

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 29.02.2024 § 19

136/10.03.00.02/2024

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Kalliomäen asemakaavan muutoksen alueelle (T8); asemakaava on tullut voimaan 25.6.2015. Kortteli 595 muodostaa oman korttelialueen merkinnällä "Asuinrakennusten korttelialue" (A-1). Alueen kaavamääräyksellä on mahdollistettu lisärakennusoikeutta asuntokohtaisten irtaimistovarastojen ja talousrakennusten rakentamiselle. Korttelin rakennusoikeus on enintään kahteen kerrokseen ja 1200 k-m²; rakennus ohjataan sijoittumaan kiinni kadun puoleisen rakennusalan reunaan ja paikoitus sekä leikkialue ohjeellisin merkinnöin alueen keskelle. Istutettava alueen osa kiertää korttelialueen reunalla. Kalliomäenkaari -niminen katualue rajaa korttelialuetta pohjoisen ja idän suunnasta ja puistoalue etelän ja lännen suunnasta.

Hanke poikkeaa asemakaavasta korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnän sekä osittain rakennusalan rajaan kiinni rakentamisen osalta. Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

- "A-1 -asuinrakennusten korttelialue"/
Rakennettavaan rakennukseen sijoittuu arviolta 37 asuntoa, jotka ovat tuetun hoiva-asumisen yksiköitä. Asumisen muoto on verrattavissa rivitaloasumiseen, jonka asemakaava mahdollistaa. Poikkeamalla saadaan alueen ikäjakaumaan hajontaa ja erityyppisiä asumismuotoja. Lisäksi ikäihmisten asettumisen asumaan lähelle alueella asuvia läheisiä.
- "Rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni"/
Rakennuksen kulmat rakennetaan kiinni rakennusalueen rajaan, johon rakennus tulisi rakentaa kiinni. Kaupunkikuvallisesti rakennusalueen rajaan kiinni rakennetaan piha-alueen kivikorimuureja, joissa on lisäksi istutuksia. Kokonaisilmeeltään rakennus on pientalovaltaiselle alueelle soveltuva. Lisäksi Hoivakodin yleiset tilat on asukkaiden kannalta järkevintä sijoittaa keskelle, tällä pienennetään kävelymatkoja rakennuksen sisällä ja helpotetaan hoivahenkilökunnan näköyhteyksiä asuinkäytävälle. Tämä johtaa rakennuksen nykyiseen muotoon ja palvelee parhaiten käyttötarkoitusta.

Poikkeamispäätös ja lupaehdot

Hakemus poikkeaa perusasumisesta sisältäen asumisen lisäksi hoivan: hoivakodilla tarkoitetaan asumismuotoa, joka tarjoaa ympärivuorokautista hoivaa ja huolenpitoa ikäihmisille. Rakennus tulisi sisältämään arviolta 34-38 hoivapaikkaa/ -asuntoa. Poikkeava asumismuoto istuu kaavaratkaisuun erilliselle korttelialueelle siten, että sitä rajaa joka puolelta yleinen alue: joko katualue tai puistoalue. Rakentamisen sijainnin osalta hakemus pohjautuu perustellusti toiminnallisuuden kautta haettuun ratkaisuun siten, että hanke noudattaa kuitenkin osin kaavan mukaista ratkaisua sijoittelun osalta: rakennus sijoittuu katualueen puolelle ja oleskelupiha etelään ja puiston suuntaan.

Poikkeamispäätöksen lupaehdoissa otetaan huomioon kaavoituksen lausunto sekä osin naapureiden huomautukset seuraavasti:

- hoiva-asuminen rajataan ikäihmisiin
- rakennusluvan yhteydessä tulee esittää toiminnan vaatimista autopaikoista selvitys sekä suunnitella ja toteuttaa riittävä määrä autopaikkoja tontille ja
- katutilaa rajaava muuriratkaisu tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoiseksi rajaksi katualueen reunaan.

Lausunnot hankkeesta

Kaavoitus on antanut hakemuksesta lausunnon. Lausunnossa arvioidaan esitetyn käyttötarkoituksen eli hoiva-asumisen sopivan asuinalueen luonteeseen. Rakennusalan rajaan kiinni rakentamisen osalta kaavan tavoitteita tulee kompensoida riittävällä muuriratkaisulla, jotta ne palvelevat tätä kaupunkikuvallista tarkoitusta ja ovat laadukkaasti toteutetut.

Naapurien kuulemiset

Kunta on kuullut naapurit; kuulemiskirje lähetettiin 13 naapurille. Neljällä naapurilla oli huomautettavaa hakemukseen. Huomautukset kohdistuivat pääosin asumisesta poikkeavaan käyttötarkoitukseen, liikenteen lisääntymiseen ja riittävään autopaikoitukseen sekä katutilaa rajaavaan muuriratkaisuun. Huomautuksen tehneille naapureille on laadittu yhteinen vastine, joka toimitetaan heille tiedoksi poikkeamispäätöksen yhteydessä. Vastinekirjelmä on myös saatettu tiedoksi rakennus- ja ympäristövaliokunnalle.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen Kalliomäen asemakaava-alueelle kortteliin 595 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantagsbeslutet på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 595, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamispäätös 24-0063-POI, Kalliomäenkaari 12 (hoivakoti)