

HAKIJA	Asuntorakennuttajat hankeyhtiö 4 Oy , Annankatu 31-33 E 36, 00100 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-416-0016-0024 Puistikkotie, 04130 Sipoo
Pinta-ala	5398 m ²
Kaavamerkintä	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava N43
TOIMENPIDE	Poikkeaminen asemakaavasta seuraavin osin - korttelialueen käyttötarkoitus - rakennusten sijoittuminen / rakennusalojen ylitys - autopaikkojen määrä ja - asuntojakauma
Lisäselvitys	Hakemus pohjautuu keväällä 2026 käytyyn ja kunnan järjestämään tontinluovutuskilpailuun koskien ikäihmisten asumista; poikkeamisluvan hakijana on tämän kilpailun voittanut taho: Asuntorakennuttajat Group Oy. Tontti myydään / vuokrataan, kun hanketta koskeva poikkeamislupa on saanut lainvoiman. Hakemuksen jättänyt taho perustelee hanketta seuraavasti: "Hankkeen erityisenä syynä on kriittinen tarve yhteisöllisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen paikoille, kun Sipoon väestöennusteen mukaan yli 80-vuotiaiden määrä kasvaa merkittävästi vuoteen 2030 mennessä, mikä ylittää nykyisen hoivapaikkakapasiteetin. Hanke vastaa tähän huoltosuhteen haasteeseen tarjoamalla nykyaikaisia, esteettömiä koteja, jotka mahdollistavat asukkaille turvallisen vanhuuden omalla asuinalueellaan asumisjatkumona. Rakennusoikeuden vähäinen ylitys ja käyttötarkoituksen täsmentäminen sosiaalitointa palvelevaksi erityisryhmien asumiseksi on välttämätöntä, jotta yksikkö voi tarjota ympärivuorokautisen hoivan edellyttämät laatu- ja turvallisuusvaatimukset taloudellisesti kestäväällä tavalla. Hankkeen käyttötarkoitus on ikääntyneiden ympärivuorokautinen asumispalvelurakennus. Rakennuksen 57 asukasta ovat toimintarajoitteisia ikääntyneitä henkilöitä. Asukkaat asuvat asunnoissa omilla vuokrasopimuksilla. Asuinrakennuksessa tarjottavien palvelujen tyyppi ja määrä vaihtelee asukkaan tarpeen mukaan. Yhteisöllisessä asumisessa palvelunantaja järjestää asiakkaalle asunnon ja sinne vähintään osavuorokautisesti asukkaan tarvitsemaa hoitoa ja huolenpitoa sekä sopimuksen mukaisesti asumiseen liittyviä palveluja. Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa palvelunantaja järjestää asukkaalle palveluasunnon ja sinne asukkaan

tarvitsemaa hoitoa ja huolenpitoa sekä asumiseen liittyviä palveluja asukkaan ympärivuorokautiseen hoidon ja huolenpidon tarpeeseen. Palveluihin sisältyvät asukkaan tarvitsemat ateria-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut.

Suunniteltu rakennus on kaksikerroksinen, L-mallinen asuinrakennus, joka on sovitettu asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle. Rakennuksen mallissa on painotettu pientalomaista mittakaavaa ja rivitalomaisia ominaispiirteitä.

Hanke toteuttaa asuinalueen kehittämistä vastaamalla erityisryhmien asumispalvelun mukaiseen asumistarpeeseen tavalla, joka sopeutuu kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti olemassa olevaan ympäristöön

Hankkeen luokittuminen Tilastokeskuksen rakennusluokituksen luokkaan 140 (Erityisryhmien asuinrakennukset) vahvistaa sen, että hanke on asuinrakennus, joka kuuluu asuinrakennusten pääluokkaan, mikä tukee sijoittamista asuinkerrostalojen korttelialueelle(AK) ja rinnastuu maankäytöllisesti tavanomaiseen asumiseen."

Poikkeus

Poikkeamiset - ja hakijan esittämät perustelut poikkeamisille:

1. Käyttötarkoitus -

AK-10 on asuinkerrostalojen korttelialue. Hanke on ikäihmisten ympärivuorokautinen asumispalvelutalo (57 asukaspaikkaa, ryhmätiloja, keittiö, VSS, henkilökunnan tiloja) - tämä poikkeaa tavanomaisesta asuinkerrostalokäytöstä.

Hankkeen toiminnallinen luonne ja siitä johtuva poikkeaminen käyttötarkoituksesta ja rakennusmallista.

Ikääntyneiden ympärivuorokautinen palveluasumisyksikkö edellyttää rakennukselta tiettyjä tilaratkaisuja: yhteistilat, henkilökunnan tilat, esteetön sisäänkäynti ja saattoliikennetilat. Nämä toiminnalliset vaatimukset johtavat AK-korttelialueelle tyypillisestä rakentamistavasta poikkeavaan ratkaisuun, jossa ryhmäkodit sijoittuvat L-mallisen rakennuksen kahteen tasoon. Asunnot avautuvat sisäkäytävälle vastakkain ja ovat päällekkäin.

2. Rakennusalan sijainti -

Rakennusmassa yhdistävää kaavan kaksi erillistä rakennusala (2 × 2000 k-m²) yhtenäiseksi L-muotoiseksi rakennusalueksi. Poiketaan rakennusalueen rajoista yhdistäen kaksi rakennusaluetta ja niiden välissä olevan alueen yhtenäiseksi rakennusalueksi. Rakennus sijoittuu tontin sivuille ja ratkaisulla säästetään puustoa mahdollisimman paljon ja säilytetään kaavan mukaisesti oleskelualueet.

Hankkeen mittasuhteet vastaavat asemakaavan mahdollistaman

kaksikerroksisen kerrostalon mittasuhteita. Hanke poikkeaa teknisesti AK-korttelin perinteisestä kerrostaloasumisen muodosta, mutta täyttää asemakaavan tavoitteet alueen rakentamistehokkuudesta ja mittakaavasta. Poikkeaminen on välttämätön, jotta sosiaalihuoltolain mukaiset laatuvaatimukset erityisryhmien asuinrakennuksille toteutuvat. Poikkeaminen ei muuta korttelin asuntovaltaista luonnetta eikä aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle.

3. Autopaikkamäärä -

Kaava edellyttäisi n. 35-46 ap (1 ap/75 k-m² tai 0,8 ap/asunto). Suunnitelmassa on 27 ap, perusteena palvelutalon asukkaiden vähäinen auton omistus. Liikenneselvityksen mukaan palvelutalon asukkailla ei pääsääntöisesti ole omaa autoa; tarve määräytyy henkilökunnan ja vierailijoiden mukaan. Hyvä joukkoliikenneyhteys (useita bussilinjoja kävelyetäisyydellä) tukee vähäautoisuutta.

4. Asuntojakauma -

Kaavan yleismääräys (yksiöt 35 %, kolmiot/isommat 30 %) ei sovellu hoivahuoneisiin.

Vaatus on laadittu tavanomaista asumista varten eikä sovellu tarkoituksenmukaisesti ympärivuorokautiseen ja yhteisöllisen palveluasumisen huoneisiin, joiden mitoitus perustuu hoivan ja esteettömyyden tarpeisiin.

Vaikutusten arvioinnin keskeisiä havaintoja ja vaikutukset naapureihin:

- rakentamisaikaiset vaikutukset: tavanomainen rakentamistoiminta, joka rajoittuu rakentamisajalle
- esteettömyys ja saattoliikenne: saattoliikenteen järjestäminen on välttämätöntä toimintarajoitteisten asukkaiden saavutettavuuden turvaamiseksi ja
- hankkeen kokonaiskonsepti: poikkeamiset ovat keskenään yhteensopivia ja tukevat hankkeen kokonaisvaltaista toteutusta.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta (RakL 63 - 65 §)
- Ei huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Kaavoitus, asemakaavat
11.09.2026
Kaavoitukselta on pyydetty lausunto poikkeamislupahakemuksesta, joka koskee ympärivuorokautista palveluasumista.

Toiminta poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta "asuinkerrostalojen korttelialue". Esitetty käyttötarkoitus ympärivuorokautinen palveluasuminen kuitenkin sopii nykyisen kerrostaloista ja rivitaloista koostuvan varsin keskeisellä paikalla

sijaitsevan asuinalueen luonteeseen.

Rakennuksen sijoittelu yhtenä L-muotoisena rakennusmassana poikkeaa asemakaavan kahden pistetalon ja yhden erillisen talousrakennuksen sommittelusta. Ehdotettu sijoittelu kuitenkin mukailee pistetalosommitelman kiintopisteitä (rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni) ja sopii hyvin viereisten lamellitalojen luonteeseen. Ehdotettu sijoittelu suojaa ulko-oleskelualueet Nikkiläntien liikenteestä.

Rakennuttajan tulee yhdessä toiminnan harjoittajan kanssa varmistaa, että toiminnan vaatimat autopaikat mahtuvat korttelialueelle - autopaikkaselvitys tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

Rakennuksen toiminta poikkeaa asemakaavassa määrätystä asuntojakaumasta. Koska on tarkoitus poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta, asuntojakaumaa ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa hankkeeseen.

Asemakaavan määräykset arkkitehtuurin laadun osalta on noudatettava.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa RakL:n 57 §:stä ikääntyneiden ympärivuorokautinen asumispalvelurakennuksen rakentamiseksi Oikopolun asemakaavan kortteliin 12037 (AK-10) Rn:o 753-416-16-24 hakemuksessa esitettyjen poikkeamisten osalta ehdolla, että

- rakentamislupaa haetaan vain tontinluovutuskilpailun mukaiselle hankkeelle, jolla valtuutuksen saaja valittiin kilpailun voittajaksi (tonttipäällikön valtakirja)
- kiinteistöä koskeva luovutuskirja on allekirjoitettava ennen jatkotoimenpiteitä ja
- kaavoituksen lausunto otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

Päätösehdotuksen perustelut

Kaavamerkinnät

Kiinteistö 753-416-16-24 sijoittuu Oikopolun asemakaavamuutoksen alueelle (N60); asemakaava on tullut voimaan 31.3.2022. Hanke sijoittuu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10). Korttelin rakennusoikeus on jaettu kahdelle rakennusallalle (2 x 2000 k-m²) sekä erillinen talousrakennuksen rakennusala (200 k-m²); leikki- ja oleskelualue sekä alue paikoitukselle on osoitettu ohjeellisin rajauksin. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on V. Korttelialueelle on asetettu vaatimuksia katujulkisivuille ja parvekeratkaisuille sekä melutasoille yhtä lailla sisä- kuin ulko-oleskelutilojen osalta. Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on

sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Lisäksi asemakaavan yleisiin määräyksiin on kirjattu hulevesimääräys sekä vähimmäismäärät asuntojakauman ja pyörä- ja autopaikkojen osalta. Alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta.

Arviointi

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta.

Asemakaavan mukainen kerrostaloasuminen ja hakemuksen mukainen ikäihmisten hoiva-asuminen sisältyvät molemmat laajaan asumisen perusmääritelmään. Korttelialueen rakentamisesta on käyty kunnan toimesta tontinluovutuskilpailu nimenomaan ikäihmisille suuntauvana hoiva-asumisen kohteena; tonttipäällikön valtakirjalla / lupaehdolla varmistetaan kilpailun mukaisen hankkeen toteutuminen. Naapurikiinteistöt eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta rakennusalojen ylityksen osalta.

Asemakaavassa on tavoiteltu korkeilla rakennusmassoilla (enimmäiskerrosluku on V) ns. pistetaloja. Hakemuksen mukainen matalampi L-mallinen rakennus sijoittuu Nikkiläntien reunaan muodostaen melulta suojaisan oleskelupihan. Rakennukselle määritelty sijainti sopii hyvin viereisten kortteleiden massoitteeluun ja pihatiloihin niitä täydentäen.

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavan yleisistä määräyksistä autopaikkojen määrän ja asuntojakauman osalta.

Asemakaavassa esitetty autopaikkamääräys ei ole suoraan sovellettavissa ikäihmisten hoiva-asumiseen. Poikkeamislupan ehdoksi on laitettu kaavoituksen lausunnon noudattaminen: kaavoitus edellyttää, että rakennuttajan tulee yhdessä toiminnan harjoittajan kanssa varmistaa, että toiminnan vaatimat autopaikat mahtuvat korttelialueelle; autopaikkaselvitys tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

Rakennuksen toiminta poikkeaa asemakaavassa määrätystä käyttötarkoituksesta: asuntojakaumaa ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa hankkeeseen.

Äätköset

Rakennusvalvonta tukeutuu kaavoituksen myönteiseen lausuntoon kunnan maankäytön asiantuntijana ja suhtautuu myönteisesti haettuihin poikkeamisiin. Hankkeessa esitetyt poikkeamiset eivät haittaa kaavan toteuttamista ja ovat myönnettävissä. Poikkeamisen tueksi on esitetty erityisiä syitä.

Poikkeaminen

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4. eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet RakL 57 § / Poikkeamislupa

PÄÄTÖS