

HAKIJA	OT Kodit Oy:n perustaman yhtiön lukuun , Saukonpaadenranta 20 A 10, 00180 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-419-0004-1833 Gneissikaari 19, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi	K547T2
Pinta-ala	2695 m ²
Kaavatilanne	Asemakaava T 7A
TOIMENPIDE	- Hoivakoti, 1 758 k-m ² , k + 2 krs
Lisäselvitys	Kiinteistö K547T2 A-1 Rn:o 753-419-4-1833 on rekisteröity vuonna 2018. Kiinteistö on rakentamaton.

Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut

Poikkeamiset asemakaavamerkinnöistä:

1. Kaavamerkinnästä: käyttötarkoitus
2. Kaavamerkinnästä: rakennusalueen raja
3. Kaavamerkinnästä: liittymäkielto
4. Kaavamerkinnästä: istutettava alueen osa
5. Kaavamääräyksestä: julkisivumateriaali
6. Kaavamääräyksestä: autopaikkamäärä ja
7. Kaavamääräyksestä: liittymisvelvollisuus kaukolämpöverkkoon.

Perustelut:

1. Rakennetaan ikäihmisten 2 krs. palveluasumisyksikkö, joka on massoitteeltaan ja julkisivuiltaan kaavan hengen mukainen. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäristöön. (Kaava: AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue).
2. Rakennus sijoittuu ~15 m rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Ratkaisun myötä suurin osa rakennuksesta sijoittuu tasaisemmalle tontin osalle ja siivet muodostavat risteykseen harmonisemman kokonaisuuden. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäristöön.
3. Pelastus- ja huoltotie sijoitettu Graniittitielle. Ratkaisu parantaa pelastusajoneuvojen ja huollon yhteyksiä. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäristöön.
4. Osa ajoneuvopaikoituksista ja ajoväylästä sijoittuu istutettavan alueen osalle. Ratkaisu tukee rakennuksen sijoittelua ja parantaa pelastustien järjestämistä. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäristöön.
5. Rakennus tehdään pääosin puuverhoiltuna. Lähiympäristö toteutunut puuverhoiltuna. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäristöön. (Kaavamääräys: Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattu, saumattomalla rakenteella.)
6. Tontille suunnitellaan palveluasumista. Autopaikkojen määrä suunnitellaan todellisen tarpeen mukaan, joka vastaa 1ap / 104 kerrosneliometriä.

Ratkaisun tukee rakennuksen sijoittelua. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäristöön.

7. Rakennuksen päälämmönlähteenä käytetään ympäristöystävällistä maalämpöä. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäristöön. (Kaavamääräyksen mukaan AK-1 ja AK-4 -kortteleiden asuinrakennukset on liitettävä MRL 57a § mukaan kaukolämpöverkkoon.

Poikkeus

Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §) koskien seuraavaa:

- käyttötarkoitus
- rakennusalueen raja
- liittymäkielto
- istutettava alueen osa
- julkisivumateriaali
- autopaikkojen lukumäärä sekä
- liittymisvelvollisuus kaukolämpöverkkoon.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta (MRL 133 §)

- Ei huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Kaavoitus
17.08.2022

Poikkeamat eivät haittaa asemakaavan tavoitteiden toteutumista, ja ovat alueelle sopivia. Vanhusten palveluasuminen myös helpottaa alueen haastavaa pysäköintitilannetta.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 58 §:stä 1 758 k-m² suuruisen, k+II -kerroksisen ikäihmisten palveluasumisyksikön rakentamiseksi 2 695 m² suuruiselle kiinteistölle K547T2 Rn:o 753-419-4-1833.

Päätösehdotuksen perustelut

Kaavamerkinnät

Kiinteistö sijaitsee Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella korttelissa 547 asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu 1 800 k-m² ja enimmäiskerrosluvuksi IV. AK-korttelialueilla saa kaavamääräyksen mukaan lisäksi helpotuksia rakennusoikeuden suhteen koskien mm. teknisiä tiloja, jätehuoltotiloja, väestönsuojia sekä näihin verrattavia tiloja.

Yleisten kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on AK-kortteleissa rakennettava vähintään 1 ap/ 90 k-m², senioriasumisessa 1ap/ 120 k-m², palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa 1ap/ 250 k-m²; lisäksi vieraspaikat 1ap/ enintään 10 asuntoa.

Arviointi

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen, rakennusalueen rajan, liittymäkiellon, istutettavan alueen osan, julkisivumateriaalin, autopaikkamäärän ja kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuuden osalta.

Käyttötarkoitus

Asemakaavan perusteella kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Ikäihmisten palveluasuminen poikkeaa tästä. Rakennuspaikan sijainti Söderkullassa asuinalueen reunalla on ikäihmisten palveluasumiselle luonteva. Rakennettu naapurikiinteistö ei ole huomauttanut hankkeesta. Yksikön toiminnasta ei kaavan mukaiseen asuinrakentamiseen verrattuna aiheudu sellaisia vaikutuksia, joiden perusteella lupaa ei olisi mahdollista myöntää.

Rakennusalueen raja

Hakemuksessa esitetty rakennuksen sijainti on kaavan tavoitteiden mukainen sijoituessaan lähelle katualueen reunaa. Rakennus asemakaavan enimmäiskerrosalaa matalampana vie luonnollisesti enemmän tilaa maantasossa: rakennus ylittää rakennusalan piha-alueen puolella eikä sillä näin ole vaikutusta ympäristökuvaan/katukuvaan.

Liittymäkielto

Tontille on suunniteltu kaksi ajoneuvoliittymää. Varsinainen ajoneuvoliittymä on Gneissikaaren suunnasta ja kaavan mukainen. Pelastus- ja huoltoliittymä on suunniteltu Graniittitien suunnasta, jossa koko tontin sivu on osoitettu liittymäkieltomerkinä. Kunnan katu- ja viheryksikkö puoltaa liittymää tällä vähäisellä käyttötarkoituksella.

Istutettava alueen osa

Osin paikoitusalueen ja osin ajoväylän sijoittuminen kaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle on ollut väistämätöntä riittävän paikoituksen ja toimivien ajoväylien suunnittelemiseksi. Ko. istutettavat alueen osat eivät kuitenkaan sijoitu näkyvästi katukuvassa.

Julkisivumateriaali

Rakennukselle esitetään puuverhoilua rappauksen sijaan. Lähiympäristössä myös jo toteutuneita puuverhoiltuja rakennuksia.

Autopaikkamäärä

Autopaikkatarve on poikkeavasta käyttötarkoituksesta johtuen vähäisempi. Hakija on liittänyt hakemukseen selvityksen toiminnan mukaisesta autopaikkatarpeesta, joka on suunniteltu piha-alueelle.

Liittymisvelvollisuus kaukolämpöverkkoon

Rakennuksen päälämmönlähteeksi esitetään maalämpöä. MRL 57 a §:n mukaan määräystä ei kuitenkaan sovelleta rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin

perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä. Poikkeaminen on MRL:n pykälän mukainen.

Johtopäätökset

Kiinteistö soveltuu esitettyyn käyttötarkoitukseen ja 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 02.09.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 03.10.2022.

Luvan voimassaolo Tämä päätös on voimassa 04.10.2024 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

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

Maksu Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa 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: Sörnäistenkatu 1, 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.