

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 25.08.2022 § 101

1042/10.03.00.02/2022

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 547 tontille 2 on osoitettu rakentamismahdollisuus yhdelle asuinkerrostalolle. Kaavan määrittelemä enimmäiskerroslukku on neljä ja rakennusoikeus 1 800 k-m². Asemakaava ohjaa tällä tontilla rakentamisen kadun puoleisille reunoille ja paikoitusalueen tontin länsireunalle.

Hanke poikkeaa hakijan esityksen ja perustelujen mukaisesti asemakaavasta seuraavin osin:

- rakennetaan tavanomaisesta asumisesta poikkeava kaksikerroksinen ikäihmisten palveluasumisyksikkö, joka on kuitenkin massoitteeltaan ja julkisivuiltaan kaavan hengen mukainen
- rakennus sijoittuu noin 15 m rakennusalueen rajan ulkopuolelle, jolloin suurin osa rakennuksesta sijoittuu tasaisemmalle tontin osalle ja siivet muodostavat risteykseen harmonisemman kokonaisuuden
- rakennus tehdään pääosin puuverhoiltuna kaavan edellyttämästä rappauspinnasta poiketen; hankkeen lähiympäristö on toteutunut puuverhoiltuna
- pelastus- ja huoltotie on sijoitettu Graniittitiele liittymäkiellosta poiketen; ratkaisu parantaa pelastusajoneuvojen ja huollon yhteyksiä
- osa autopaikoituksista ja ajoväylästä sijoittuu tontin istutettavan alueen osalle; ratkaisu tukee rakennuksen sijoittelua ja parantaa pelastustien järjestämistä
- autopaikkojen määrä suunnitellaan palveluasumisen todellisen tarpeen mukaan, joka vastaa 1 ap/104 k-m² (laskelma autopaikkatarpeesta on hakemuksen liitteenä)
- kaavamääräyksellä on edellytetty rakennus liitettäväksi MRL 57 a §:n mukaisesti kaukolämpöverkkoon; rakennuksen päälämmönlähteeksi on esitetty käytettäväksi ympäristöystävällistä maalämpöä.

Hanke sijoittuu Gneissikaaren ja Graniittitien kulmaukseen asemakaava-alueen laajennuksen reunalle; pohjoissivultaan tontti rajautuu laajaan virkistysalueeseen. Erillinen poikkeamispäätös käsitellään nimenomaan kaavassa määritellyn käyttötarkoituksen osalta; samassa yhteydessä arvioidaan kuitenkin myös vähäisemmät poikkeamiset. Maankäytöllisesti luonteva paikka palveluasumiselle on tavanomaisen asumisen yhteydessä

ja alueen reunalla. Rakennushanke ei massoitelultaan poikkea kaavan tavoitteista.

Lausunnot hankkeesta

Poikkeamisesta on neuvoteltu ennakkoon kaavoituksen kanssa; kaavoitus on antanut hankkeesta myönteisen lausunnon.

Naapurikuulemiset

Hakija on kuullut naapurit; naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	<p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueelle kortteliin 547 tontille 2 liitteen 1 mukaisesti.</p> <p>Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantagsbeslutet i detaljplaneområdet för utvidgning av Hassellunden, kvarter 547 tomt 2, i enlighet med bilaga 1.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.</p> <p>Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.</p>