

Poikkeamislupa 26-0278-POL, Ikääntyneiden ympärivuorokautinen asumispalvelurakennus, Puistikkotie / Undantagslov 26-0278-POL, Boendeservicebyggnad med heldygnsomsorg för äldre, Parkgårdsvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 24.09.2026 § 105

741/10.03.00.02/2026

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Oikopolun asemakaavanmuutoksen alueelle (N60) asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10); asemakaava on tullut voimaan 31.3.2022. Korttelin rakennusoikeus on jaettu kahdelle rakennusosalalle (2 x 2000 k-m²) sekä erilliselle talousrakennuksen rakennusosalalle (200 k-m²); leikki- ja oleskelualue sekä alue paikoitukselle on osoitettu ohjeellisin rajauksin. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on V. Korttelialueelle on asetettu vaatimuksia katujulkisivuille ja parvekeratkaisuille sekä melutasoille yhtä lailla sisä- kuin ulko-oleskelutilojen osalta. Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Lisäksi asemakaavan yleisiin määräyksiin on kirjattu hulevesimääräys sekä vähimmäismäärät asuntojakauman ja pyörä- ja autopaikkojen osalta. Alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavin osin: käyttötarkoitus, rakennusalan sijainti, autopaikkamäärä ja asuntojakauma. Poikkeamiset on perusteltu hakemuksessa. Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamislupaa.

Hakemus pohjautuu kunnan järjestämään ja keväällä 2026 käytyyn tontinluovutuskilpailuun koskien ikäihmisten asumista. Poikkeamisluvan hakijana on tämän kilpailun voittanut taho: Asuntorakennuttajat Group Oy. Tontti myydään / vuokrataan, kun hanketta koskeva poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Rakennushanke

Hankkeen erityiseksi syyksi on kirjattu kriittinen tarve yhteisöllisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen paikoille, kun Sipoon väestöennusteen mukaan yli 80-vuotiaiden määrä kasvaa merkittävästi vuoteen 2030 mennessä, mikä ylittää nykyisen hoivapaikkakapasiteetin. Hakemuksen mukaan hanke vastaa tähän huoltosuhteen haasteeseen tarjoamalla nykyaikaisia, esteettömiä koteja, jotka mahdollistavat asukkailla turvallisen vanhuuden omalla asuinalueellaan asumisjatkumona. Hankkeen käyttötarkoitus on ikääntyneiden ympärivuorokautinen asumispalvelurakennus. Rakennusoikeuden vähäinen ylitys ja käyttötarkoituksen täsmentäminen sosiaalitointa palvelevaksi erityisryhmien asumiseksi on välttämätöntä, jotta yksikkö voi tarjota ympärivuorokautisen hoivan edellyttämät laatu- ja turvallisuusvaatimukset taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Suunniteltu rakennus on kaksikerroksinen, L-mallinen asuinrakennus. Rakennuksen mallissa on painotettu pientalomaista mittakaavaa ja rivitalomaisia ominaispiirteitä.

Hankkeen luokittuminen tilastokeskuksen rakennusluokituksen luokkaan 140 (Erityisryhmien asuinrakennukset) vahvistaa sen, että hanke on asuinrakennus, joka kuuluu asuinrakennusten pääluokkaan, mikä tukee

sijoittamista asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) ja rinnastuu maankäytöllisesti tavanomaiseen asumiseen. Hanke sopeutuu kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti olemassa olevaan ympäristöön

Valtakirja ja lausunto hankkeesta

Tonttipäällikön valtakirja sisältää seuraavan vaatimuksen:

”Poikkeamislupaa saa hakea vain kyseisen kilpailun mukaiselle hankkeelle, jolla valtuutuksen saaja valittiin kilpailun voittajaksi. Mahdollinen poikkeuslupa ei anna oikeutta jatkotoimenpiteisiin ennen kuin kiinteistöä koskeva luovutuskirja on allekirjoitettu. Valtakirja on voimassa 31.12.2026 asti tai mahdollisen kilpailusta tehdyn valituksen käsittelyn ajan.”

Kaavoitus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon; kaavoitus puoltaa haettuja poikkeamisia tietyin ehdoin. Ehdot on kirjattu poikkeamisluvan lupaehtoihin.

Naapurikuulemiset

Hakija on kuullut naapurit; naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisluvan asemakaava-alueelle kortteliin 12037 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta undantagslovet på detaljplaneområdet, kvarter 12037, 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: Poikkeamislupa 26-0278-POL, asumispalvelurakennus