

<b>HAKIJA</b>	Sievi Hyvinvointitilat Oy , Alasintie 10 B, 90400 OULU
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	753-419-0004-1837 Gneissikaari 12, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi	K546T2
Pinta-ala	2485 m <sup>2</sup>
Kaavamerkintä	A Asuinrakennusten korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava T 7A
<b>TOIMENPIDE</b>	- Kehitysvammaisten palvelukoti, 742 k-m <sup>2</sup> , kerrosluku II
Lisäselvitys	<p>Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella korttelissa 546 tontilla 2; kiinteistö 753-419-4-1837 on rekisteröity vuonna 2018. Kortteli on kokonaisuudessaan rakentamaton.</p> <p>Kehitysvammaisten palvelukoti käsittää kaksi ryhmää (7+8 asukaspaikkaa). Asiakkaat ovat kehitysvammaisia lapsia ja nuoria, joista osa asuu pysyvästi yksikössä ja osa paikoista on tilapäishoidon paikkoja, missä lapset vaihtuvat. Rakennus on kaksikerroksinen: ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee asukkaita palvelevat tilat ja toisessa kerroksessa henkilökunnan tiloja sekä tekninen tila. Pihalle osoitetaan 13 autopaikkaa, jätehuolto ja aidattu piha oleskeluun.</p> <p><b>Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut</b> Poikkeamiset asemakaavamerkinnöistä:</p> <p>Poikkeaminen: Tontin käyttötarkoitus, poiketaan kaavamerkinnästä A-1/Asuinrakennusten korttelialue. Perustelut: Kyseiselle käyttötarkoitukselle osoitettuja rakennuspaikkoja on hyvin vähän saatavilla Sipoossa. Ympäristö soveltuu hyvin suunnitellulle toiminnalle. Itse rakennus, asukasmäärä ja -toiminta ei poikkea tavanomaisesta A-1 kaavamerkinnän mahdollistamasta asumisesta juurikaan. Liikennöintimäärän arvioidaan olevan vähäisempää vastaavaan normaaliin asumiseen verrattuna.</p> <p>Poikkeaminen: Rakennusalueen vähäinen ylitys, rakennuksen eteläreuna ylittää rakennusalueen rajan alle 5 neliömetrin osalta eteläisen puiston puolella. Perustelut: Rakennuksen kadun puolelle on haluttu varmistaa riittävästi väljyyttä kulkureittien ja istutettavien alueiden suhteen, siksi rakennusta on viety hieman taemmaksi tontilla, etelään puiston suuntaan.</p> <p>Poikkeaminen: Autopaikoitukselle varatun alueen "a-2" ylitys, autopaikka-alue on 2,5 metriä istutettavan alueen puolella idässä sekä etelän puolella noin viisi metriä. Perustelut: Suunniteltu käyttötarkoitus vaatii esitetyn määrän autopaikkoja. Parkkipaikan levennys itään päin jättää edelleen 1,5 metrin istutetun vyöhykkeen ennen puistoaluetta. Parkkialue aidataan idän suuntaan.</p>

Poikkeaminen: Leikille varatun alueen "le" ylitys.  
Perustelut:  
Oleskelupiha leikkialueineen toteutetaan rakennuksen läheisyyteen tasaiselle piha-alueelle.

Poikkeus - Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §); Käyttötarkoitus, rakennusala sekä autoille varattu alueen osa.

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

### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Kaavoitus  
Lausuntopvm 21.10.2024  
Sisältö Lausunto 21.10.2024, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Asemakaavaote  
Lausuntopvm 09.10.2024

Lausunnon antaja Vs. tonttipäällikkö  
Lausuntopvm 23.10.2024  
Sisältö Valtuutan Sievi Hyvinvointitilat Oy:n hakemaan poikkeamispäätöstä kehitysvammaisten palvelukodin toteuttamiselle kiinteistöllä 753-419-4-1837.

### ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamispäätös  
Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa poiketa MRL:n 58 §:stä 742 k-m<sup>2</sup> suuruisen ja kaksikerroksisen kehitysvammaisten hoivakodin rakentamiseksi 2 485 m<sup>2</sup> suuruiselle kiinteistölle K546 A-1 Rn:o 753-419-4-1837 alla kirjatuin perusteluin.

#### Päätösehdotuksen perustelut

##### **Kaavamerkinnot**

Kiinteistö sijaitsee Pähkinälehdon asemakaava-alueella korttelissa 546 tontilla 2 asuinrakennusten korttelialueella (A-1). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu 1000 k-m<sup>2</sup> enimmillään kahteen 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, rakennusalan ja autopaikoille varatun alueen osalta.

Lisäksi autopaikoituksen määrä on laskettu A-1 korttelin kaavamääräyksen sijaan palveluasumisen määräyksen mukaisesti (vähintään 1 ap/ 250 k-m<sup>2</sup>).

#### Käyttötarkoitus/

Palvelukodin rakentaminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella asemakaavan mukaiselle asuinrakennusten korttelialueelle on tulkittu vaativan erillisen poikkeamispäätöksen, sillä alueen rakentamista ohjaava asemakaava on kohtuullisen tuore (tullut voimaan vuonna 2015) ja lisäksi asemakaavassa on erikseen kaavamääräyksellä osoitettu ne korttelialueet/ asumisen aluevarausmerkinnät, joille palveluasumisen sijoittaminen on mahdollista. Nyt kyseessä oleva asuinrakennusten korttelialue A-1 ei sellaista sisällä. Asemakaavalla on haluttu sijoittaa myös palveluasumista alueelle, mutta suunnitelmallisesti. Pähkinälehdon asemakaava-alueille on myönnetty poikkeamispäätös, 22-0368-POI, ikäihmisten hoivakotihankkeelle 25.8.2022 § 101 ja poikkeamispäätös, 21-0202-POI § 48, kehitysvammaisten palvelutalolle 26.5.2021.

Rakentamista ohjaavassa alueen asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi; kehitysvammaisten hoivakoti poikkeaa tästä käyttötarkoituksesta. Rakennusvalvonta tukeutuu kaavoituksen lausuntoon kunnan maankäytön asiantuntijana ja suhtautuu kielteisesti haettuun poikkeamiseen. Perustelut poikkeamisen myöntämättä jättämiseen on kirjattu kaavoituksen lausuntoon. Naapurikiinteistöt eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Kaavoitus perustelee kielteistä lausuntoaan seuraavasti:

"Kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeaminen hakemuksessa esitettyyn palvelukotikäyttöön ei kaavoitus näe mahdollisena. Palvelutoimintaan soveltuvat korttelialueet sekä tontit tulisi ratkoa asemakaavoituksen kautta suunnitelmallisesti ja perustua kunnan todellisiin tarpeisiin. Etenkin hyvinvointialueen näkökulmat on tässä syytä huomioida. Palvelu- ja hoivatoiminnan ratkaisut on syytä suunnitella perusteellisesti ja aluekohtaisesti asemakaavoituksen kautta, jotta niiden sijaintia suhteessa muuhun maankäyttöön voidaan arvioida ja yhteensovittaa riittävällä tasolla. Kaavoitus katsookin, että lähialueelle on jo toteutunut ja on toteutumassa huomattava määrä palvelu- ja hoivakotitoimintaa eri poikkeamispäätösten kautta, ja näiden yhteisvaikutus alueella on jo merkittävä haitta kaavan tavoitteiden kannalta. Alue on kaavoitettu ensisijaisesti asumiseen ja liiallisen palvelukoti-tyyppisen salliminen muuttaa alueen ominaispiirteitä ja vaikuttaa luultavasti negatiivisesti alueen viihtyisyyteen sekä nykyisten että tulevien asukkaiden elinympäristöön. On huomattava riski, että yhteisvaikutukset huomioiden muut alueen vastaavat hankkeet ja hakemuksen mukainen hanke heikentää huomattavasti alueen houkuttelevuutta asuinalueena. Riski onkin, että jo luvitetut ja toteutuneet palvelu- ja hoivahankkeet vaarantavat alueen toimivuuden asuinalueena ja näin ollen vaikutus kaavan toteutumiseen on jo olemassa.

Kaavoitus toteaa, että kyseistä poikkeamista kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei näin ollen tule myöntää. Voimassa olevan kaavan toteutuminen, sen tarkoitus ja tavoitteet huomioiden, vaarantuu merkittävästi hankkeen myötä. Hakemuksen mukaisen toiminnan keskittäminen tietyille alueille ei ole tarkoituksenmukaista tai toivottua kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun näkökulmasta.

Kaavoitus katsoo, että vähäiset poikkeamat osa-aluemerkintöihin on

hyväksyttävissä eikä niistä aiheutuisi kaavan tarkoitukseen ja tavoitteisiin nähden merkittävää haittaa ja näin ollen ovat hyväksyttävissä."

Hakija on antanut vastineen kaavoituksen lausuntoon; hakijan vastine on erillisenä liitteenä.

Rakennusala/  
Hakemuksessa esitetty rakennusalan ylitys on vähäinen poikkeaminen ja olisi myönnettävissä.

Autopaikoille varattu alueen osa/  
Hakemuksessa esitetty ylitys autopaikka-alueen osalta on vähäinen poikkeaminen ja olisi myönnettävissä.

Johtopäätökset  
Poikkeaminen käyttötarkoituksen osalta ei ole myönnettävissä eikä poikkeamisen tueksi ole esitetty erityisiä syitä.

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

Poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen yhteisvaikutuksena alueelle jo myönnettyjen poikkeamispäätösten ja rakentuneiden käyttötarkoitusten muutosten osalta sekä näin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

## PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Söderkullassa. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella. Hanke edellyttää MRL:n 58 § mukaista lupaa poiketa asemakaavasta.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja myöntää haetun luvan poiketa asemakaavan kaavamerkinnästä A-1, tontin käyttötarkoitus. Valiokunta myöntää poikkeusluvan rakentaa kehitysvammaisten palvelukoti, 742 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku II, kiinteistölle 753-419-4-1837.

## Päätöksen perustelut

MRL 58 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Rakentamista ohjaavassa alueen asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Itse rakennus, asukasmäärä ja -toiminta ei poikkea tavanomaisesta A-1 kaavamerkinnän mahdollistamasta asumisesta juurikaan. Asukkaat tulevat asumaan pääosin pitkäaikaisesti palvelukodissa. Kehitysvammaisten nuorten ja lasten palvelukodin vaikutukset ympäristöön ovat verrattavissa nk. tavalliseen asumiseen.

Valiokunnan mielestä palvelukotiasuminen ei lähtökohtaisesti aiheuttaisi haittaa tai häiriötä. Liikennöintimäärän arvioidaan olevan vähäisempää

vastaavaan normaaliin asumiseen verrattuna. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Valiokunta toteaa, että kyseinen poikkeaminen kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan myöntää. Valiokunta katsoo myös, että vähäiset poikkeamat osa-aluemerkintöihin hyväksytään, sillä niistä ei aiheudu merkittävää haittaa.

Päätöksen antaminen	Päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.11.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 09.12.2024.
Luvan voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 10.12.2026 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.
Tiedoksi	Hakija Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
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 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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen  
Viranomaisen, 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.