



22.05.2018

Maankäyttöjohtaja

39 §

Pitäjänmäki, Kornetintie 8 ja katualue, poikkeamishakemus

HEL 2018-002796 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00948, hankenumero 5045_35

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46010 tonttia 8 (Kornetintie 8) sekä Pitäjänmäentien katualueen osaa koskevan poikkeamisluvan jatkamisen ja ryhmäkotiasumisen laajentamisen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavojen nro 9637 sekä nro 7730 käyttötarkoituksesta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 1.1.2030 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- Kornetintien puoleiseen päähän lisätään 2 metriä korkea meluaita suojaamaan oleskelualueetta hakemuksen 8.5.2018 päivitetyn pihasuunnitelman mukaisesti.
- nykyinen meluaita Pitäjänmäentien puoleisessa päässä korotetaan puolella metrillä hakemuksen 8.5.2018 päivitetyn pihasuunnitelman mukaisesti.

Hakija

Kiinteistö Oy Hemsö Care I Holding 9 (jättöpäivämäärä 5.2.2018)

Rakennuspaikka

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46010 tontti 8 ja osa Pitäjänmäentien katualuetta.

Hakemus

Hakija hakee lupaa laajentaa kiinteistön 1.kerroksessa sijaitsevaa kehitysvammaisten ryhmäkotiaan käsittämään myös kiinteistön 2. kerroksen tilat (719 k-m²). Nykyinen Rinnekotisäätiön alkuperäinen vuokrasopimus on voimassa 30.11.2025 asti. Jotta vuokralainen voi jatkaa toimintaansa nykyisen vuokrakauden loppuun ja tämän jälkeenkin ja toisaalta voi myös investoida tiloihin saadakseen ne paremmin toiminnalleen sopiviksi haetaan nykyisen määräaikaisen poikkeamisluvan pidentämistä ja laajentamista vuoteen 2030 asti. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta 9637 siten, että liike- ja toimistorakennusten tontille sijoitetaan ryhmäkotiasumista ja asemakaavasta 7730 siten, että katualueelle sijoitetaan tontille kuuluvat autopaidat.



22.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kohteessa asuu jo nyt kehitysvammaisia nuoria, joille kohde on pysyvä koti. Rinnekotisäätiö sekä Helsingin vammaispalveluyksikkö näkevät kohteen olevan sopiva jatkossakin kehitysvammaisten asumiselle.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Tontilla on voimassa 20.3.1991 vahvistettu asemakaava nro 9637. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Tontin pinta-ala on 1 540 m² ja rakennusoikeus on 2 250 k-m². Sallittu enimmäiskerrosluku on neljä.

Pitäjänmäentien katualueella on voimassa 1.9.1978 vahvistettu asemakaava nro 7730. Ajourata-, pyörätie sekä jalkakäytäväalueen ja kortteli 46010 välissä on noin 16 metriä leveä kaistale katualuetta, jossa on tontin Kornetintie 8 kohdalla vuokrattu päällystetty ja melumuurilla aidattu alue kyseisen tontin autopaikoille.

Tontilla on voimassa poikkeamispäätös vuodelta 2009 (Khs 2009-1759), jonka mukaan tontille on myönnetty lupa muuttaa rakennuksen tilat ryhmäkotiasunnoiksi 1. kerroksessa sekä kuntoutustoimintakäyttöön muissa kerroksissa. Lisäksi päätöksen mukaan on myönnetty katualueen osan käyttäminen tontin laajenuksena autopaikkoja varten. Poikkeamislupa on voimassa 1.1.2020 asti.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu toimitilavaltaisena kehitettävänä kerrostaloalueena. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tontti on pääosin toimitila-alue ja vähäiseltä osin asuntovaltaista aluetta A1. Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.6.2014. Muutosperiaatteiden mukaan alue on työpaikka-alue.

Tontilla on nelikerroksinen 1960-luvulla rakennettu toimistotalo. Korttelissa 46010 on rivi vastaavanlaisia toimistotaloja.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa 2. kerroksen nykyiset majoitustilat ryhmäkotikäyttöön (14 ryhmäkotipaikkaa). Tiloissa tähän asti ollut perheiden väliaikaismajoitustoiminta siirtyy muualle. Muiden kerrosten toiminta säilyy nykyisellään.



22.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksen 14.2.2018 päivätyn meluselvityksen mukaan pihan oleskelualueella enimmäistaso 55 dB ylittyy nykyisillä pihajärjestelyillä. Hakija on toimittanut kaupunkiympäristön toimialalle päivitetyn meluselvityksen sekä muutetun pihasuunnitelman, jossa vaaditut meluarvot eivät ylitä pihan oleskelualueella. Nykyiseen meluaitaan Pitäjänmäentien puoleisessa päässä on esitetty puolen metrin korotus, ja Kornetintien puoleiseen päähän on esitetty lisättäväksi 2 metriä korkea lyhyt meluaita suojaamaan oleskelualueita.

Helsingin kaupungin vammaistyö on lausunut hakemuksesta ja suunnitelmista, että Helsingin kaupungin vammaistyössä on kiireellinen tarve löytää uusia asumispalvelupaikkoja kehitysvammaisille ja autismin kirjon asiakkaille. Kornetintie 8 kiinteistössä toimii tällä hetkellä 14-paikkainen asumisyksikkö, työllisyyden ja osallisuuden palvelut sekä Rinnekodin Norio-keskuksen toimistot. Rinnekoti-Säätiö suunnittelee kiinteistöön Kornetin asumispalveluyksikön laajennusta (10 lisäpaikkaa toiseen kerrokseen) sekä paremmin toimivia tiloja kolmannelta kerroksesta työllistymistä ja osallisuutta tukeville palveluille. Kornetin asumispalveluyksikön laajennuksen myötä 10 asumispalvelupaikkaa jonottavaa asiakasta saa kaipaamansa kodin sekä palvelutarpeensa mukaiset palvelut. Kornetintie 8:n tilat ovat sopivat suunniteltuihin muutoksiin. Vammaistyö-yksikkö puoltaa hanketta ja pyytää kiirehtimään asian edistämistä.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (13.3.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska muutoksen nykyiseen tilanteeseen voi katsoa olevan suhteellisen vähäinen. Kiinteistölle on aikaisemmin myönnetty määräaikainen poikkeamislupa kehitysvammaisten ryhmäkotiasumiselle, ja tätä toimintaa halutaan kehittää ja laajentaa. Rakennuksessa on jo nyt ryhmäkoti-toimintaa ja asumista palvelevia tiloja on jo toteutettu rakennuksen maantasokerrokseen.

Yleiskaavat sekä Pitäjänmäen yritysalueen muutosperiaatteet osoittavat alueelle toimitilavaltaista toimintaa. Koska kyseinen hanke on yleishyödyllinen, kaupungin vammaistyön mukaan sosiaalipoliittisesti toivottava eikä naapureilla ole huomauttamista, hankkeelle voidaan myöntää



22.05.2018

Maankäyttöjohtaja

poikkeaminen määräaikaisesti tontin vuokrasopimusajan loppuun eli 1.1.2030 asti.

Valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen (993/1992) mukaan melutaso ei saisi ylittää asuinalueilla eikä hoitolaitosten piha-alueilla 55 dB. Tehty meluselvitys (20.4.2018) on osoittanut, että kohteen melunsuojaus on ollut riittämätön. Hankkeen pihasuunnitelmaa on tämän johdosta muutettu niin, etteivät vaaditut meluarvot ylity pihan oleskelualueella. Hanketta voidaan puoltaa ehdolla, että nykyinen meluaita Pitäjänmäentien puoleisessa päässä korotetaan puolella metrillä, ja Kornetintien puoleiseen päähän lisätään 2 metriä korkea meluaita suojaamaan oleskelualueita.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuina 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 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 pöytäkir-



22.05.2018

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Alustava suunnitelma ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaava nro 9637
- 4 Pihapiirros, päivitetty 8.5.2018

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, Palviainen, Nordström
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



22.05.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 39 §.

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:



22.05.2018

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.



22.05.2018

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.



22.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.05.2018.