

HAKIJA	Sipoon kunta toimitilat , Martinkyläntie 94, 04130 SIPOO
RAKENNUSPAIKKA	753-419-0008-0082 Vesterängintie 24, 01120 VÄSTERSKOG
Kiinteistön nimi	Vesterskog
Pinta-ala	16184 m ²
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava G13
Rakennettu kerrosala	668 m ²
TOIMENPIDE	- määräaikainen päiväkotiki 16 vuodeksi, 1 krs, 2 100 k-m ²
Lisäselvitys	<p>Kiinteistö Vesterskog Rn:o 753-419-8-82 on rekisteröity vuonna 1958. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi päiväkotirakennusta sekä piharakennuksia. Olemassa olevat rakennukset esitetään purettaviksi.</p> <p>Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.</p> <p>Hakijan hakemukselle esittämät perustelut</p> <p>Rakennetaan vuokrattava tilapäinen päiväkotipaviljonki piharakennuksineen nykyisten päiväkotirakennusten tilalle, jotka kaikki puretaan. Päiväkodin laajuus on maksimissaan 2100 kem² ja 8-ryhmäinen. Laskennallisesti lapsia voisi olla enimmillään 168. Nyt alueella sijaitsee Västerskogin ja Metsärinteen päiväkodit, joissa on yhteensä 4-ryhmää. Aiemmin alueella on ollut toiminnassa myös Metsäkulman päiväkotiki, joka on ollut 1,5-ryhmäinen.</p> <p>Uusi päiväkotiki on tarkoitus vuokrata max 15 vuodeksi, joten haetaan määräaikaista lupaa 16 vuodeksi.</p> <p>Alueelle johtaa Vesterängintie, joka on yksityistie. Uudelta Porvoontieltä päiväkodin pysäköintialueelle ja saattoliikennepaikalle on noin 240 metriä. Metsärinteen päiväkodin kiinteistöllä (753-419-8-96) on myös pysäköintipaikkoja. Päiväkotiki toimii ma-pe klo 7-17 välisenä aikana. Päiväkotikiin oletettavasti saavutaan henkilöautoilla ja maksimi henkilöautoliikenteen määrä on laskennallisesti aamuisin klo 7-9 välillä noin 85 ajoneuvoa tunnissa. Ja iltapäivällä klo 15-17 välillä lähtevä liikenne on oletettavasti saman suuruinen.</p> <p>Suunnittelutyössä tarkastellaan myös piha- ja pysäköintiratkaisuja uudelleen.</p>
Poikkeus	- poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §): Rakentaminen ilman osayleiskaavaa
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Ei huomautuksia.
PÄÄTÖS	<p>Rakennusvalvontapäällikkö toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisu Rakennusvalvontapäällikkö on tutkinut asian ja katsoo, että yhteensä 2 100</p>

k-m² suuruisten, yksikerroksisten päiväkotirakennusten sekä niihin liittyvien piharakennusten rakentaminen 16 184 m² suuruiselle kiinteistölle Vesterskog Rn:o 753-419-8-82 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset seuraavilla ehdoilla:

- Rakentaminen tulee huolella sopeuttaa maastoon ja maisemaan
- Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 2100 k-m².
- Rakennukset tulee purkaa viimeistään 16 vuoden kuluttua rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuudesta.
- Rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Poikkeamispäätös

Rakennusvalvontapäällikkö päättää myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 2 100 k-m² suuruisten, yksikerroksisten päiväkotirakennusten sekä niihin liittyvien piharakennusten rakentamiseksi noin 16 184 m² suuruiselle kiinteistölle Rn:o 753-419-8-82 edellä mainituilla ehdoilla.

Päätöksen perustelut

Sipoon yleiskaava 2025

Nyt kyseessä oleva noin 16 184 m²:n suuruinen kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä (tullut voimaan 25.1.2012) kyläalueella (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Gumbostrand-Västerskog-Hitä osayleiskaava

Alueella on vireillä Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan laatiminen. Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi. Kaavatyö on käynnistynyt ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu.

Kaavatyön tarkoituksena on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ohjata alueen maankäyttöä laatimalla oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Tavoitteena on kehittää kyläaluetta osoittamalla uudisrakentaminen maiseman, ympäristön ja olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin sekä tiivistää kylän keskustaa. Osayleiskaava laaditaan mitoittavana.

Kaavoitus ei ole edennyt vielä luonnosvaiheeseen asti. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty ja kokouksen muistion perusteella kaavaprosessista tulee hankala. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavoituksen kynnys koko alueella ylittyy, edes yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja ei ole mahdollista myöntää eikä maakuntakaavan ohjausvaikutus mahdollista juurikaan uuden rakentamisen osoittamista alueelle. Lisäksi ELY-keskus on katsonut, että liikenneturvallisuus ja kevyen liikenteen reittien tarve ja toteuttaminen ovat keskeinen suunnittelun kohde ja niihin liittyvät ongelmat on ratkaistava alueella ennen kuin uudelle asuin- tai muulle rakentamiselle voidaan myöntää lupia.

Kunnan verkkosivuille on tällä hetkellä kirjattu kaavaprosessista seuraavaa:

"Gumbostrand-Västerskogin alueen osayleiskaavatyö käynnistettiin 21.6.2018. Alun perin kaavan mitoituksessa oli tarkoitus tutkia mahdollisuutta hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettävää mitoitustietoa. Vuoden 2019 aikana käytyjen viranomaisneuvotteluiden ja tehtyjen lähtötietoselvitysten pohjalta, on kaavatyön tavoitteisiin ja sisältöön tullut kuitenkin olennaisia muutostarpeita. Gumbostrand-Västerskogin alueen katsotaan poikkeavan etenkin olevan rakenteen tiiviiden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Siten alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitettyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitustietoa, ei ole osoittautunut ELY:n näkökulmasta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun tasoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevan päätöksen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita on tarpeen päivittää. Vuorovaikutusta ja yhteistyötä asukkaiden kanssa jatketaan."

Emättilaselvitys

Vesterskog Rn:o 753-419-8-82 on rekisteröity vuonna 1958 ja se on emätila. Hakemuksessa on kyse olemassa olevan toiminnan kehittämisestä, eikä hankkeella ole vaikutusta rakennuspaikkojen lukumäärään tai mitoitukseen.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useita muita rakennuspaikkoja ja sille johtaa olemassa oleva tie. Rakennuspaikka sijoittuu YKR-tilastoinnin mukaiseen taajamaan. Kyse on rakentamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Rakennuspaikka ei sijoitu asemakaavan lievealueelle (1,5 km). Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkillä on noin 0,3 kilometriä. Rakennuspaikka on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys Söderkullan kuntakeskukseen on noin 4 kilometriä (mitattu teitä pitkin).

Arviointi

Sipoon kunnan toimitilojen mukaan kunnan päiväkotipalvelujen tarjoaminen edellyttää määräaikaisen päiväkodin rakentamista. Rakennusta on tarkoitus hyödyntää enintään 16 vuoden ajan, minkä kuluessa suunnitellaan ja toteutetaan pysyvä ratkaisu. Päiväkoti sijoittuu olemassa olevan päiväkodin tilalle, käytännössä siis laajentaen olemassa olevaa toimintaa. Koska kyseessä on määräaikainen rakennus, ei alueen keskeneräinen osayleiskaavoitus ole haetun luvan esteenä.

Hakemuksen mukainen poikkeaminen ja rakentaminen:

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
3. on sopivaa maisemalliselta kannalta;
4. ei vaikeuta erityisten luonnon - tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
5. eikä vaikeuta virkistysarvojen turvaamista.

Poikkeaminen ja rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö - tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 § ja 171 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.04.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 12.05.2022.

Liitteet

Asemapiirros

Luvan voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 13.05.2024 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

Tiedoksi

Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta

Maksu

Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Päätätjä

Ulla-Maija Upola
Rakennusvalvontapäällikkö - Byggnadstillsynschef

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Viranhaltijan tekemään poikkeamispäätökseen tai suunnittelutarveratkaisuun saa hakea muutosta Rakennus- ja ympäristövaliokunnalle tehtävällä kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Oikeus oikaisuvaatimuksen 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.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän 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.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Sipoon kunnan rakennusvalvontapäällikölle, on ilmoitettava
-päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdista muutosta haetaan
-perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
-muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot
Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimukseen 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

Sipoon kunta/Rakennusvalvontapäällikkö
Postiosoite: PL 7, 04131 SIPOO, Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2, Nikkilä
sähköposti: kirjaamo@sipoo.fi

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä veloitetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.