

Poikkeamispäätös 24-0388-POI, Palvelukoti, Gneissikaari 12 / Undantagsbeslut 24-0388-POI, Vårdhem, Gnejsbogen 12

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 29.10.2024 § 112

1116/10.03.00.02/2024

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Pähkinälehdon laajennuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelle (T7 A); asemakaava on tullut voimaan 13.8.2015. Kortteli 546 muodostaa oman korttelialueen kadun ja lähivirkistysalueiden rajaamana; itäpuolinen osa korttelia, tontti 2, on osoitettu merkinnällä "Asuinrakennusten korttelialue" (A-1). Alueen kaavamääräyksellä on mahdollistettu lisärakennusoikeutta asuntokohtaisten irtaimistovarastojen ja talousrakennusten rakentamiselle. Korttelin rakennusoikeus on enintään kahteen kerrokseen ja 1 000 k-m²; rakennusala on osoitettu lähelle kadun puoleista reunaa ja paikoitus rakennusalan itäpuolelle ja leikkialue ohjeellisin merkinnöin alueen eteläosaan lähelle virkistysaluetta. Istutettava alueen on osoitettu laajana em. alueiden ulkopuoliselle alueelle. Gneissikaari -niminen katualue rajaa korttelialuetta pohjoisen suunnasta, nelikerroksisen asuinkerrostalon tontti länsipuolelta ja virkistysalue etelän ja idän suunnasta.

Hanke poikkeaa asemakaavasta tontin käyttötarkoituksmerkinnän sekä vähäisesti rakennusalueen rajan ja autopaikoille varatun alueen osalta. Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

- Tontin käyttötarkoitus, poiketaan kaavamerkinnästä A-1: kyseiselle käyttötarkoitukselle osoitettuja rakennuspaikkoja on hyvin vähän saatavilla Sipoossa. Ympäristö soveltuu hyvin suunnitellulle toiminnalle. Itse rakennus, asukasmäärä ja -toiminta ei poikkeava tavanomaisesta A-1 kaavamerkinnän mahdollistamasta asumisesta juurikaan. Liikennöintimäärän arvioidaan olevan vähäisempää vastaavaan normaaliin asumiseen verrattuna.
- Rakennusalueen vähäinen ylitys - rakennuksen eteläreuna ylittää rakennusalueen rajan alle 5 neliömetrin osalta eteläisen puiston puolella: rakennuksen kadun puolelle on haluttu varmistaa riittävästi väljyyttä kulkureittien ja istutettavien alueiden suhteen, siksi rakennusta on viety hieman taemmaksi tontilla, etelään puiston suuntaan.
- Autopaikoitukselle varatun alueen "a-2" ylitys - autopaikka-alue on 2,5 metriä istutettavan alueen puolella idässä sekä etelän puolella noin 5 metriä: suunniteltu käyttötarkoitus vaatii esitetyn määrän autopaikkoja. Parkkipaikan levennys itään päin jättää edelleen 1,5 metrin istutetun vyöhykkeen ennen puistoaluetta. Parkkialue aidataan idän suuntaan.

Poikkeamispäätös

Hakemuksen mukaan tavoitteena on toteuttaa 15 paikkainen kehitysvammaisten palvelukoti (kaksi ryhmää 7+8 asukaspaikkaa). Asiakkaat ovat kehitysvammaisia lapsia ja nuoria, joista osa asuu pysyvästi yksikössä ja osa paikoista on tilapäishoidon paikkoja, missä lapset vaihtuvat.

Rakennus tulisi olemaan kaksikerroksinen: ensimmäisessä kerroksessa olisi asukkaita palvelevat tilat ja toisessa kerroksessa henkilökunnan tiloja ja tekninen tila. Pihalle järjestetään 13 autopaikkaa, jätehuolto ja aidattu piha oleskeluun.

Lausunnot hankkeesta

Kaavoitus on antanut hakemuksesta kielteisen lausunnon. Kaavoituksen lausunnon mukaan voimassa olevan kaavan toteutuminen, sen tarkoitus ja tavoitteet vaarantuvat merkittävästi hankkeen myötä. Hakemuksen mukaisen toiminnan keskittäminen tietyille alueille ei ole tarkoituksenmukaista tai toivottua kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Kaavoitus katsoo, että lähialueelle on jo toteutunut ja on toteutumassa huomattava määrä palvelu- ja hoivakotitoimintaa poikkeamispäätösten kautta.

Kaavoitus esittää, että palvelutoimintaan soveltuvat korttelialueet sekä tontit tulisi ratkoa asemakaavoituksen kautta suunnitelmallisesti ja perustua kunnan todellisiin tarpeisiin ja hyvinvointialueen näkökulmat huomioon ottaen.

Hakija on antanut vastineensa kaavoituksen lausuntoon.

Naapurikuulemiset

Kunta on kuullut naapurit; naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta ei myönnä haettua poikkeamista Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueelle kortteliin 546 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet förkastar det ansökta undantagsbeslutet på detaljplaneområdet utvidgning för Hassellunden, kvarter 546, i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	Martin Andersson ehdotti, että poikkeamispäätös hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Söderkullassa. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella. Hanke edellyttää MRL:n 58 § mukaista lupaa poiketa asemakaavasta. <i>Poikkeamispäätös</i> Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja myöntää haetun luvan poiketa asemakaavan kaavamerkinnästä A-1, tontin käyttötarkoitus. Valiokunta myöntää poikkeusluvan rakentaa kehitysvammaisten palvelukoti, 742 k-m ² , kerrosluku II, kiinteistölle 753-419-4-1837. <i>Perustelut</i> MRL 58 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Rakentamista ohjaavassa alueen asemakaavassa kortteli on osoitettu asuin-rakennusten korttelialueeksi. Itse rakennus, asukasmäärä ja -toiminta ei poikkea tavanomaisesta A-1 kaavamerkinnän mahdollistamasta asumisesta juurikaan. Asukkaat tulevat asumaan pääosin pitkäaikaisesti

palvelukodissa. Kehitysvammaisten nuorten ja lasten palvelukodin vaikutukset ympäristöön ovat verrattavissa nk. tavalliseen asumiseen.

Valiokunnan mielestä palvelukotiasuminen ei lähtökohtaisesti aiheuttaisi haittaa tai häiriötä. Liikennöintimäärän arvioidaan olevan vähäisempää vastaavaan normaaliin asumiseen verrattuna. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Valiokunta toteaa, että kyseinen poikkeaminen kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan myöntää. Valiokunta katsoo myös, että vähäiset poikkeamat osa-aluemerkintöihin hyväksytään, sillä niistä ei aiheudu merkittävää haittaa.

Mia Wikström kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Anderssonin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (1 kpl): Sini-Pilvi Saarnio.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Mia Wikström ja Roy Harkimo.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Martin Andersson föreslog att undantagsbeslutet godkänns.

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Söderkulla. Byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på detaljplaneområdet för utvidgning av Hassellunden. Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 58 § i markanvändnings- och bygglagen.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och beviljar det ansökta tillståndet att avvika från beteckningen A-1 för tomtens användningsändamål i detaljplanen. Utskottet beviljar ett undantagstillstånd för att bygga ett servicehem för personer med intellektuell funktionsnedsättning, 742 m²vy, våningsantal II, på fastigheten 753-419-4-1837.

Motivering

Enligt 58 § i markanvändnings- och bygglagen får på ett detaljplaneområde inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

I detaljplanen som styr byggandet på området har kvarteret anvisats som ett kvartersområde för bostadshus. Själva byggnaden, dess invånarantal och invånarverksamhet avviker knappt från det vanliga boendet som planbeteckningen A-1 möjliggör. Största delen av invånarna kommer att bo i servicehemmet under en lång tid. De konsekvenser som servicehemmet för barn och unga med intellektuell funktionsnedsättning medför omgivningen kan jämföras med s.k. vanligt boende.

Utskottet anser att serviceboendet inte skulle principiellt orsaka olägenhet eller störning. Trafikmängden uppskattas vara mindre än i ett motsvarande vanligt boende. Grannarna har inte haft något att anmärka om byggprojektet.

Utskottet konstaterar att undantaget att avvika från användningsändamålet i detaljplanen kan beviljas eftersom det inte äventyrar genomförandet av planen. Utskottet anser också att de ringa avvikelserna från delområdenas beteckningar beviljas eftersom de inte orsakar betydliga olägenheter. Mia Wikström understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Anderssons motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1 st): Sini-Pilvi Saarnio.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Mia Wikström och Roy Harkimo.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna motförslaget.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti erivän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamispäätös 24-0388-POI_Gneissikaari 12