



08.07.2019

Maankäyttöjohtaja

78 §

38. kaupunginosa (Malmi), Ormusmäentie 7, poikkeamishakemus

HEL 2018-013433 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-09415, hankenumero 5048_51

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38087 tontti 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8484 seuraavasti:

- Päiväkotikäyttöön osoitetun rakennusalan ja päiväkotikäyttöön osoitetun kerrosalan käyttö asuntolakäyttöön.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Päiväkotikäyttöön osoitettua rakennusta saa käyttää enintään 12-paikkaiseen asuntolakäyttöön. Rakennuksessa ei saa tehdä rakennusteknisiä muutoksia.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena viideksi vuodeksi 10.7.2024 asti.

Hakija

Helsingin kaupungin asunnot Oy c/o Heka Koillinen Oy

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38087 tontti 6

Hakemus

Hakija hakee lupaa kaksikerroksisen päiväkodin (619 k-m²) määräaikaista käyttötarkoituksen muuttamista 12-paikkaiseen asuntolakäyttöön poiketen voimassa olevasta asemakaavasta. Käyttötarkoituksen muutokselle on myönnetty poikkeamispäätös vuonna 2006. Sille on myönnetty jatkolupaa 25.09.2012 päätöksellä 38-70-12-S. Lupa on nyt rauennut. Nyt haetaan uutta poikkeamispäätöstä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennus on muutettu asuntolakäyttöön luvalla 38-25850-06-D sekä jatkoluvalla 38-0071-12-DJ eikä tällä hetkellä ole tarvetta sen palauttamiseksi päiväkotikäyttöön vaan tarve on asuntolapuolella. Alueelle on rakennettu uusi päiväkoti. Tilat



08.07.2019

Maankäyttöjohtaja

olisivat nykyisiin päiväkotitoimintaan liian pienet ja epäkäytännölliset ja liikenteellisesti hankalassa paikassa (päättäväkatu ja jyrkkämäki).

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 6.8.1982 vahvistettu asemakaava nro 8484. Tontti 38087/6 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asemakaavassa on osoitettu tehokkuusluku $e=0.6+0.13+0.0$. Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa tontin asuinkerrosalan suhteen tontin pinta-alaan ja toinen luku lasten päiväkodiksi sekä asuntojen huoltoa ja asukkaiden vapaa-ajan toimintoja varten varattavan kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan sekä kolmas luku osoittaa suurimman sallitun maan tasoon rakennettavan liikekerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Päiväkodin rakennusala (pk) on osoitettu Ormusmäen rinteeseen. Korkein sallittu kerrosluku päiväkodin rakennusallalla on kaksi.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskustan (C1) alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoituneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Rakennuspaikka sijaitsee tontilla, joka on rakentunut asemakaavan mukaisesti. Tontilla sijaitsee viisi asuinkerrostaloa ja yksi päiväkotirakennus. Päiväkotirakennus (Päiväkoti Ormusmäki) on rakennettu alun perin vuonna 1986, käyttötarkoitus on muutettu asemakaavasta poikkeamisella vuonna 2006. Vuodesta 2007 lähtien rakennuksessa on toiminut Kalliolan Settlementti ry:n omistama miehille tarkoitettu 12-paikkainen päihdehuollon kuntouttava asumispalveluyksikkö (Oskelakoti). Alueen läheisellä Ormusmäellä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (Pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteet).

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (1.2.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



08.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia ei ole esitetty. Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta ja sosiaali- ja terveystoimialalta. Lausunnonantajilla ei ollut asiaan huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska poikkeaminen päiväkotikäyttöön osoitetusta rakennusosalasta ja päiväkotikäyttöön osoitetusta kerrosalasta edistävät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.



08.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, puhelin: 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija, hakijan edustaja

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, Näränen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



08.07.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 78 §.

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:



08.07.2019

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



08.07.2019

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.



08.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.07.2019.