

**As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33 pysäköinti**

Kalliomäenkaaren hyväksytyt asemakaavan AK-1 korttelissa autopaikoituksen vaatimuksena on 1 ap/100 kem<sup>2</sup> ja lisäksi vieraspaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/enintään 10 asuntoa. As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33 asemakaavan mukaisesti toteutettavien pysäköintipaikkojen määrä on siten yhteensä 27 autopaikkaa (22 ap + 5 vieraspaikkaa).

Asemakaavassa on esitetty tontin osa mihin autopaikat on mahdutettava sekä autopaikat tulisi lisäksi eriyttää 8 autopaikkaa sisältäväksi osiksi istutuksilla. Kaavassa on esitetty tontin osa mihin tonttiliittymän voi rakentaa sekä vaatimukset leikki- ja oleskelualueen koosta.

Asemakaavassa autopaikoitukselle esitetty alue on kooltaan niin pieni, ettei se mahdollista kaikkien vaadittujen autopaikkojen toteuttamista varatulle alueelle ja paikkojen jakamista 8 autopaikan osiin. Alueen pienuudesta johtuen autopaikat on pitänyt sijoittaa osittain istutettavalle alueen osalle sekä paikoituksen jakamisesta 8 autopaikan osuuksiin on luovuttu yhdessä rakennusvalvonnan sekä kaavoittajan kanssa pidettyjen neuvottelujen jälkeen. Tontille on näillä ratkaisulla saatu mahdutettua kaikkia asemakaavan sekä lain vaatimat autopaikat, eikä rakennusluvan epääminen ole näin ollen perusteltavissa tai kaavan mukainen.

Tontin suunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on lisäksi huomioitu pelastusviranomaisen vaatimukset sekä yleinen asukkaiden turvallisuus. Tonttiliittymää on levennetty pelastusviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti 7 metrin levyiseksi mikä osaltaan syö asemakaavassa esitettyä autopaikoitukselle varattua aluetta. Liittymän leventämisellä on mahdollistettu pelastusajoneuvojen kääntyminen tontille kapealta Kalliomäenrinne-kadulta ja varmistettu asukkaiden turvallisuus. Meneekö kaavan vaatimien autopaikkojen lisäksi tehtävien ylimääräisten autopaikkojen toteutus ihmisten turvallisuuden ja pelastusviranomaisten toiminnan edelle? Lisäksi tontilla on huomioitu asukkaiden turvallinen liikkuminen erillistä kevyenliikenteenväylää pitkin, jotta asukkaiden ei tarvitse kulkea paikoitusalueen lävitse.

Rakennusluvan pääpiirustuksissa tontille on esitetty kaikki asemakaavan vaatimat 27 autopaikkaa ja suunnitelmat ovat näin ollen kaavan mukaiset. Tontille on mahdutettu lisäksi kaavan mukaiset leikki- ja oleskelualueet sekä rakennus on sijoitettu kaavanmukaisesti Kalliomäenkaaren puoleiseen rakennusalueen rajaan kiinni, jotta pihalle saadaan mahdollisimman paljon tilaa.

Hanketta on kehitetty ja viety eteenpäin hyvässä yhteistyössä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Hankkeesta on pidetty erilliset ennakkopalaveri sekä koordinaatiokokous, missä hankkeen huoneistotyyppijakaumaa on kehitetty ja muutettu kunnan vaatimusten mukaiseksi enemmän perheasuntoja sisältäväksi. Vastineen lopussa on esitetty kohteen huoneistojakauma. Huoneistojakauma on koordinaatiokokouksessa

hyväksytty. Lisäksi palaverissa on yhdessä kehitetty mm. julkisivuja, pihan käyttöä ja autopaikoitusta. Palaverissa on yhdessä todettu suunnitelmien autopaikkojen määrän kaavan mukaisuus ja esitetyt suunnitelmat on alustavasti hyväksytty.

Rakennuslupa käsittelyssä 25.8.2022 rakennuslupa on kuitenkin sen kaavan mukaisuudesta huolimatta jätetty käsittelemättä ja vaadittu tutkimaan lisääautopaikkojen mahdollisuutta tontilla. Lisääautopaikkojen toteuttaminen kaventamalla tonttiliittymää lisääautopaikkojen mahdollistamiseksi sekä paikoitusalueen laajentaminen viheralueelle heikentävät kohteen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Kohteen rakennuttaja on tutkinut autopaikkojen lisäämisen mahdollisuutta tontilla. Pysäköintipaikkojen lisäämisen lähtökohtana pidettiin, ettei asukkaiden tai alueella liikkuvien turvallisuutta lähdetä heikentämään tonttiliittymää kaventamalla tai muilla ratkaisuilla. Tontille saadaan lisättyä kaikkiaan kolme autopaikkaa sekä näiden lisäksi esitetään, että 3 vieraspaikkaa muutettaisiin asuntojen autopaikoiksi. Näillä ratkaisuilla asukkaiden käytössä olevien autopaikkojen määrä kasvaisi kaikkiaan 6 autopaikalla ja kohteelle tulisi kaikkiaan 30 autopaikkaa (kaavan vaade 27 autopaikkaa). Autopaikat jakautuisivat 28ap + 2 vieraspaikkaa.

Uudet autopaikat sijaitsevat liitteen asemapiirustuksessa paikoilla 12, 13 ja 24. Näistä paikoista paikka 24 on helposti toteuttavissa, mutta menee osittain kaavassa esitetyn istutettavan alueen puolelle ja heikentää pihan viihtyvyyttä. Autopaikat 12 ja 13 sijoittelu on haastavampi ja vaatii erillisen n.2200mm korkean tukimuurin rakentamisen. Lisäksi autopaikat 12 ja 13 sijaitsevat istutettavalla alueen osalla.

HUONEISTOLUETTELO								
Nro	Kerros	Huoneistotyyppi	Huoneistoala (m2)					
A1	1	3H+KT+VH/S(+WC)	67,0	A23	4	2H+KT+VH/S	43,0	
A2	1	4H+KT+VH/S(+WC)	69,0	A24	4	4H+KT+VH/S(+WC)	69,0	
A3	1	2H+KT+VH/S	35,5	A25	4	2H+KT+VH/S	35,5	
A4	1	2H+KT+VH/S	35,5	A26	4	2H+KT+VH/S	35,5	
A5	1	1H+KT	25,0	A27	4	2H+KT	37,0	
A6	2	1H+KT	23,5	A28	4	3H+KT+VH/S	60,0	
A7	2	2H+KT+VH/S	43,0	A29	4	1H+KT	25,0	
A8	2	4H+KT+VH/S(+WC)	69,0	A30	5	1H+KT	23,5	
A9	2	2H+KT+VH/S	35,5	A31	5	2H+KT+VH/S	43,0	
A10	2	2H+KT+VH/S	35,5	A32	5	4H+KT+VH/S(+WC)	69,0	
A11	2	2H+KT	37,0	A33	5	2H+KT+VH/S	35,5	
A12	2	3H+KT+VH/S	60,0	A34	5	2H+KT+VH/S	35,5	
A13	2	1H+KT	25,0	A35	5	2H+KT	37,0	
A14	3	1H+KT	23,5	A36	5	3H+KT+VH/S	60,0	
A15	3	2H+KT+VH/S	43,0	A37	5	1H+KT	25,0	
A16	3	4H+KT+VH/S(+WC)	69,0	A38	6	3H+KT+VH/S(+WC)	67,0	
A17	3	2H+KT+VH/S	35,5	A39	6	4H+KT+VH/S(+WC)	69,0	
A18	3	2H+KT+VH/S	35,5	A40	6	2H+KT+VH/S	35,5	
A19	3	2H+KT	37,0	A41	6	2H+KT+VH/S	35,5	
A20	3	3H+KT+VH/S	60,0	A42	6	2H+KT	37,0	
A21	3	1H+KT	25,0	A43	6	3H+KT+VH/S	60,0	
A22	4	1H+KT	23,5	A44	6	1H+KT	25,0	
								<b>1875,0</b>