



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

69 §
Pitäjänmäki, Kornetintie 3, poikkeamishakemus

HEL 2019-005405 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02023, hankenumero 5045_49

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46056 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10662 seuraavasti:

- Poiketaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 30.06.2024 seuraavilla ehdoilla:

- Päiväkodin lapsille tulee tontilla järjestää ulko-oleskelualueita vähintään 8 m²/lapsi.
- Lasten ulko-oleskelualueen maaperän mahdollinen puhdistustarve tulee selvittää ennen päiväkotitoiminnan aloittamista.
- Kiinteistöön sijoitettavat muut toiminnot eivät saa aiheuttaa haittaa päiväkotitoiminnan järjestämiselle.

Hakija

Kiinteistö Oy Conflatio c/o Conficap

Rakennuspaikka

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46056 tontti 3

Hakemus

Hakija hakee lupaa yksityisen päiväkodin (394 m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10662 siten, että poiketaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kiinteistön omistajalla on tavoitteena luoda vireä ja työpaikkaystävällinen kampusmainen kokonaisuus, johon päiväkoti antaa oman osansa työntekijän mahdollisuudella tuoda lapsensa päivähoitoon samaan kiinteistökokonaisuuteen.

Säännökset, joista poiketaan



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 7.5.1999 vahvistettu asemakaava nro 10662. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTY). Rakennuksen pohjakerrokseen saa sijoittaa liiketiloja enintään 500 k-m². Tontin rakennusoikeus on 13 500 k-m² maanpäällistä kerrosalaa ja 2 400 k-m² kellarissa.

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue sijoittuu toimitila-alueelle. Toimitila-aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palveluiden ja opetustoiminnan ja virkistykseen käyttöön.

Tontilla sijaitsee punatiilinen toimistorakennus vuodelta 1985, silloinen nk. Canon-talo. Rakennuksella on kaksi siipeä, viisikerroksinen toimistosiiپی Kernetintien varressa ja kaksikerroksinen varastosiiپی Takomontien varressa. Toimistosiiپیssä on lounasravintola, opetus-, liike- ja toimistotiloja. Varastosiiپیssä on noutovarasto sekä maalarikoulun työharjoittelu- ja luokkatilat. Noutovaraston tavaraliikenne kulkee Hiomontien kautta. Tuotantotiloja kiinteistössä ei tällä hetkellä ole.

Rakennuksen pihapuolella tontti rajautuu Kernetinpolkuun ja korttelin keskiosan puistomaiseen ympäristöön puustoineen ja istutuksineen. Tontti liittyy etelässä, pohjoisessa ja idässä työpaikkavaltaiseen alueeseen. Rakennuksen länsipuolella Kernetintien varressa on kaupungin päiväkotit Mestari sekä Kernetintien suojellut asuinpienitalot.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa Kernetintien puoleisen toimistosiiپیän länsipäädyssä 2. kerroksen opetustilat (394 m²) päiväkotitiloiksi n. 40:lle lapselle. Aidattuja lasten leikkipihoja on tarkoitus järjestää pihan puolelle n. 220 m² ja Kernetintien puolelle n. 100 m². Päiväkotiin on suunniteltu vaunukatos ja esteetön sisäänkäynti pihan puolelta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja Pitäjänmäki-Seura ry:lle kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (22.5.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Poikkeamishakemukseen liittyvät asiakirjat ovat olleet nähtävillä 27.5.–11.6.2019 kaupunkiympäristön toimialan



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

asiakaspalvelussa (Sörnäistenkatu 1). Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot pelastuslaitokselta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta ei tullut lausuntoa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska olemassa oleva rakennus soveltuu päiväkotikäyttöön. Päiväkotilasten ulkoilupihoille on tontilta löydettävissä tilaa n. 8 m²/lapsi, mikä voidaan katsoa riittäväksi tiiviillä kaupunkialueella. Olemassa olevan rakennuksen opetuskäytössä olevien tilojen muutos päiväkotikäyttöön ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen lähiympäristöön.

Voimassa olevan työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (2017) mukaan päiväkotikäyttöön tulee varata autopaikkoja vähintään 1 ap/300 k-m² eli vähintään 2 ap. Hakija on toimittanut tontin pysäköintiselvityksen, jonka mukaan tontilla on yhteensä 122 autopaikkaa. Päiväkodin henkilökuntaa varten on tarkoitus varata vähintään 4 autopaikkaa. Olemassa olevat autopaikat ovat riittävät päiväkotitoiminnalle. Saattopysäköinti järjestetään kadunvarsipysäköintinä Korneintien tiellä.

Päiväkotilasten ulko-oleskelualueet sijoittuvat vuoden 2017 Kansallisen meluselvityksen perusteella meluennustekartassa enintään 45-50 dB melualueelle. Ilmanlaadun kannalta alue soveltuu päiväkotikäyttöön. Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa, että rakennuksen terveydelliset olosuhteet ovat kunnossa.

Samassa kiinteistössä toimii maalariammattikoulun työharjoittelutilat, joten hakemukseen on liitetty myös selvitys ympäristön toiminnoista suhteessa suunniteltuun päiväkotiin. Maalariammattikoulun käyttämät maalit on todettu haitattomiksi ympäristölle.

Päiväkotitoiminta on nk. herkkää toimintaa, ja tontti liittyy tiiviiseen toimintila-alueeseen, joskin myös kaupungin päiväkotitoiminta sijaitsee vierisellä tontilla. Tuotantotiloja kiinteistössä tällä hetkellä ole. Koska asemakaava kuitenkin sallii tontilla myös teollista (tosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta) toimintaa, poikkeamislupa myönnetään määräaikaisena enintään viideksi vuodeksi. Kiinteistöön sijoitettavat muut



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

toiminnot eivät saa aiheuttaa haittaa päiväkotitoiminnan järjestämiselle.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi

Liitteet



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1 | Asemapiirustus ja pohja 2. krs |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |
| 4 | Ympäristön toimintojen selvitys |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Nordström
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 69 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



26.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Sami Haapanen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.06.2019.