

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 42

394/10.03.00.02/2025

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeaminen

Rakennushanke sijoittuu Majvikin 1. asemakaavan alueelle (B17); asemakaava on tullut voimaan 10.2.2022. Hanke sijoittuu asemakaavassa korttelialueelle AE-1; kaavan aluevarausmerkinnän mukaan kyseessä on "Erityisasumisen korttelialue; korttelialueelle saa sijoittaa toimitilaa palveluille kuten lasten päivähoidon, hoivapalvelut ja vastaavat". Korttelialueella enimmäiskerroskorkeus on III ja rakennusoikeus on 3000 k-m². Alueen pohjoisreunalle sijoittuu autokatoksen rakennusala (a-1) sekä Professorin polun toiselle puolelle autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle voidaan sijoittaa kortteleiden 300 ja 306 autoja. Korttelialueen sisäpuolelle sen kaakkoisnurkassa on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä osa-alue (I-2), jolla sijaitsee puustoinen laidunmaa (laidunnuksen hoito on sallittu).

Hanke poikkeaa asemakaavasta rakennusoikeuden osalta; ylitykseen on johtanut rakennukseen suunnitellut luhtikäytävät sekä katettu sisäpiha. Ylityksen kokonaismäärä on 2585,5 k-m². Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä.

Hakija on liittänyt hakemukseensa viitesuunnitelman (pohja-, leikkaus ja julkisivupiirrokset sekä pihasuunnitelman) sekä perustellut hakemustaan seuraavasti:

- talvipuutarha ja luhtikäytävät ovat kylmää / puolilämmintä tilaa
- ylitettävät tilat luovat mahdollisuuden sosiaaliselle, terveelliselle ja nk. aktiiviselle (liikkuminen, ilmasto, tilojen monipuolisuus) yhteisö-/senioriasumiselle ja
- 62 m² ylitys yleisten tilojen osalta luo mahdollisuuden yleisille ja sosiaalisille sekä hyödyllisille tiloille kaikissa asuinkerroksissa (pesutuvat, urheilutilat, oleskelutilat).

Rakennushanke

Rakennushankkeena on jo pitkälle suunniteltu kolmikerroksinen, U-mallinen senioritalo (63 kpl asuntoja (31, 46.5 ja 65 m²), jonka asunnot ja luhtikäytävät rajautuvat keskelle toteutettavaan talvipuutarhaan. Kerrosneliöt jakautuvat seuraavasti: asuintilat / 2440,5 k-m², yleiset tilat / 621,5 k-m², luhtikäytävät 548,5 k-m² eli yhteensä kokonaisuus 3610,5 k-m² ja lisäksi katettu sisäpiha/ talvipuutarha / 1975 k-m². Ullakkokerroksessa (kylmä tila) on varastotiloja ja tekninen tila / ilmanvaihtojärjestelmä; maanalaisessa tasossa tekniset ja huoltotila, väestönsuoja ja paikoitustila. Rakennus kytketään kunnallistekniikkaan.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden, 3000 k-m², ylittäminen 2585,5 k-m²:llä seuraavasti:

- katetun / suljetun sisäpihan (nk. talvipuutarha) osalta kokonaan = 1975 k-m²

- luhtikäytävien osalta kokonaan = 548,5 k-m² ja
- yleisten tilojen osalta pieneltä osin = 62 k-m².

Kaavan rakennusoikeudesta poikkeava merkittävä ylitys ei tuo hankkeelle varsinaista sisätilaa, vaan ainoastaan viihtyisyyttä ja monikäyttöisyyttä tuovat talvipuutarhan ja luhtikäytävät. Poikkeamisen tuomia myönteisiä arvoja on helppo arvioida yksityiskohtaisten, alustavien pääpiirustusten pohjalta. Poikkeamispäätöksessä on rajattu ylitys kohdistumaan ainoastaan nimenomaan sisäpihan kattamiseen ja luhtikäytäviin; ylitystä ei voi käyttää muihin tiloihin.

Esittely valiokunnalle ja lausunto hankkeesta

Hanke on esitelty hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan toimesta valiokunnalle ennakoon; hanke sai tällöin positiivisen vastaanoton. Kaavoitus on antanut hankkeesta myönteisen lausunnon; kaavoitus puoltaa haettua poikkeamista ehdoilla.

Naapurikuulemiset

Hakija on kuullut naapurit; naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemukseen.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen asemakaava-alueelle kortteliin 300 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantagsbeslutet på detaljplaneområdet, kvarter 300, 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 25-0110-POI, senioritalo