaminen normaalin asumisen ympäristöön luo vaikutuksiltaan positiivista monimuotoisuutta.
2. Tontti on selkeä rinnetontti. Rakennuksen sovittaminen rinteeseen helpottuu huomattavasti, jos rakennukseen voidaan toteuttaa osittainen kellarikerros alarinteen puolelle. Näin toimien voidaan välttyä voimakkailta pengerryksiltä, joiden vaikutus tontin ja ympäristön ilmeeseen olisi negatiivinen. Vastaavanlainen kellaritasoon rakentaminen on mahdollistettu kyseisen asemakaavan vaikutusalueen useammassa korttelissa.
3. Rakennuksen käyttäjäryhmästä johtuen rakennuksen sisätilat ja piha-alueet pyritään toteuttamaan mahdollisimman esteettöminä ja helppokulkuisina. Lattiataason nostaminen metrin ylemmäksi autopaikoitusalueesta vaikeuttaisi pääsisäänkäynnin järjestämistä luiskarakentein toimivaksi. Kaavamääräyksen tavoittelema vaikutus saavutetaan järjestämällä piha-alueelle istutuksia ja suojaavia ja rajaavia aitarakenteita.
4. Asukasryhmä huomioiden autopaikoitukselle ei ole tarvetta kaavamääräyksen edellyttämässä laajuudessa, autopaikkoja tarvitaan lähinnä henkilökunnalle ja vieraille. Kaavassa toisaalle osoitettu kaavamääräys palveluasumisen kerrosalaan sidotusta autopaikkamääräyksestä on sopivampi.

Poikkeus - Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §); Käyttötarkoitus, kerrosten lukumäärä, autopaikkojen lukumäärä, kerrosala sekä lattian korkeustaso.

KUULEMINEN Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Ei huomautuksia.

## ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

### Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 58 §:stä 2 050 k-m<sup>2</sup> suuruisen, k+II -kerroksisen kehitysvammaisten hoivakodin rakentamiseksi noin 3 511 m<sup>2</sup> suuruiselle kiinteistölle K539 A-1 Rn:o 753-414-1-166 seuraavin ehdoin:

- Rakentaminen on huolella sopeutettava maastoon ja maisemaan.

### Päätösehdotuksen perustelut

#### **Kaavamerkinnät**

Kiinteistö sijaitsee Pähkinälehdon asemakaava-alueella korttelissa 539 asuinrakennusten korttelialueella (A-1). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu 2000 k-m<sup>2</sup> II u1/2 -kerrokseen. A-1 kaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6 m<sup>2</sup>/asunto, sekä lisäksi talousrakennuksia 4% rakennusoikeudesta.

Yleisten kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on A-1 kortteleissa rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto ja vieraspaikkoja 1 ap/ enintään 10 asuntoa. Lisäksi julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

#### **Arviointi**

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta rakennuksen käyttötarkoituksen, kerrosalan ja kerrosten lukumäärän sekä lattiataason korkeuden osalta. Lisäksi autopaikoituksen määrä on laskettu A-1 korttelin kaavamääräyksen sijaan palveluasumisen määräyksen mukaisesti.

#### **Käyttötarkoitus**

Asemakaavan perusteella kortteli on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Kehitysvammaisten hoivakoti poikkeaa tästä. Rakennuspaikan keskeinen sijainti Söderkullassa on kehitysvammaisten hoivakodille hyvä. Naapurikiinteistöt eivät ole huomauttaneet hankkeesta. Yksikön toiminnasta ei kaavan mukaiseen asuinrakentamiseen verrattuna aiheudu sellaisia vaikutuksia, joiden perusteella lupaa ei olisi mahdollista myöntää.

#### **Kerrosala.**

Hakemuksessa esitetty kerrosala 2 050 k-m<sup>2</sup> ylittää asemakaavan salliman kerrosalan 50 k-m<sup>2</sup>:lla. Kun otetaan huomioon asemakaavan sallimat asuntokohtaiset irtaimistovarastot sekä talousrakennukset, ei hanke käytännössä ylitä kaavan mukaiselle rakentamiselle sallittua kerrosalaa.

#### **Kerrosten lukumäärä ja lattian korkeusasema**

Asemakaavan perusteella suurin osa korttelin rakennuksista tulisi toteuttaa

II u1/2 -kerroksisena. Hakemuksen perusteissa esitetyillä perusteilla k+II kerroksen salliminen on perusteltua. Sama koskee ensimmäisen kerroksen lattiatasoa siltä osin, kuin julkisivu on alle 8 metrin etäisyydellä autopaikoituksesta.

#### Johtopäätökset

Kiinteistön sijainti esitettyyn tarkoitukseen on hyvä ja poikkeamisen myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Yllä kuvatuilla perusteilla estettä haetun luvan myöntämiselle ei ole.

#### Poikkeaminen

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

## PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 03.06.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 05.07.2021.

Liitteet

Asemapiirros

Luvan voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 06.07.2023 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

Tiedoksi

Hakija  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Rakennus- ja ympäristövaliokunta

Maksu

Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä

Sofia Uí Shúilleabháin  
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

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

## VALITUSOSOITUS

### VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään poikkeamispäätökseen tai suunnittelutarveratkaisuun 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 asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

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

- päätös, 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

- 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

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 16.15