

**Rakennuslupa 22-0367-R, palvelutalo, Gneissikaari 19 / Bygglov 22-0367-R, vårdhem, Gnejsbågen 19**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 25.08.2022 § 102**

1043/10.03.00.01/2022

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

Alueen asemakaava ja hanketta koskeva poikkeamispäätös

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1) korttelissa 547 tontilla 2. Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu 1 800 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on IV. Hanke poikkeaa asemakaavasta (MRL 58 §) käyttötarkoituksen, rakennuksen ja paikoituksen sijoittumisen, autopaikkojen lukumäärän, julkisivumateriaalin, liittymäkiellon sekä kaukolämpöverkkoon liittymisen osalta. Hankkeesta käsitellään hakemuksesta erillinen poikkeamispäätös, 22-0368-POI, samaisessa kokouksessa aiemmassa pykälässä; rakennuslupapäätökseen on kirjattu lupaehto poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ennen rakennustyön aloittamista.

Rakennushanke

OT Kodit Oy hakee perustettavan yhtiön lukuun rakennuslupaa palveluasumisen yksikölle (ikäntyneet), joka on tarkoitettu ympärivuorokautiseen asuinkäyttöön; yksikön paikkaluku on 50. Rakennus käsitellään palomääräysten suhteen hoitolaitoksena (paloluokka P2) ja varustetaan automaattisella paloilmoinjärjestelmällä sekä sprinklauksella. Varsinainen ajoliittymä on Gneissikaaren puolelta, mutta pelastus- ja huoltoliittymä on osoitettu Graniittitien puolelle. Toiminnan vaatimat autopaikat sijoittuvat kaavan mukaisesti tontin länsireunalle.

Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy:stä pää- ja rakennussuunnittelijana toiminut arkkitehti Niko Kärjä on suunnitellut kaksikerroksisen palvelukotirakennuksen tontille asemakaavan tavoitteiden mukaisesti. Kokonaiskerrosala on 2 017 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 758 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksesta löytyy valmistuskeittiö sekä S-1 -luokan väestönsuoja. Rakennuksessa on betonirunko ja julkisivut ovat puuverhoillut. Julkisivujen värimaailmasta löytyy valkoinen, harmaa sekä keltaisen sävyjä.

Lausunnot hankkeesta

Hankkeesta on pyydetty lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Ympäristöterveydenhuollolta, Vammaisneuvostolta sekä kunnan kaavotusyksiköltä. Kaikki lausunnonantajat puoltavat hanketta tai puoltavat ehtoilla; päätöksen lupaehtoihin on kirjattu lausunnoissa esitettyjä vaatimuksia.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella kortteliin 547 tontille 2 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet i detaljplaneområdet för utvidgning av Hassellunden, kvarter 547 tomt 2, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynchefens förslag.