

813/10.03.00.02/2023

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

#### Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Maaniityn asemakaavan muutosalueelle Söderkullassa; asemakaavan muutoksen on hyväksynyt aikanaan lääninhallitus 12.10.1988. Sosiaalisten toimintojen ja terveydenhuollon (YS) korttelissa 34 on osoitettu tontti kaksikerroksisille rakennuksille siten, että tontti rajautuu kolmelta sivultaan puistoalueeseen (VP) ja pohjoissivultaan laajaan katualueeseen, mihin on ajateltu myös paikoituksen sijoittuvan. Kaavan määrittelemä rakennusoikeus 900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava ohjaa tällä tontilla rakentamisen kadun puoleiselle reunalle jättäen laajan piha-alueen puistoalueiden yhteyteen.

#### Poikkeamiset ja perustelut poikkeamisille

Hanke poikkeaa asemakaavasta rakennusoikeuden osalta (10 %), päiväkotirakennuksen sijoittumisen osalta vähäisessä määrin rakennusalan ulkopuolelle sekä talousrakennusten sijoittumisen osalta annetun rakennusalan ulkopuolelle. Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä; poikkeamishakemus pohjautuu perustellusti rakennussuunnittelun kautta haettuun toiminnalliseen ratkaisuun.

Suunnittelija on perustellut poikkeamisia seuraavasti:

- Toiminnan (neljä päiväkotiryhmää kaikkine tiloineen) vaatima tilatarve ei mahdu kaavan määrittelemään rakennusoikeuteen. Tilojen/toimintojen vähentäminen ei vastaa käytön tilatarpeeseen ja muodostaisi epätarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Lisäksi alueen kaavoitus on käynnissä, ja kaavoituksen yhteydessä rakennusoikeutta tullaan tarkistamaan ylöspäin.
- Rakennuksen toiminnallisuuden sekä rakennusoikeudellisen tehokkuuden kannalta on edullista ja tarpeen, että rakennus on L-muotoinen. L-muotoinen rakennus ei mahdu rakennusalueen rajojen sisälle. Päiväkotitoiminnan kannalta tarpeelliset talousrakennukset (leikkivälinevarastot yms.) on tarkoituksenmukaista sijoittaa toiminnan kannalta parhaisiin sijainteihin.

Poikkeamishakemus on perusteltu rakennussuunnittelun kautta eikä poikkeamilla aiheuteta kaavoituksen lausunnon mukaan haittaa tulevalle kaavoitukselle. Korttelialue kuuluu S26 Opintien asemakaavamuutoksen alueeseen, joka on vireillä ja suunnittelutyö käynnissä; rakennussuunnittelu ohjaa osaltaan kaavamuutosprosessia.

#### Lausunnot hankkeesta

Poikkeamisesta on neuvoteltu kaavoituksen kanssa; kaavoitus on antanut myönteisen lausunnon poikkeamishakemuksesta.

#### Naapurikuulemiset

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

Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen Maaniityn asemakaava-alueelle kortteliin 34 liitteen 1 mukaisesti.  Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja undantagsbeslut på Landsängens detaljplaneområde, kvarter 34, enligt bilaga 1.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.  Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.
Liitteet / Bilagor	
Liite / Bilaga 1: Poikkeamispäätös 23-0304-P, Opintie 1 (päiväkoti)	