



10.12.2012

Kaj/7

§ 1415

Poikkeamishakemus (Munkkiniemi, Perustie 39)

HEL 2012-009009 T 10 04 01

Rakvv 30-1814-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Sedmigradskys Småbarnsskola och Marias Asyl -säätiölle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11079 osoitetusta rakennusoikeudesta sekä rakennusalaista päiväkotitilojen lisärakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamisen myötä rakennusoikeus ylittyy 77 k-m².

Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että

- Rakennuslupakuvat vastaavat pääosin 10.5.2012 päivättyjä suunnitelmia.
- Uusi kerrosala ei ylitä 115 k-m².

Hakija

Sedmigradskys Småbarnsskola och Marias Asyl (24.5.2012)

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin nro 30095 tontti nro 19 (Perustie 39)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on lisärakennuksen (110 k-m²) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakentaminen ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusalan ja rakennusoikeuden.

Hakija perustelee hakemustaan nykyisten päiväkotitilojen riittämättömyydellä ja päiväkotiin jonottavien lasten määrällä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan 30.10.2012 puoltanut hakemusta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

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



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (6.8.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Hankkeesta jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja huomauttaa, että päiväkodin laajentaminen aiheuttaa lisäliikennettä kapealle Perustien Laajalahden pohjoispuoliselle osalle. Tien osuudella ei ole jalkakäytäviä, vaikka jalankulkijoita, muun muassa lapsia ja vanhuksia, on kohtalaisesti. Kiinteistöistä on käynti suoraan kadulle, jossa auto saattaa ajaa vain muutaman kymmenen sentin päästä kiinteistöjen ulostulosta. Mikäli päiväkotia laajennetaan, on liikenne sinne ohjattava muuta kautta kuin Perustietä pitkin tai muussa tapauksessa laajennuksesta on luovuttava.

Asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa 24.1.2003 vahvistettu asemakaava nro 11079. Asemakaavan mukaan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Tontille on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 380 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi kaavan mukaisella korttelialueella on suojeltu huvilarakennus ja talousrakennus, joille on myöhemmin erotettu oma tonttinsa. Tontilla 30095/19 sijaitsee vuonna 2004 valmistunut hakijan omistama päiväkotia. Rakennus on yksikerroksinen vaaleankeltainen rapattu rakennus, jossa toimii ruotsinkielinen päiväkotia.

Vuonna 1993 vahvistuneen asemakaavan valmistelussa on oletettu, että päiväkotitilat voisivat laajeta silloin vielä samalla tontilla olleeseen suojeltuun vuosisadan alun huvilarakennukseen. Myöhemmin on osoittautunut, että kaksikerroksisen huvilan tilat olisivat sopineet huonosti tähän käyttötarkoitukseen. Huvila on nyttemmin erotettu omalla tontilleen ja myyty yksityishenkilölle korjattavaksi asuinkäyttöön.

Perustelut

Hakijan tarkoituksena on laajentaa päiväkotia nykyisen rakennuksen eteläpuolelle tulevalla matalalla yksikerroksisella siivellä. Laajennusosaan voidaan sijoittaa kaksi noin viiden lapsen päiväkotiryhmää.

Kaupunginhallitus toteaa muistutuksen osalta, että Perustien varrella toimii nykyisin kaksi päiväkotia, hakijan ylläpitämä päiväkotia ja Helsingin kaupungin ylläpitämä päiväkotia. Päiväkotien sijainti puistoalueen reunassa ja liikenteellisesti rauhallisessa paikassa on päiväkotien toiminnan kannalta muutoin hyvä, mutta kuten muistutuksessa huomautetaan, Perustie on kapeahko päättyvä



sivukatu, eikä sen päässä oleva kääntöpaikka toimi parhaalla mahdollisella tavalla saattoliikenteen kannalta.

Lisärakentaminen tekee mahdolliseksi 10 uuden lapsen ottamisen päiväkotiin. Kaupunginhallitus katsoo, että lisärakentamisen mukanaan tuoma liikenteen lisäys on nykyiseen liikennemäärään suhteutettuna hyvin vähäistä, joten se ei ole este päiväkodin laajentamiselle.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että hanke ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kaavassa osoitetun rakennusalan. Kaavan mukainen rakennusoikeus 380 k-m², josta nykyisin on käytetty 347 k-m². Laajennusosan kerrosala on 110 k-m² ja se ylittää rakennusoikeuden 77 k-m².

Poikkeamisen myöntäminen on perusteltua, koska ruotsinkielisille päiväkotipaikoille on tarvetta, rakennusoikeuden ylitys on paikkaan nähden sijoitettu onnistuneesti ja suunniteltu lisärakentaminen on laadukasta.

Poikkeamisen erityinen syy on päivähoitopaikkatarpeeseen vastaaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakennuslupakuvat vastaavat pääosin 10.5.2012 päivättyjä suunnitelmia ja mikäli uusi kerrosala ei ylitä 115 k-m². Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §:n 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 §:n 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 poikkeamis päätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on



liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.12.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Munkkiniemen tontti 30095/19)
- 2 Asemapiirros (Munkkiniemen tontti 30095/19)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuva
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 30.10.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Muistutuksen tekijä

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Sedmigradskys Småbarnsskola och Marias Asyl -säätöille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11079 osoitetusta rakennusoikeudesta sekä rakennusalaista päiväkotitilojen lisärakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamisen myötä rakennusoikeus ylittyy 77 k-m².

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että

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



10.12.2012

Kaj/7

- Rakennuslupakuvat vastaavat pääosin 10.5.2012 päivättyjä suunnitelmia.
- Uusi kerrosala ei ylitä 115 k-m².

Hakija

Sedmigradskys Småbarnsskola och Marias Asyl (24.5.2012)

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin nro 30095 tontti nro 19 (Perustie 39)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on lisärakennuksen (110 k-m²) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakentaminen ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusalan ja rakennusoikeuden.

Hakija perustelee hakemustaan nykyisten päiväkotitilojen riittämättömyydellä ja päiväkotiin jonottavien lasten määrällä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan 30.10.2012 puoltanut hakemusta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (6.8.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Hankkeesta jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja huomauttaa, että päiväkodin laajentaminen aiheuttaa lisäliikennettä kapealle Perustien Laajalahden pohjoispuoliselle osalle. Tien osuudella ei ole jalkakäytäviä, vaikka jalankulkijoita, muun muassa lapsia ja vanhuksia, on kohtalaisesti. Kiinteistöistä on käynti suoraan kadulle, jossa auto saattaa ajaa vain muutaman kymmenen sentin päästä kiinteistöjen ulostulosta. Mikäli päiväkotia laajennetaan, on liikenne sinne ohjattava muuta kautta kuin Perustietä pitkin tai muussa tapauksessa laajennuksesta on luovuttava.

Asemakaavamääräykset

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Alueella on voimassa 24.1.2003 vahvistettu asemakaava nro 11079. Asemakaavan mukaan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Tontille on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 380 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi kaavan mukaisella korttelialueella on suojeltu huvilarakennus ja talousrakennus, joille on myöhemmin erotettu oma tonttinsa. Tontilla 30095/19 sijaitsee vuonna 2004 valmistunut hakijan omistama päiväkotito. Rakennus on yksikerroksinen vaaleankeltainen rapattu rakennus, jossa toimii ruotsinkielinen päiväkotito.

Vuonna 1993 vahvistuneen asemakaavan valmistelussa on oletettu, että päiväkotitilat voisivat laajeta silloin vielä samalla tontilla olleeseen suojeltuun vuosisadan alun huvilarakennukseen. Myöhemmin on osoittautunut, että kaksikerroksisen huvilan tilat olisivat sopineet huonosti tähän käyttötarkoitukseen. Huvila on nyttemmin erotettu omalla tontilleen ja myyty yksityishenkilölle korjattavaksi asuinkäyttöön.

Perustelut

Hakijan tarkoituksena on laajentaa päiväkotito nykyisen rakennuksen eteläpuolelle tulevalla matalalla yksikerroksisella siivellä. Laajennusosaan voidaan sijoittaa kaksi noin viiden lapsen päiväkotiryhmää.

Kaupunginhallitus toteaa muistutuksen osalta, että Perustien varrella toimii nykyisin kaksi päiväkotito, hakijan ylläpitämä päiväkotito ja Helsingin kaupungin ylläpitämä päiväkotito. Päiväkotien sijainti puistoalueen reunassa ja liikenteellisesti rauhallisessa paikassa on päiväkotien toiminnan kannalta muutoin hyvä, mutta kuten muistutuksessa huomautetaan, Perustie on kapeahko päättyvä sivukatu, eikä sen päässä oleva kääntöpaikka toimi parhaalla mahdollisella tavalla saattoliikenteen kannalta.

Lisärakentaminen tekee mahdolliseksi 10 uuden lapsen ottamisen päiväkotitoiin. Kaupunginhallitus katsoo, että lisärakentamisen mukanaan tuoma liikenteen lisäys on nykyiseen liikennemäärään suhteutettuna hyvin vähäistä, joten se ei ole este päiväkodin laajentamiselle.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että hanke ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kaavassa osoitetun rakennusalan. Kaavan mukainen rakennusoikeus 380 k-m², josta nykyisin on käytetty 347 k-m². Laajennusosan kerrosala on 110 k-m² ja se ylittää rakennusoikeuden 77 k-m².

Poikkeamisen myöntäminen on perusteltua, koska ruotsinkielisille päiväkotipaikoille on tarvetta, rakennusoikeuden ylitys on paikkaan nähden sijoitettu onnistuneesti ja suunniteltu lisärakentaminen on laadukasta.



Poikkeamisen erityinen syy on päivähoitopaikkatarpeeseen vastaaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakennuslupakuvat vastaavat pääosin 10.5.2012 päivättyjä suunnitelmia ja mikäli uusi kerrosala ei ylitä 115 k-m². Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §:n 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 §:n 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. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.12.2012, 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 maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa



osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä päätösehdotuksessa mainituin ehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Munkkiniemen tontti 30095/19)
- 2 Asemapiirros (Munkkiniemen tontti 30095/19)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuva
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 30.10.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Muistutuksen tekijä

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Määttä

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.12.2012 § 1366

Pöydälle 03.12.2012

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



10.12.2012

Kaj/7

HEL 2012-009009 T 10 04 01

Rakvv 30-1814-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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