

HAKIJA Makeva Oy perustettavan yhtiön lukuun , PL 11, 13130 HÄMEENLINNA

RAKENNUSPAIKKA 753-416-0035-0227
Puistikkotie, 04130 Sipoo
Kiinteistön nimi BÄLAN
Pinta-ala 60644 m²
Kaavamerkintä AR Asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava N60

TOIMENPIDE - Kehitysvammaisten palvelukodin rakentaminen, 1 100 k-m²

Lisäselvitys **Hakijan hakemukselle esittämät perustelut**

Poikkeamiset asemakaavamerkinnöistä:

1. Kaavamerkinnästä: käyttötarkoitus "AR-3/ Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue"
2. Kaavamerkinnästä: rakennusalan raja
3. Kaavamerkinnästä: rakennusoikeus
4. Kaavamerkinnästä: korttelialueen raja ja
5. Kaavamääräyksestä: autopaikkojen vähimmäismäärä.

Perustelut:

1.
Rakennus sijoittuu kaavassa asuinrakentamiselle (AR-3) osoitetulle tontille. Käyttötarkoituksesta poiketaan siten, että rivitalorakentamisen sijaan kohde on ympärivuorokautinen kehitysvammaisten palveluasumisen palvelutalo. Toiminnallisesti kohde vastaa kuitenkin asumista, ja asukkaat asuvat vakituisesti rakennettavassa palvelutalossa. Asukkaat osallistuvat myös aktiivisesti kyläyhteisöön, työtoimintaan yms. Liikenteellisesti vaikutukset ovat samankaltaisia kuin rivitaloasumisessa, tässä tapauksessa henkilökunta- ja taksiliikennettä sekä huoltoajoa, kuten jätekuljetus ja viikoittainen tukkutoimitus. Asukkaat valmistavat ruokansa itse palvelukodissa ja muutenkin toiminta on kodinomaista. Ympäristöllisesti toiminta ei aiheuta häiriötä naapurustoon ja Kepakodilla on jo yksi vastaavanlainen kohde Jokilaaksossa (myös AR-tontti), missä toimintaa on harjoitettu nyt 5 vuotta moitteettomasti.

2.
Rakennus ylittää hiukan (0,5 m) kaavaan merkityn sallitun tontin sisäisen rakennusalueen rajan katualueen suunnassa. Ylitys mahdollistaa rakennuksen toimintojen ja tilojen sovittamisen kapealle tontille siten, että tilojen muoto säilyy käyttökelpoisena. Katualueen rajan ja rakennuksen väliin jää kuitenkin 5 m tilaa autopaikoille. Lisäksi jätekatos toteutetaan tontin sisäisen rakennusalueen ulkopuolelle, kuitenkin tontin sisälle ja logistisesti järkevään paikkaan.

3.
Rakennuksen rakennusoikeuteen luettava kerrosala ylittää kaavassa tontille ilmoitetun rakennusoikeuden 80 m² (8%) (1080 m² / 1000 m²). Kerrosalan ylitys mahdollistaa esteettömien asumis- ja aputilojen toteuttamisen toiminnallisesti järkevälle asukasmäärälle. Toiminnot on tälläkin laajuudella sovitettavissa tontille, eikä vähäinen ylitys aiheuta ympäristössään

mittakaavaltaan häiritsevän suuren mittakaavan rakennuskokonaisuutta.

4.

Tontin ja puiston väliseen rajaan kiinni rakentaminen - Palvelukoti rakennetaan tontin eteläreunaan kiinni, siten että ulkoseinän uloin pinta sijoittuu juuri tontin sisäpuolelle. Räystäät, kourut, salaojat ja maanalaiset rakenteet sijoittuvat puiston puolelle. Tämä tehdään siksi, että rakennuksen sisäiset toiminnollisuudet tukevat harjoitettavaa toimintaa mahdollisimman hyvin ja kaikki liikenevä tila säästetään autopaikoituksiin ja saapuvan liikenteen mutkattomaan järjestämiseen.

5.

Autopaikkojen lukumäärä - Kohteeseen toteutetaan 14 autopaikkaa, mikä on toiminnan näkökulmasta riittävä ja hyvä. Jokilaakson kohteessa on 13 autopaikkaa, mikä on ollut toimiva määrä kyseisessä kohteessa. Asukkailla ei ole henkilökohtaisia autoja, henkilökuntaa paikalla samaan aikaan 6-7 hlöä. Lisäksi vieraille varattu autopaikkoja.

Poikkeus

Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §) koskien seuraavaa:
- korttelin käyttötarkoitus
- rakennusalan raja
- rakennusoikeus
- korttelialueen raja ja
- autopaikkojen lukumäärä.

KUULEMINEN

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Asemakaavaote
11.03.2024
Lausunto 7.3.2024, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Katu- ja viheralueet
07.03.2024
Lausunto 7.3.2024, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Mittaus ja kiinteistöt
12.03.2024
Sipoon kunta maanomistajana valtuuttaa Makeva Oy:n (2783458-2) hakemaan puolestaan poikkeamislupaa hanketta koskevalle tontille.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Asemakaavoitus
08.03.2024
Lausunto 8.3.2024, ks. erillinen liite

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamispäätös
Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 58 §:stä 1 100 k-m² suuruisen kehitysvammaisten palvelukodin rakentamiseksi asemakaavan mukaiselle korttelille 2039 tontille 1 kiinteistöstä 753-416-35-227 seuraavin ehdoin:

- tilojen avautumisessa, tontin aitaamisessa sekä piha-alueiden toteutuksessa tulee ottaa huomioon hautausmaa-alueen laajentuminen asemakaavan mukaisena
- pysäköintiruutujen toteutus ja pysäköinnin ohjaus tulee suunnitella ja toteuttaa Katu- ja viheralueet -yksikön antaman lausunnon mukaisesti ja
- maanalaiset rakenteet sekä räystäsrakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin etelälaidalla siten, etteivät ne vaikeuta puistoalueen kunnossapitoa.

Päätösehdotuksen perustelut

Kaavamerkinnot

Kiinteistö sijaitsee Oikokujan asemakaava-alueella korttelissa 2039 tontilla 1, joka on osoitettu "Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi" (AR-3). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu 1 000 k-m² ja enimmäiskerrosluku on II. Kaavamerkinnällä on osoitettu autojen pysäköintialue katualueen puoleiselle reunalle. Korttelialuetta reunustaa idässä ja lännessä istutettavan alueen vyöhyke.

Yleisten kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rivitalojen korttelialueelle osoitettava 1,5 ap/ asunto. Kaavamääräyksissä ei ole kirjattu vähimmäismäärää autopaikkojen osalta palveluasumiselle. Sipoon asemakaavoissa palveluasumisen ja vanhusten asumisen yhteyteen on yleensä määritetty rakennettavaksi vähintään 1ap/ 250 kerrosneliometriä.

Arviointi

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta seuraavien osalta

1. Kaavamerkinnästä: käyttötarkoitus "AR-3/ Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue"
2. Kaavamerkinnästä: rakennusalan raja
3. Kaavamerkinnästä: rakennusoikeus
4. Kaavamerkinnästä: korttelialueen raja ja
5. Kaavamääräyksestä: autopaikkojen vähimmäismäärä.

Korttelialueen käyttötarkoitus/

Rakennus sijoittuu kaavassa asuinrakentamiselle (AR-3) osoitetulle tontille. Käyttötarkoituksesta poiketaan siten, että rivitalorakentamisen sijaan kohde on ympärivuorokautinen kehitysvammaisten palveluasumisen palvelutalo. Toiminnallisesti kohde vastaa asumista: asukkaat asuvat vakituisesti palvelutalossa. Liikenteellisesti vaikutukset ovat samankaltaisia kuin rivitaloasumisessa, tässä tapauksessa henkilökunta- ja taksiliikennettä sekä huoltoajoa, kuten jätekuljetus ja viikoittainen tukkutoimitus. Toiminto sijoittuu alueen reunalle katu- ja puistoalueiden ympäröimäksi.

Rakennusalan raja/

Rakennus ylittää vähäisessä määrin rakennusalueen rajan (0,5 m) katualueen suunnassa. Ylitys on vähäinen eikä vaikuta näkyvästi eikä toiminnallisesti kaavaratkaisuun; ylitys kuitenkin mahdollistaa rakennuksen toimintojen ja tilojen sovittamisen kapealle tontille siten, että tilojen muoto säilyy käyttökelpoisena. Katualueen rajan ja rakennuksen väliin jää 5 m tilaa autopaikoille. Lisäksi jätekatos toteutetaan tontin rakennusalan ulkopuolelle,

logistisesti järkevään paikkaan. Toimintojen rajausten osalta on kirjattu lupaehtot päätökseen.

Rakennusoikeus/

Rakennuksen rakennusoikeuteen luettava kerrosala ylittää kaavassa tontille ilmoitetun rakennusoikeuden 100 m² (10 %) (1100 m²/1000 m²). Kerrosalan ylitys mahdollistaa esteettömien asumis- ja aputilojen toteuttamisen toiminnallisesti järkevälle asukasmäärälle. Toiminnot on tälläkin laajuudella sovitettavissa tontille, eikä tällainen rakennusoikeuden ylitys aiheuta ympäristössään poikkeavan suurta mittakaavallista eroavaisuutta.

Korttelialueen raja/

Palvelukoti rakennetaan kiinni tontin eteläreunaan siten, että ulkoseinän uloin pinta sijoittuu tonttirajan sisäpuolelle. Räystäät, kourut, salaojat ja maanalaiset rakenteet sijoittuvat puiston puolelle. Katu- ja viheralueet -yksikön lausunnon mukaisesti tämä on mahdollinen toteutusmalli heidän lausuntonsa ehdot huomioon ottaen: lausunnosta on kirjattu lupaehto päätökseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärä/

Kohteeseen on suunniteltu toteutettavan 14 autopaikkaa, mikä on hakijan antaman selvityksen mukaan riittävä ko. toiminnalle. Asumisalueella ei ole henkilökohtaisia autoja; henkilökuntaa on paikalla samanaikaisesti 6-7 hlöä. Lisäksi vieraille on varattu autopaikkoja. Autopaikkojen sijoittuminen ja määrä on mahdollinen Katu- ja viheralueet -yksikön antaman lausunnon mukaisesti toteutettuna: lausunnosta on kirjattu lupaehto päätökseen.

Johtopäätökset

Hankkeessa esitetyt poikkeamiset eivät erikseen eivätkä yhdessä haittaa kaavan toteuttamista. Suunniteltu käyttötarkoitus on myös asumista - tässä erityisryhmälle rajattuna. Ympäristökuullisten ja toiminnallisten tavoitteiden osalta kokonaisuus on mahdutettavissa korttelialueelle. 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 27.03.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 26.04.2024.
Luvan voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 27.04.2026 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.
Maksu	Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.
Pöytäkirjan pitäjä	Sofia Uí Shúilleabháin Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä asiakirjaa 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 määrästä 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.