

**Poikkeamispäätös 24-0089-POI, Kehitysvammaisten palvelukoti, Puistikkotie /
Undantagsbeslut 24-0089-POI, Servicehus till personer med funktionsnedsättning,
Parkgårdsvägen**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 19.03.2024 § 38

252/10.03.00.02/2024

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Oikopolun asemakaavan muutoksen alueelle (N60); asemakaava on tullut voimaan 31.3.2022. Kortteli 2039 muodostaa oman katu- tai virkistysalueen rajaaman korttelialueen merkinnällä ”Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue” (AR-3). Kaavamääräyksen mukaan ”Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta tai rapattuja, saumattomalla rakenteella. Hirsirakennuksissa tulee olla lyhyet nurkkasalvokset.” Korttelin rakennusoikeus on enintään kahteen kerrokseen ja 1000 k-m²; rakennus ohjataan sijoittumaan kiinni puiston puoleisen korttelin reunaan ja paikoitus pihakadulle avautuvana rivinä. Istutettava alueen osa kiertää korttelialueen reunalla. Puistikkotie -niminen pihakatualue rajaa korttelialuetta pohjoisen suunnasta, kävelytie lännestä ja puistoalue etelän ja idän suunnasta.

Hanke poikkeaa asemakaavasta

- korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnän osalta (1)
- rakennusalan rajan osalta (2)
- rakennusoikeuden ylityksen osalta (3)
- korttelin etelälaitaan kiinni rakentamisen osalta (4) ja
- autopaikkojen lukumäärän osalta (5).

Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä; näistä poikkeamisista yksistään käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden ylitys laukaisevat erillisen poikkeamiskäsittelyn. Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

- 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. (1)
- 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. (2)

- Rakennuksen rakennusoikeuteen luettava kerrosala ylittää kaavassa tontille ilmoitetun rakennusoikeuden 80 m² (8%). (1080 m² / 1000 m²). Kerrosalan ylitys mahdollistaa estettömien asumis- ja aputilojen toteuttamisen toiminnallisesti järkevälle asukasmäärälle. Toiminnot on tälläkin laajuudella sovitettavissa tontille, eikä vähäinen ylitys aiheuta ympäristössään mittakaavaltaan häiritsevän suuren mittakaavan rakennuskokonaisuutta. (3)
- 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 toiminnallisuudet tukevat harjoitettavaa toimintaa mahdollisimman hyvin ja kaikki liikenevä tila säästetään autopaikoituksiin ja saapuvan liikenteen mutkattomaan järjestämiseen. (4)
- 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. Aasukkailla ei ole henkilökohtaisia autoja, henkilökuntaa paikalla samaan aikaan 6-7 hlöä. Lisäksi vieraille varattu autopaikkoja. (5)

Poikkeamispäätös

Hakemus poikkeaa perusasumisesta. Poikkeava asumismuoto istuu kaavaratkaisuun erilliselle korttelialueelle siten, että sitä rajaa joka puolelta yleinen alue: katualue tai puistoalue. Rakentamisen määrän ja sijainnin osalta hakemus pohjautuu perustellusti toiminnallisuuden kautta haettuun ratkaisuun. Hanke noudattaa pääosin kaavan mukaista ratkaisua sijoittelun ja massoittelemisen osalta.

Lausunnot hankkeesta

Kaavoitusyksikkö ja Katu- ja viheralueet -yksikkö ovat antaneet ehdolliset lausunnot. Poikkeamispäätöksen lupaehdoissa otetaan huomioon kaavoituksen ja katu- ja viheralueet -yksiköiden lausunnot seuraavasti:

- 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 lausunnon mukaisesti
- maanalaiset rakenteet ja räystäsrakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin etelälaidalla siten, etteivät ne vaikeuta puistoalueen kunnossapitoa.

Lupaehdot ohjaavat rakennussuunnittelua ja soveltuvin osin ne tullaan kirjaamaan myös rakennusluvan ehtoihin.

Naapurikuulemiset

Hakija on kuullut naapurit; kuulemiskirje lähetettiin viidelle kiinteistölle rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisesti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen Oikopolun asemakaava-alueelle kortteliin 2039 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantagsbeslutet på Genstogens detaljplaneområde, kvarter 2039, enligt 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 24-0089-POI, hoivakoti