

HAKIJA	Sipoon kunta , Martinkyläntie 94, 04130 Sipoo
RAKENNUSPAIKKA	753-419-0004-1163 Opintie 1, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi	SANDSÄNGEN
Pinta-ala	11656 m ²
Kaavamerkintä	YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava 2025
TOIMENPIDE	- Päiväkodin rakentaminen, 933 k-m ² , 1 krs - Talousrakennusten rakentaminen, 57 k-m ²
Lisäselvitys	<p>Poikkeamiset asemakaavamerkinnöistä:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Kaavamerkinnästä: rakennusoikeus2. Kaavamerkinnästä: rakennusalueen raja / päiväkotijä3. Kaavamerkinnästä: rakennusalueen raja / talousrakennukset. <p>1. Rakennusoikeuden ylitys</p> <p>Hakijan perustelut: Kaavan mukainen rakennusoikeus 900 k-m². Alueen toiminnan (neljä päiväkotiryhmää muine tiloineen) vaatima tilatarve ei mahdu kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Tilojen/toimintojen vähentäminen ei vastaa käytön tilatarpeeseen ja muodostaisi epätarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.</p> <p>Alueen kaavoitus on käynnissä, ja kaavoituksen yhteydessä rakennusoikeutta on alustavan tiedon mukaan tulossa yli kaksikertainen määrä nykyiseen nähden.</p> <p>2. Rakennusalueen rajan ylitysvaraus päärakennuksella noin 7 m</p> <p>Hakijan perustelut: Rakennuksen tilojen toiminnallisuuden sekä rakennusoikeudellisen tehokkuuden kannalta on edullista ja tarpeen, että rakennus on L-muotoinen. L-muotoinen rakennus ei mahdu rakennusalueen rajojen sisällä todellisuudessa käytettävissä olevalle alueelle.</p> <p>Rakennusalue rajautuu kävelytien ja kadun väliseen rajaan. Rakennusalueetta ei voi todellisuudessa hyödyntää kyseiseen rajaan asti. Ylitys etelän suuntaan on noin saman suuruinen kuin kadun puolen kavennuskaistaleen leveys.</p> <p>3. Rakennusalueen rajojen ylitys talousrakennuksilla / rakennelmilla</p> <p>Hakijan perustelut: Toiminnan kannalta tarpeelliset talousrakennukset (leikkivälinevarastot yms.) on tarkoituksenmukaista sijoittaa toiminnan kannalta mielekkääseen sijaintiin. Kaavan rakennusalueen raja on tähän tarkoitukseen melko</p>

soveltumaton. Jätepisteen sijoitus kaavan mukaiselle rakennusalueen ulkopuolelle tai viheralueena toimivalle katualueelle mahdollistaa huollon toimivamman toiminnan.

Poikkeus

Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §) koskien seuraavaa:
- rakennusoikeuden ylitys
- rakennusalueen rajan ylitys päärakennuksen osalta ja
- rakennusalan rajan ylitys talousrakennusten osalta.

KUULEMINEN

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Kaavoitus
Lausuntopvm 28.06.2023
Sisältö Lausunto 28.6.2023, ks. erillinen liite

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 58 §:stä 990 k-m² suuruisen, yksikerroksisen päiväkotirakennuksen, siihen liittyvine talousrakennuksineen, rakentamiseksi 1.1656 ha suuruiselle kiinteistölle Sandsängen Rn:o 753-419-4-1163.

Päätösehdotuksen perustelut

Kaavamerkinnät

Rakennushanke sijoittuu Maaniityn asemakaavan muutosalueelle Söderkullan taajama-alueella; asemakaavan muutoksen on hyväksynyt lääninhallitus 12.10.1988. Sosiaalisten toimintojen ja terveydenhuollon (YS) korttelissa 34 on osoitettu tontti kaksikerroksisille rakennuksille siten, että tontti rajautuu kolmelta sivultaan puistoalueeseen (VP) ja pohjoissivultaan laajaan katualueeseen, mihin on ajateltu myös paikoituksen sijoittuvan. Kaavan määrittelemä rakennusoikeus 900 k-m². Asemakaava ohjaa tällä tontilla rakentamisen kadun puoleiselle reunalle jättäen laajan piha-alueen kaavan mukaisten puistoalueiden yhteyteen.

Arviointi

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta rakennusoikeuden ja rakennusalueen rajan osalta.

Rakennusoikeus

Kaavan mukainen rakennusoikeus on vähäinen eikä tehokkuudeltaan vastaa nykyrakentamista tai ajanmukaista kaavoitusta. Kaavamuutos on alueella vireillä; kaavamuutoksessa on suunniteltu nostettavaksi rakennusoikeutta selkeästi nyt haettua ylitystä suuremmaksi, jolloin se mahdollistaa myös tulevaisuuden laajentamistarpeet. Aluetehokkuus on nykyisessä asemakaavassa vähäinen; lisäksi ympäröivät puistoalueet väljentävät

aluetehokkuutta merkittävästi sekä toimivat reunavyöhykkeenä asutusta vasten.

Rakennusalueen raja

Rakennusalueen raja on korttelialueelle osoitettu suppeana. Nykyisille, vanhoille päiväkotirakennuksille on myönnetty purkamislupa ja työt ovat käynnissä tältä osin. Luvan hakija on perustellut päiväkodin osalta rakennusalueen ylitystä pääasiallisesti tilojen toiminnallisuudella sekä tehokkaalla pohjaratkaisulla. Rakennus sijoittuu kuitenkin asemakaavan hengen mukaisesti lähelle katualuetta jättäen laajan piha-alueen etelään ja länteen asemakaavassa osoitettujen puistoalueiden suuntaan.

Päiväkotitoiminnan kannalta tarpeelliset talousrakennukset (leikkivälinevarastot yms.) on tarkoituksenmukaista sijoittaa toiminnan kannalta mielekkääseen sijaintiin eivätkä ne kokonaisaltaan vähäisinä rakennuksina vaikuta juurikaan muodostuvaan ympäristökuvaan. Jätepisteen sijoitus kaavan mukaiselle rakennusalueen ulkopuolelle tai viheralueena toimivalle katualueelle mahdollistaa huollon toimivuuden ja turvallisuuden.

Johtopäätökset

Vähäiset ylitykset rakennusoikeuden ja rakennusalueiden osalta on hyväksyttävissä ja poikkeamisen myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Kaavoitus on antanut myönteisen lausunnon poikkeamishakemuksesta. 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 30.08.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 29.09.2023.

Luvan voimassaolo Tämä päätös on voimassa 30.09.2025 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 (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

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 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.