

HAKIJA Proy Oy , Pihkanokankatu 5, 33900 TAMPERE

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1866
Kalliomäenkaari 12, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi K595
Pinta-ala 3381 m²
Kaavamerkintä A-1 Asuinrakennusten korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 8

TOIMENPIDE - Hoivakodin rakentaminen, 1 200 k-m²

Lisäselvitys **Hakijan hakemukselle esittämät perustelut**

Poikkeamiset asemakaavamerkinnöistä:

1. Kaavamerkinnästä: Käyttötarkoitus "A-1/ Asuinrakennusten korttelialue"
2. Kaavamerkinnästä: "Rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni."

Perustelut:

1. Rakennettavaan rakennukseen sijoittuu arviolta 37 asuntoa, jotka ovat tuetun hoiva-asumisen yksiköitä. Asumisen muoto on verrattavissa rivitaloasumiseen, jonka asemakaava mahdollistaa. Poikkeamalla saadaan alueen ikäjakaumaan hajontaa ja erityyppisiä asumismuotoja. Lisäksi ikäihmisten asettumisen asumaan lähelle alueella asuvia läheisiä.
2. Rakennuksen kulmat rakennetaan kiinni rakennusalueen rajaan, johon rakennus tulisi rakentaa kiinni. Kaupunkikuvallisesti rakennusalueen rajaan kiinni rakennetaan piha-alueen kivikorimuureja, joissa on lisäksi istutuksia. Kokonaisilmeeltään rakennus on pientalovaltaiselle alueelle soveltuva. Hoivakodin yleiset tilat on asukkaiden kannalta järkevintä sijoittaa keskelle, tällä pienennetään kävelymatkoja rakennuksen sisällä ja helpotetaan hoivahenkilökunnan näköyhteyksiä asuinkäytävälle. Tämä johtaa rakennuksen nykyiseen muotoon ja palvelee parhaiten käyttötarkoitusta.

Poikkeus Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §) koskien seuraavaa:
- korttelin käyttötarkoitus ja
- vaatimus rakennusalan rajaan kiinni rakentamisen osalta.

KUULEMINEN Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §) -
hakemuksen johdosta on jätetty kiinteistöjen 753-419-4-1867 (3 kpl) ja 753-
419-4-1868 osalta huomautuksia seuraavista aiheista:
- rakennuksen käyttötarkoitukseen ja sijoitteluun tontilla
- liikenteeseen, paikoitukseen sekä piha-alueeseen
- katualueen reunan rajaamiseen sekä
- lumen läjitykseen.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Asemakaavoitus
Lausuntopvm 16.02.2024

Sisältö

Lausunto 16.2.2024, ks. erillinen liite

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 58 §:stä 1 200 k-m² suuruisen hoivakodin rakentamiseksi 3 381 m² suuruiselle kiinteistölle K595T1 Rn:o 753-419-4-1866 seuraavin ehdoin

- korttelialueen käyttötarkoitus hoiva-asumisen osalta rajataan tällä päätöksellä ikäihmisille
- toiminnan edellyttämistä autopaikoista tulee laatia selvitys sekä selvityksen pohjalta suunnitella ja toteuttaa riittävät autopaikat korttelialueelle ja
- rakennusalan rajaan kiinni rakentamista tulee täydentää laadukkaalla aitaamisratkaisulla.

Päätösehdotuksen perustelut

Kaavamerkinnot

Kiinteistö sijaitsee Kalliomäen asemakaava-alueella korttelissa 595 tontilla 1, joka on kokonaisuudessaan osoitettu Asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu 1 200 k-m² ja enimmäiskerrosluku on II. Kaavamerkinnällä on osoitettu vaatimus rakennusalan rajaan kiinni rakentamisen osalta katualueen puolella. Korttelialuetta reunustaa istutettava alueen vyöhyke; keskelle korttelialuetta on osoitettu ohjeellisena leikin ja paikoituksen alue.

Yleisten kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa rakennettava vähintään 1ap/ 250 kerrosneliometriä.

Arviointi

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta korttelialueen käyttötarkoituksen sekä rakennusalan rajaan kiinni rakentamisen osalta.

Korttelialueen käyttötarkoitus/

Kaavamerkintä A-1 tarkoittaa asuinrakennusten korttelialuetta.

Ympäristöministeriön kaavamerkinnot-oppaan mukaan alueelle voidaan toteuttaa kerros-, rivi- tai kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja: kaavassa ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa kantaa talotyyppeihin. Poikkeaminen hoiva-asumiselle ei ole katsottu olevan ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa.. Naapurien huolen seurauksena ja hakijan luvalla on päätöksessä hoiva-asuminen kuitenkin rajattu ikäihmisiin.

Paikoituksen osalta rakennusvalvonta pyytää rakennuslupavaiheessa hakijalta selvityksen toiminnan vaatimista autopaikoista sekä suunnittelemaan ja toteuttamaan tämän pohjalta autopaikat. Toiminnan vaatimat autopaikat tulee mahdollistaa tontin alueelle.

Rakennusalan rajaan kiinni rakentaminen/

Rakennuksen alustava sijoittelu noudattaa kohtalaisen hyvin kaavan ratkaisua rakennuksen sijoittumisesta katualueen puolelle ja oleskelupiha

etelän suuntaan kaavan mukaisen puistoalueen puolelle. Katualueen rajaamista täydennetään aitaamisella, jonka lopullinen sisältö ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kaavoituspäällikkö on lausunnossaan edellyttänyt riittävän laadukasta rajaavaa aitaa toteutettavaksi katualueen reunaan. Myös kaavamääräykset edellyttävät tältä osin luonnonkiven käyttöä.

Johtopäätökset

Hankkeessa esitetyt poikkeamiset eivät erikseen eivätkä yhdessä haittaa kaavan toteuttamista. Suunniteltu käyttötarkoitus on myös asumista hoivalla täydennettynä. Ympäristökuvallisten tavoitteiden osalta katualueeseen kiinni rakentamista on mahdollista täydentää aitaamiskäytöksillä. 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 08.03.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 08.04.2024.

Luvan voimassaolo Tämä päätös on voimassa 09.04.2026 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta
Huomautuksen tehnyt naapuri / tehneet naapurit

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: Radanrakentajantie 5, 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.