



07.11.2019

§ 228

Kaksi oikaisuvaatimusta määräaikaisesta siirrettävän päiväkodin rakentamista ja aloittamisoikeutta koskevasta rakennusluvasta, Sinivuokonpolku 9

HEL 2019-006522 T 10 04 03

Facta 45-1076-19-A

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** sekä ***** tekemät oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 7.5.2019 (§ 169), jolla on myönnetty Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle lupa määräaikaisen siirrettävän päiväkodin rakentamiselle sekä aloittamisoikeus.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehti on päätöksellään 7.5.2019 (§ 169) myöntänyt Helsingin kaupungille rakennusluvan kakikerroksisen tilaelementtirakenteisen päiväkotirakennuksen rakentamiseen viiden vuoden määräajaksi Vartiokylän kaupunginosassa osoitteessa Sinivuokonpolku 9 sijaitsevalle tontille 091-45-49-1. Rakennuspaikalla on ennestään kaksi tilaelementtirakennusta koulukäytössä.

Lisäksi hakijalle on myönnetty aloittamisoikeus koko rakennuksen rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeushakemusta on perusteltu sillä, että tilapaikkatarpeen kasvu syksyllä 2019 edellyttää rakennustyön mahdollisimman nopeaa käynnistymistä.

Uudisrakennuksen julkisivut ovat puuverhousta, vesikate on profiilipeltiä ja katoksissa on bitumikermikate. Saattoliikenne tapahtuu kadunvarsiliikenteenä. Keittiön huoltoliikenne tapahtuu Sinivuokonpolulta huolto-pihaan. Suunniteltu rakennus ja piha ovat esteettömyysmääräysten mukaiset. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.



07.11.2019

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit ovat huomauttaneet muun muassa liikennejärjestelyistä, lupahakemuksen tiedoksiintoon ja naapurikuulemiseen liittyvistä seikoista, tontilla tehdyistä valmistelevista töistä, talvikunnossapidosta sekä rakennuksen asemoinnista ja korkeudesta.

Hakijan edustaja on antanut huomautuksiin vastineen, jossa todetaan muun muassa, että naapurit on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, että tontilla tehdyt työt ovat olleet maankäyttö- ja rakennuslaissa mahdollistettuja valmisteleviä töitä ja että liikennejärjestelyt on pyritty tekemään mahdollisimman joustavaksi. Rakennuksen kerroskorkeus hakijan mukaan on normaali tilaelementtiratkaisuissa ja teknisesti rakennus vaatii 800 mm korkean tuuletustilan alapohjaan. Uudisrakennuksessa on kaksi kerrosta, asemakaava mahdollistaisi kolmeen kerrokseen rakentamisen.

Oikaisuvaatimus 1

Kiinteistön ***** toinen omistaja ***** on 23.5.2019 saapuneella oikaisuvaatimuksellaan vaatinut rakennuksen muuttamista asemakaavan mukaiseksi. Lisäksi hän on esittänyt kritiikkiä muun muassa rakennuksen aloittamistyöstä, asemapiirroksen puutteellisuudesta istutusvyöhykkeen osalta sekä liikennejärjestelyistä. Hän on myös ilmaissut huolensa mahdollisesta häiriköinnistä alueella.

Oikaisuvaatimus 2

Kiinteistön ***** toinen omistaja ***** on 24.5.2019 saapuneessa oikaisuvaatimuksessaan kertonut alueen ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin liittyvistä ongelmista ja vaatinut, että hänen omistamalleen tontille tulee turvata esteetön ajo kaikissa tilanteissa. Lisäksi hän on toivonut pysäköintikieltoa eräille tontin lähellä sijaitseville alueille.

Vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on todennut 26.9.2019 saapuneessa sähköpostissa, että oikaisuvaatimuksissa esitetyt seikat eivät ole sellaisia, joihin rakennuttajan edustaja pystyisi vastaamaan. Hankkeeseen ryhtyvä on lisäksi toiseen, samaan tonttiin liittyvään rakennuslupaan tehtyyn oikaisuvaatimukseen (asia HEL 2019-008935) antamassaan vastineessa todennut, että tulevan päiväkodin tienpuoleinen piha-alue tullaan merkitsemään niin, että asiaton oleskelu on kiellettyä ja vain huoltoajo on sallittua, että päiväkodin piha tullaan aitaamaan ja että tontille tullaan myöhemmin rakentamaan pysyvä päiväkotijärjestelmä ja ala-aste, jotka tulevat



korvaamaan paviljonkirakennukset. Uusi rakennus tulee estämään läpiajon tontilla.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Perustelut

Asioiden käsitteleminen yhdessä

Koska oikaisuvaatimukset HEL 2019-006522 ja HEL 2019-006525 koskevat samaa rakennuslupaa, on perusteltua käsitellä ne yhdessä hallintolain 25 §:n nojalla.

Rakentamista valmistelevat työt

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Lain 149 d §:n mukaan kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Näin ollen hakijalla on ollut oikeus tehdä tiettyjä töitä jo ennen varsinaista rakennustyön aloittamista, minkä lisäksi rakennusluvan yhteydessä on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukainen aloittamisoikeus koko rakennuksen rakentamiselle.



07.11.2019

Asemakaava

Asemakaavamääräyksen mukaan tontin kadun puoleisessa reunassa on oltava vähintään 4 m leveä istutusvyöhyke, joka on istutettava myös puin ja pensain ja jolle saa sijoittaa vain tarpeelliset kulkutiet. Myönnetyssä luvassa tontin Sinivuokonpolun puoleiselle reunalle on sijoitettu asemakaavan mukaisesti tarpeellisia kulkuväyliä sekä jätekatokset. Jätekatosten sijoittamista mainitulle alueelle voidaan pitää sellaisena vähäisenä poikkeamisena asemakaavasta, joka on voitu maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n perusteella myöntää rakennusluvan yhteydessä. Jätekatosten sijoittaminen istutusvyöhykkeelle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joten vähäiselle poikkeamiselle asemakaavasta ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista estettä.

Oikaisuvaatimuksessa istutusvyöhykkeen osalta puutteelliseksi väitetyssä asemapiirustuksessa on maininta siitä, että alueen pintarakenteista, istutuksista, pihavälineistä ym. järjestelyistä toimitetaan erillissuunnitelma. Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut Lupapisteeseen 5.8.2019 pihapiirustuksen, josta edellä mainitut asiat käyvät ilmi.

Voimassaolevan asemakaavan numero 10835 mukaan tontin käyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, joten hanke on käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukainen. Tontille saa rakentaa enintään kolmikerroksisen rakennuksen ja sillä on 6031 m² rakennusoikeutta, josta on tämän päätöksen jälkeen käytetty 1654 m². Näin ollen rakennus on myös näiltä osin asemakaavan mukainen.

Lupamääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. Määräysten sisältöä ei ole rajattu säännöksessä tarkasti, mutta rakennuspaikan ulkopuolella olevalle alueelle vaadittua pysäköintikieltoa tai rakennuksen pihalla tapahtuvan häiriökäyttäytymisen estämistä ei voida pitää sellaisena rakennusluvan liittyvänä asiana, josta voitaisiin antaa lupamääräys ja jota rakennusvalvontaviranomainen voisi valvoa.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



07.11.2019

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Rakennuslupa |
| 3 | Pääpiirustukset |
| 4 | Pihapiirustus |
| 5 | Oikaisuvaatimus 1 |
| 6 | Oikaisuvaatimus 2 |
| 7 | Vastineet |
| 8 | Asemakaava |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen 1 tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Oikaisuvaatimuksen 2 tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Hakija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen



07.11.2019

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupa
- 3 Pääpiirustukset
- 4 Pihapiirustus
- 5 Oikaisuvaatimus 1
- 6 Oikaisuvaatimus 2
- 7 Vastineet
- 8 Asemakaava

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen 1 tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6



07.11.2019

	Liite 7
	Liite 8
Oikaisuvaatimuksen 2 tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu- vaatimukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Hakija	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur- kamis- ja maisematyölupa päätös oikaisu- vaatimukseen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8