

Rakennuslupa 24-0162-R, Kehitysvammaisten palvelukoti, Puistikkotie 4 / Byggslov 24-0162-R, Servicehus för personer med funktionsnedsättning, Parkgårdsvägen 4

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 14.05.2024 § 55

458/10.03.00.01/2024

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Nikkilässä Oikopolun asemakaavan muutoksen (N60) alueelle, joka on tullut voimaan 31.3.2022. Asemakaavassa hanke sijoittuu Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (AR-3); hankkeelle on myönnetty 19.3.2024, § 38, erillinen poikkeamispäätös 24-0089-POI.

Poikkeamispäätöksessä on myönnetty poikkeamiset korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnän osalta, rakennusalan rajan osalta, rakennusoikeuden ylityksen osalta, korttelin etelälaitaan kiinni rakentamisen osalta ja autopaikkojen lukumäärän osalta. Poikkeamiset on myönnetty ehdollisina Kaavoituksen ja Katu- ja viheralueet yksiköiden lausuntojen pohjalta: lupaehdoissa on edellytetty, että rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen avautumiseen, tontin aitaamiseen sekä piha-alueiden toteutukseen huomioiden hautausmaa-alueen laajentuminen asemakaavan mukaisena; lisäksi autopaikkojen toteuttamisessa Puistikkotien varteen sekä rakennuksen rajautumisessa korttelialueen eteläreunaan on varmistettava se, ettei aiheuteta haittaa yleisten alueiden toteuttamiselle ja kunnossapidolle.

Rakennushanke

Makeva Oy perustettavan yhtiön lukuun hakee rakennuslupaa kehitysvammaisten palvelukodin rakentamiseksi kortteliin 2039 Oikopolun asemakaava-alueelle. Toiminnan vaatima jätekatos-varasto on sovitettu ulkoasultaan päärakennukseen ja rajaamaan katualuetta.

Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana on toiminut arkkitehti Jari Hintsala/ Arkkitehtitoimisto Jari Hintsala.

Rakennuksen ja sen toimintojen sijoittelu noudattaa pääosin asemakaavaa, mutta yksikerroksisena levittäytyy laajemmalle ja täyttää korttelialueen tarkemmin. Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelut ja soviteltu toimintaa yhteistyössä kunnan Katu- ja viheralueet -yksikön kanssa. Palvelukodin sisäänkäynti sijoittuu luontevasti Puistikkotien suuntaan ja autopaikat kaavan tavoitteiden mukaisesti rajautuen katualueeseen. Asumisen yksiköt oleskelu- ja piha-alueineen suuntautuvat pääosin virkistysalueen ja etelän suuntaan. Toimistotilat, tekniset tilat ja huoltotilat jäävät pohjoispuolelle. Rakennus on laajuudeltaan 1 098 k-m² (rakennusoikeudellinen kerrosala 1 063 k-m² ja tilavuudeltaan 4 170 m³). Kattomuotona on epäsymmetrinen harjakatto ja julkisivuissa vaakasuuntainen puuverhous. Julkisivuja on elävöitetty värien avulla: päävärinä valkoinen ja lisäväreinä punainen, okra ja vihreä.

Asemakaavamääräyksessä ei ole määritelty autopaikkoja palvelutalotoiminnalle; autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi toiminnan edellyttämä määrä.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta, katu- ja viheryksiköltä, pelastusviranomaiselta, ympäristöterveydenhuollolta ja

vammaisneuvostolta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta tai puoltavat ehdoilla. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Aloittamisoikeus vakuudella

Hankkeeseen ryhtyvä hakee rakentamiselle aloittamisoikeutta vakuudella ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden tarve on perusteltu ja se voidaan myöntää perustamistöiden osalta.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Oikopolun asemakaava-alueelle kortteliin 2039 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för byggprojektet på detaljplaneområdet Genstigen, kvarter 2039, i enlighet med 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: Rakennuslupa 24-0162-R_palvelukoti