



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

44 §

Malmi, Kiilletie 6, poikkeamishakemus

HEL 2018-001678 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2017-08836, hankenumero 5048_41

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38020 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11520 seuraavasti:

- kerrosalan ylittäminen 19,9 % 1 067 k-m²:sta 1 280 k-m²:een
- rakennusalan ylittäminen tontin kaakkoiskulmassa vähäisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- rakennussuunnittelussa, pihasuunnittelussa ja materiaalivalinnoissa otetaan huomioon alueen arvo valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä.

Hakija

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH (jättöpäivämäärä 2.2.2018)

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38020 tontti 3.

Hakemus

Hakija hakee lupaa lasten päiväkodin (1 280 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11520 siten, että tontille sallittu kerrosala ylittyy 19,9 % 1 067 k-m²:sta 1 280 k-m²:een ja rakennusala ylittyy vähäisesti.

Hakija perustelee hakemustaan palvelutason paranemisella. Alueella on tarve nykyistä suuremmalle päiväkodille ja YL-tontin tehokkaammalle käytölle. Rakennusalan ylitystä hakija perustelee siten, että vaikka uudisrakennus on rakennusalaaltaan pienempi, on rakennuksen sijoittuminen lähemmäs tontin kaakkoiskulmaan perusteltua toiminnallisista ja tontinkäytöllisistä syistä. Myös maaston muodot ja korkeussuhteet tulevat tällöin paremmin huomioiduksi.



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

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 26.9.2007 vahvistettu asemakaava nro 11520. Asemakaavan mukaan tontti on julkisten lähipalvelurakennusten YL-korttelialuetta, jolla tonttitehokkuusluku $e = 0,4$. Tontti on laajuudeltaan $2\,668\text{ m}^2$, joten sillä on rakennusoikeus $1\,067\text{ k-m}^2$. Tontille on merkitty rakennusala nykyisen rakennuksen mukaisesti ja enimmäiskerrosluku kaksi. Asemakaavaan ei ole merkitty suojelutavoitteita.

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jolla aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Pihlajamäen alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa tontilla on 1973 valmistunut yksikerroksinen päiväkotirakennus. Rakennus edustaa n. 10 v. myöhäisempää rakennuskantaa, kuin lähiympäristön arvokkaat asuintalot. Julkisivujen materiaali on kalkkiahiekkatiiltä ja kellarin osalta myös betonia. Rakennuksen suunnittelija on arkkitehti Ingrid Hansson kaupungin rakennusviraston talonrakennusosastolta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

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.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja Pihlajamäki –seura ry toteaa, että ei vastusta hanketta, vaan pitää hyviä päiväkotipalveluita tärkeinä. Seu-



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

ra kuitenkin toivoo ja edellyttää, että uudisrakennuksen tulee sopia Pihlajamäen suojeltuun maisemaan sen arvoja ja ympäristöä kunnioittaen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, jolla ei ollut huomautettavaa, sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta lausunnon on antanut kaupunginmuseo. Museo toteaa lausunnossaan (3.4.2018) pitävänsä tärkeänä, että päiväkotiki Louhikon rakennus sisätiloineen voidaan dokumentoida asianmukaisesti ennen sen purkamista, mieluiten sen ollessa vielä toiminnassa. Museolla ei ole poikkeamiseen muuta huomautettavaa.

Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueella on tarve nykyistä suuremmalle päiväkodille. Tontilla on myös riittävästi väljyyttä ja se rajoittuu laajaan puisto- ja lähivirkistysalueeseen, joten tontin nykyistä tehokkaampi käyttö on perusteltua. Rakennusalan ylitys on perusteltua toiminnallisista ja tontinkäytöllisistä syistä. Mm. vaaditut autopaikat ja esteettömyys ovat paremmin järjesteltävissä tontille, kun rakennusala voidaan poiketa. Myös tontin korkeuserot tulevat tällöin paremmin huomioon otetuksi ja tarpeettomia louhintoja voidaan välttää.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelun mahdollistaminen sekä tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 14.5.2018). Hakija ilmoitti sähköpostitse 31.5.2018 laativansa kaupunginmuseon edellyttämän dokumentoinnin päiväkotiki Louhikon rakennuksesta sisätiloineen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

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

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

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 44 §.

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:



08.06.2018

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.



08.06.2018

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.



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.06.2018.