



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

90 §

41. kaupunginosan Suurmetsä, Louhikkotie 2, poikkeamishakemus

HEL 2018-005876 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-03186, hankenumero 5048_47

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin 41210 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10841 seuraavasti:

- haetaan mahdollisuutta sijoittaa lasten pienryhmäkoti kaavassa toimistorakennukselle varatulle rakennusalueelle.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- tontin pihajärjestelyt tulee suunnitella siten, että sekä nykyisten kerrostalojen että uuden pienryhmäkodin piha muodostavat turvallista, terveellistä ja viihtyisää lähiympäristöä.

Hakija

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jättöpäivämäärä 24.05.2018)

Rakennuspaikka

41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin 41210 tontti 4.

Hakemus

Toimistorakennuksen (400 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista lasten pienryhmäkodin käyttöön poiketen asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan rakennusalueelle voidaan sijoittaa toimistotilaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kyseinen tila on ollut useita vuosia tyhjillään ja toisaalta lasten pienryhmäkodille on suuri tarve alueella. Tila voidaan muuttaa uuteen käyttöön kohtuullisin muutoksin.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 13.9.2000 vahvistettu asemakaava nro 10841. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen AK-korttelialuetta. Tontille on merkitty rakennusoikeus 4 600 + 400, josta lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku toimistotilan enimmäismäärän. Tontille on merkitty rakennusalat nelikerroksista asuinkerrostaloa ja yksikerroksista toimistotaloa varten. Pohjoisen puoleinen tontin osa on merkitty pysäköintipaikaksi.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on kerrostalovaltaista asuinalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi A3-alueeksi. A3-alueella korttelitehokkuus on pääosin 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Nykytilanteessa kortteli on rakennettu kaavan mukaisesti. Tontilla on v. 2002 valmistuneet kaksi nelikerroksista kerrostaloa ja yksikerroksinen toimistotalo.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (13.9.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto pelastuslaitokselta.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (26.9.2019), että käyttötarkoituksen muutoksesta ja sen paloteknisistä ratkaisuksista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Suunniteltu käyttötarkoitus kuuluu myös henkilöturvallisuuden kannalta vaativiin kohteisiin, johon tulee laatia myös turvallisuus selvitys ja poistumisaikalaskelma rakennuslupavaiheessa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska lasten pienryhmäkodille on suuri tarve koillisella alueella ja kyseinen useita vuosia tyhjiällä ollut tila soveltuu uuteen käyttöön kohtuullisin muutoksin. Alue on käyttötarkoitukseltaan normaalia asuinalueita, pihapiiri on rauhallinen ja riittävän tilava myös pienryhmäkodin tarpeille. Pihajärjestelyt tulee suunnitella erityisesti pysäköinnin osalta siten, että sekä nykyisten kerrostalojen et-



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

tä uuden pienryhmäkodin piha muodostavat turvallista, terveellistä ja viihtyisää lähiympäristöä. Mm. autopaikkojen määrä, autojen peruutus-tilat ja pysäköinnin etäisyys asuinhuoneiden ikkunoista tulee tarkistaa ja tarvittaessa järjestellä uudelleen.

Poikkeamisen erityinen syy on tarpeellisen palvelun järjestäminen ja nykyisen rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

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.

Hakijalle on toimitettu saapunut lausunto (sähköposti 24.9.2018). Hakija ilmoitti, ettei jätä vastinetta.

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 §

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



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(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, Palviai-
nen, Mutanen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 90 §.

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:



15.10.2018

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.



15.10.2018

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.



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.10.2018.