



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

35 §

Kaarela, Piianpolku 3, poikkeamishakemus

HEL 2017-013530 T 10 04 01

Lupatunnus LP-091-2017-08320, hankenumero 5045_34

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33221 tonttia nro 1 (osoitteessa Piianpolku 3) koskevan poikkeamishakemuksen. Huonokuntoinen päiväkotirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uudet päiväkodin ja nuorisokeskuksen tilat. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8223 seuraavasti:

- Kerrosalan ylittäminen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen suurin sallittu kerrosala tontilla on 2 850 k-m². Hakija hakee tontille kerrosalaksi 3 500 k-m². Ylitys on n. 23 %.
- Autopaikkojen sijoittaminen tontille ja huoltoyhteyden käyttäminen tontille ajoon. Tontille ajo tapahtuu huoltoliikenteelle osoitetun ajo-yhteyden kautta.
- Rakennusalueen rajasta poikkeaminen. Suunniteltu uudisrakennus sijoittuu pääosin nykyisen rakennuksen kohdalle. Sen äärimitat kuitenkin poikkeavat pienin osin kaavaan merkitystä rakennusalueen rajoista.

Hakija

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö (RYA, ROH) (jättöpäivämäärä 13.11.2017)

Rakennuspaikka

33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33221 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa uuden päiväkoti- ja nuorisotilarakennuksen (3 500 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 8223 siten, että kaavaan merkitty kerrosala ylittyy n. 23 %, tontille ajo tapahtuu huoltoyhteyden kautta ja autopaikat sijoitetaan tontille sekä rakennusalueen rajoja ylitetään vähäisin osin.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hankkeessa yhdistetään kaksi nykyistä päiväkotia: tontilla toimiva LPK Timotei ja LPK Apila (Arenti-



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

kuja 3). Tämä tarkoittaa suurempaa päiväkotiyksikköä. Katualueiden pysäköintimahdollisuudet ovat rajalliset uuden, suuremman päiväkodin saattoliikennettä ajatellen. Tontin koko mahdollistaa saattoliikennepaikkojen rakentamisen tontille, mikä tässä tapauksessa tukee ratkaisua. Suunniteltu rakennus sijoittuu pääosin nykyisen rakennuksen kohdalle. Sen ääri- ja rajat poikkeavat kaavan mukaisesta rakennusalueesta. Nykyinen rakennus on myös poikennut kaavan mukaisista rakennusalueen rajoista.

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 17.6.1980 vahvistettu asemakaava nro 8223. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa sijoittaa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevan rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosala on 2 850 k-m². Korttelialueen autopaikat on sijoitettava AP-kortteliin 33225, joka sijaitsee Viljelijäntien alussa Kartanonkaaren varrella.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Tällä hetkellä tontilla on vuonna 1978 rakennettu päiväkotirakennus, jonka päädyssä sijaitsee nuorisokeskuksen tilat. Tontin eteläosassa on yksikerroksinen asuinrakennus, jossa on yksi vuokra-asunto. Leikki- ja avoimet tilat avautuu pohjoiseen, josta on suora käynti Piianpuistoon. Tontin itäpuolella on nelikerroksinen asuinrakennus, jonka autopaikat reunustavat tonttia. Eteläpuolella on liikerakennus, jossa on ravintola. Länsipuolella on toimistorakennus. Tontin itä- ja länsipuolella on kaksi päätyä katuyhteyttä, Renginkuja ja Viljelijäntie, jonka kautta on huoltoyhteys tontille.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (8.3.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Helen Sähköverkko Oy:ltä ja Helen Oy:ltä.

Lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska uusi rakennus parantaa alueen palvelutasoa. Alueen kaksi päiväkotirakennusta, LPK Timotei ja LPK Apila, ovat huonossa kunnossa eikä niiden peruskorjaus ole järkevää. Lisäksi LPK Timotein iso leikkipiha on niin ikään huonossa kunnossa eikä näin ollen palvele lasten tarpeita. On siis järkevää yhdistää kaksi päiväkotia ja rakentaa uudet tilat, jotka vastaavat tämän päivän tarpeita. Uudessa rakennuksessa toimii päiväkodin lisäksi myös nuorisokeskuksen tilat. Rakennuksessa voidaan hyödyntää molemmille toiminoille samoja tiloja ja siten parantaa palvelutasoa. On siis perusteltua, että rakennuksen koko tulee olemaan nykyistä suurempi. Tontin koko mahdollistaa suuremman rakennuksen. Uusi rakennus on sijoitettu tontille siten, että se noudattaa suurelta osin olemassa olevan rakennuksen paikkaa. Piha-alueelle jää riittävästi tilaa leikkiin ja oleskeluun. Rakennusalueen vähäiset ylitykset ovat siis perusteltuja. Tontin koko mahdollistaa myös saattoliikenteen ja autopaikkojen sijoittamisen tontille. Liikenne on ohjattu Viljelijäntien kautta tontin läntiseen osaan. Tämä ratkaisu mahdollistaa turvallisen saattoliikenteen, kun saattoliikenteen aiheuttama pysäköintikuorma saadaan pois Viljelijäntieltä.

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 2018, 8 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi

Liitteet

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

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

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviainen, Wiinikka
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 35 §.

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:



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

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

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

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

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.



07.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.05.2018.