



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

104 §

Suurmetsä, Vanha Aurinkomäentie 3, poikkeamishakemus

HEL 2023-010751 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-07154, hankenumero 5048_131

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöä 429-1-444 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11680 seuraavasti:

- Alueen käyttötarkoituksesta MA-1, kotieläinten hoito, ratsastustoiminta, virkistys tai opetus, saadaan poiketa siten, että alueelle saa sijoittaa myös palvelu- ja liiketoimintaa.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Cindyrella Oy

Rakennuspaikka

41. kaupunginosa (Suurmetsä) kiinteistö 429-1-444.

Hakemus

Hakija hakee lupaa käyttötarkoituksen muuttamista poiketen asemakaavasta nro 11680 siten että MA-1 (kotieläinten hoito, ratsastustoiminta, virkistys tai opetus) alueella sijaitsevassa talousrakennuksessa saa olla toimintaterapiatiloja lapsille.

Hakija perustelee poikkeamista siten, että talousrakennuksen muuttaminen toimintaterapiatiloiksi on linjassa asemakaavan- ja asemakaavan muutoksen selostuksessa mainittujen mahdollisten toimintojen kanssa (päivähoito, iltapäivätoiminta ja opetus- ja kurssitoiminta).

Rakennukseen sijoitettava fysio- ja toimintaterapia on lapsille ja nuorille suuntautuvaa kuntoutusta esim. jonkin vamman tai sairauden vuoksi. Suurimpaan osaan toimintaterapiasta liittyy tilalla tapahtuva hevosten hoito tai ratsastus. Asiakkaat tulevat Kelan tai HUSin lähettäminä.

Säännökset, joista poiketaan



23.10.2023

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 30.10.2009 vahvistettu asemakaava nro 11680. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas tilakokonaisuus (MA-1), joka on varattu kotieläinten hoitoa, ratsastustoimintaa, virkistystä tai opetusta varten. Maisemakokonaisuutta on hoidettava siten, että maiseman ja kasvillisuuden olennaiset piirteet säilyvät.

Voimassa olevassa asemakaavassa tilakokonaisuuden (MA-1) päärakennuksella on merkintä sr-3 - ympäristön kannalta arvokas rakennus. Asemakaavassa piharakennukset (tl) on merkitty rakennusaloille, joille on merkitty rakennusoikeudet. Asemakaavaselostuksen mukaan piharakennuksia ei ole suojeltu, mutta mikäli näiden tilalle rakennetaan uusia rakennuksia, tulee rakennusten suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua ympäristöönsä. Pihapiirin rakennuksissa saa olla enintään kaksi asuntoa tilan hoitoon välttämättömän henkilökunnan tarpeita varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne.

Alue on karttapalvelussa merkitty maisemakulttuuriltaan Kartanopuistoksi.

Nykytilanteen mukaan rakennuksissa on viereistä ratsastuskeskusta ja tilan hoitoon välttämättömän henkilökunnan tarpeita varten kaksi asuntoa. Aurinkomäen tilan vuonna 1906 valmistunut päärakennus on purettu huonon kunnan vuoksi ja sen tilalle on rakennettu samankaltainen rakennus vuonna 2019. Selvityksen mukaan myös pihapiiriin kuuluneet vanha navetta-/ tallirakennus sekä sauna on purettu. Navetta-/ tallirakennuksen tilalle on rakennettu samantyylinen hirsirakennus, jossa on yksi asunto ja tilat lasten fysioterapiaa varten. Saunan tilalle on rakennettu hirsinen tallitupa (sisältää kerhotilat ja saunan) hevostallin asiakkaille. Tässä hakemuksessa kohteena oleva aitta-/ talousrakennus on myös purettu huonokuntoisena, ja tilalle on rakennettu uudisrakennus.

Kaavan mukaisilla rakennusaloilla rakennusoikeudet ovat: tallirakennus 200 k-m², aittarakennus 120 k-m² ja sauna 60 k-m². Päärakennukselle



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

ei ole merkitty rakennusoikeutta. Pihapiirin rakennusten kokonaiskerrosala ei ylitä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä liikenne tallille on lisääntynyt huomattavasti eikä nopeusrajoitusta (30 km/h) noudateta. Muistuttajan huolena on, että liikenne lisääntyy entisestään ja aiheuttaa tiellä kulkeville koululaisille vaaraa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että liikenteen lisäys käyttötarkoituksen muuttuessa on hyvin pieni. Vanha Aurinkomäentie 3:ssa asuvilla on neljä autoa. Samassa osoitteessa tällä hetkellä toimivassa lasten fysioterapiassa käy arkipäivisin 3–7 autoa (terapeutit ja potilaita kuljettavat taksit). Osoitteessa Vanha Aurinkomäentie 4, jossa sijaitsee hevostalli, on liikenne säilynyt lähes samanlaisena sen 9-vuotisen toiminnan aikana. Pientä lisäystä, noin 4–5 autoa/päivä, on tullut ratsastus- ja toimintaterapian lisääntyttä.

Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevaan rakennukseen tuleva toimintaterapia lisää hieman liikennettä, liikennevaikutukseltaan noin 3–5 autoa/arkipäivä. Osa asiakkaista siirtyy hevostallin tiloista näihin uusiin terapiatiloihin, mutta myös asiakkaiden määrä hieman kasvaa.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseolta ja liikuntapalveluilta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (25.9.2023) seuraavaa:

Kaupunginmuseo katsoo, että Aurinkomäen tilan pihapiiri rakennukseen on kokenut merkittäviä muutoksia erityisesti vanhojen rakennusten purkamisen myötä. Museon on aiemmassa lausunnossaan (30.5.2012) pitänyt valitettavana, ettei vanhan tallirakennuksen säilyttämistä ole nähty mahdolliseksi, vaan se on haluttu purkaa. Lausunnossa todettiin, että pihapiirin vanha ja luonteikas aitta säilytetään. Museo pitää valitettavana, että nyt myös aittarakennus on hävinnyt pihapiiristä. Museo katsoo, että Aurinkomäen tilan nykyisten rakennusten muodostaman kokonaisuuden huomioiden, ei esitetylle talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle ole estettä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

Liikuntapalveluilla ei ole asiaan lausuttavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska asemakaavan mukaisen talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella lasten fysio- ja toimintaterapiatiloiksi on vähäinen vaikutus nykyisen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan tilakokonaisuuden (MA-1) maisemaan, kasvillisuuteen ja toimintoihin. Kysymyksessä olevan toiminnan ja palvelun (ratsastusterapia) on oleellista sijaita lähellä olemassa olevaa ratsastustallia, jossa ratsastus ja hevosten hoito on mahdollista toteuttaa.

Kiinteistön kaikille alkuperäisille rakennuksille on myönnetty purkuluvat vuodesta 2016 alkaen. Purettujen talousrakennusten rakennusaloille rakennettujen uusien rakennusten toiminnat liittyvät kaikki Vanhan Aurinkomäentien pohjoispuolelle vuonna 2014 toteutettuun ratsastustalliin.

Uudisrakennukset on toteutettu kaavan ja asemakaavaselostuksen hengen mukaisesti siten, että myös muut luonteeltaan julkiset toiminnot, jotka tuottavat positiivista toiminnallista sisältöä puistomaiseen ympäristöön, ovat mahdollisia. Selostuksessa tuodaan esille, että tällaista toimintaa voisi olla esim. lasten päivähoitoa, iltapäivätoimintaa tai erilaista opetus- ja kurssitoimintaa harjoittavien yhteisöjen tai yritysten toiminta.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

Haettu toimenpide ei 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 2023, 6 §



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

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.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 104 § (Poikkeamispäätöksestä).

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.



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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://asiointi.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



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 104 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettamisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



23.10.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.10.2023.