



20.08.2012

Kaj/1

§ 870

Poikkeamishakemus (Östersundom, Knutersintie 924)

HEL 2011-007911 T 10 04 01

Rakvv 55-3486-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskukselle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 753013 osoitetusta rakennusoikeudesta koulurakennuksen laajentamiseksi. Poikkeamisen myötä tontin rakennusoikeus ylittyy 1098 k-m².

Hakija

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus (17.10.2011)

Rakennuspaikka

55. kaupunginosan (Östersundom) korttelin nro 11 tontti nro 1

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on Sakarinmäen koulun laajentaminen yhtenäiseksi peruskouluksi. Toimenpiteisiin kuuluu laajennusosan, huoltorampin ja sadekatoksen rakentaminen. Tontin pohjoisosaan sijoittuva laajennusosa on pinta-alaltaan 2 140 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että koulun siirryttyä alueliitoksen yhteydessä Sipoolta Helsingin kaupungille, syntyi tarve lisätä oppilasmaatilaa ja laajentaa koulutiloja.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 4.6.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Rakennuspaikan rajanaapurina pohjoispuolella on rakentamaton maa-alue, jonka omistaa Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. Tontin länsipuoleinen Knutersintie ja eteläpuoleinen Uusi Porvoontie kuuluvat valtion tiealueisiin. Knutersintien länsipuolella olevat maa-alueet ovat myös Helsingin kaupungin omistuksessa. Asemakaavan mukaisen koulutontin itäpuoleinen alue on asemakaavassa kokonaisuudessaan



osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka takana on yksityisiä maita. Rakennuspaikan pohjoispuolelle on laadittavana olevassa yleiskaavaluonnoksessa osoitettu paikka metroasemalle ja länsipuolisen Knutersintien toiselle puolelle tehokasta korttelialuetta.

Koska koulurakennuksen ja tontin ainoana tosiasiallisena rajanaapurina on Helsingin kaupungin kiinteistövirasto (hakija) ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on ilmaissut hyväksyvänsä suunnitelman, ei tarvetta erilliseen ja laajempaan naapurien kuulemiseen ole.

Perustelut

Alueella on voimassa 2004 lainvoiman saanut asemakaava nro 753013. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka kuuluu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeseen (YL).

Nykytilanteessa koulurakennus on käynyt pieneksi ja tontille on sijoitettu väliaikaisilla luvilla erillisiä parakkeja opetustiloiksi.

Poikkeaminen koskee koulurakennuksen laajentamista tontilla, joka ei ole yleiskaavan laatimista varten asetetussa rakennuskiellossa. Sakarinmäen koulutontti jätettiin nimenomaisesti rakennuskieltoalueen ulkopuolelle mahdollisten laajennusten tai muiden toimenpiteiden varalta.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta seuraavasti: vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta, tontin uuden huoltorampin rakentaminen tiealueelle ja uuden sadekatoksen rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle. Käyttämätöntä rakennusoikeutta tontilla on 1 042 k-m². Poikkeamisen jälkeen käytetty rakennusoikeus tontilla on 7628 k-m².

Kaupunginhallitus katsoo, että haettu toimenpide on perusteltua toteuttaa. Vaikka rakennusoikeus ylittyy vähäistä enemmän, se ei ole ristiriidassa alueen ja lähiympäristön kehityksen kannalta. Tulevaisuudessa ympäröivä maankäyttö tulee olemaan huomattavan tehokasta. Suunnitelman mukainen huoltoramppi sijoittuu osittain nykyisen tontin ulkopuoliselle tiealueelle, mutta ei kuitenkaan sen rakennetulle osalle. Uuden huoltorampin rakentaminen ei aiheuta haittaa nykyisellään eikä tulevaisuudessa, koska Knutersintie tullaan muuttamaan kaupungin katualueeksi. Tie rakennetaan käytännössä kokonaan uudelleen ja todennäköisimmin siirretään kauemmaksi koulurakennuksesta tulevien asemakaavojen myötä.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen ja tulevaisuuteen varautuminen.



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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiamies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Östersundomin tontti 11/1)
- 2 Asemapiirros (Östersundomin tontti 11/1)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuvat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 4.6.2012

Otteet

Ote

Otteen liitteet



20.08.2012

Kaj/1

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Hakija
Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskukselle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 753013 osoitetusta rakennusoikeudesta koulurakennuksen laajentamiseksi. Poikkeamisen myötä tontin rakennusoikeus ylittyy 1098 k-m².

Hakija

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus (17.10.2011)

Rakennuspaikka

55. kaupunginosan (Östersundom) korttelin nro 11 tontti nro 1

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on Sakarinmäen koulun laajentaminen yhtenäiseksi peruskouluksi. Toimenpiteisiin kuuluu laajennusosan, huoltorampin ja sadekatoksen rakentaminen. Tontin pohjoisosaan sijoittuva laajennusosa on pinta-alaltaan 2 140 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että koulun siirryttyä alueliitoksen yhteydessä Sipoolta Helsingin kaupungille, syntyi tarve lisätä oppilaspäikkämäärää ja laajentaa koulutiloja.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 4.6.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Rakennuspaikan rajanaapurina pohjoispuolella on rakentamaton maa-alue, jonka omistaa Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. Tontin länsipuoleinen Knutersintie ja eteläpuolinen Uusi Porvoontie kuuluvat



valtion tiealueisiin. Knutersintien länsipuolella olevat maa-alueet ovat myös Helsingin kaupungin omistuksessa. Asemakaavan mukaisen koulutontin itäpuolinen alue on asemakaavassa kokonaisuudessaan osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka takana on yksityisiä maita. Rakennuspaikan pohjoispuolelle on laadittavana olevassa yleiskaavaluonnoksessa osoitettu paikka metroasemalle ja länsipuolisen Knutersintien toiselle puolelle tehokasta korttelialuetta.

Koska koulurakennuksen ja tontin ainoana tosiasiallisena rajanaapurina on Helsingin kaupungin kiinteistövirasto (hakija) ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on ilmaissut hyväksyvänsä suunnitelman, ei tarvetta erilliseen ja laajempaan naapurien kuulemiseen ole.

Perustelut

Alueella on voimassa 2004 lainvoiman saanut asemakaava nro 753013. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka kuuluu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeseen (YL).

Nykytilanteessa koulurakennus on käynyt pieneksi ja tontille on sijoitettu väliaikaisilla luvilla erillisiä parakkeja opetustiloiksi.

Poikkeaminen koskee koulurakennuksen laajentamista tontilla, joka ei ole yleiskaavan laatimista varten asetetussa rakennuskiellossa. Sakarinmäen koulutontti jätettiin nimenomaisesti rakennuskieltoalueen ulkopuolelle mahdollisten laajennusten tai muiden toimenpiteiden varalta.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta seuraavasti: vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta, tontin uuden huoltorampin rakentaminen tiealueelle ja uuden sadekatoksen rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle. Käyttämätöntä rakennusoikeutta tontilla on 1 042 k-m². Poikkeamisen jälkeen käytetty rakennusoikeus tontilla on 7628 k-m².

Kaupunginhallitus katsoo, että haettu toimenpide on perusteltua toteuttaa. Vaikka rakennusoikeus ylittyy vähäistä enemmän, se ei ole ristiriidassa alueen ja lähiympäristön kehityksen kannalta. Tulevaisuudessa ympäröivä maankäyttö tulee olemaan huomattavan tehokasta. Suunnitelman mukainen huoltoramppi sijoittuu osittain nykyisen tontin ulkopuoliselle tiealueelle, mutta ei kuitenkaan sen rakennetulle osalle. Uuden huoltorampin rakentaminen ei aiheuta haittaa nykyisellään eikä tulevaisuudessa, koska Knutersintie tullaan muuttamaan kaupungin katualueeksi. Tie rakennetaan käytännössä kokonaan uudelleen ja todennäköisimmin siirretään kauemmaksi koulurakennuksesta tulevien asemakaavojen myötä.



Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen ja tulevaisuuteen varautuminen.

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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.



20.08.2012

Kaj/1

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Östersundomin tontti 11/1)
- 2 Asemapiirros (Östersundomin tontti 11/1)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuvat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 4.6.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula
Kiinteistövirasto, tilakeskus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566