



30.10.2012

Kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2012-009009 T 10 04 01

Rakvv 30-1814-12-S

Hakija

Stiftelsen Sedmigradsky (jättöpäivämäärä 24.5.2012)

Rakennuspaikka

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

Haettu toimenpide

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.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

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 Stiftelsen Sedmigradsky:n omistama päiväkoti. Rakennus on yksikerroksinen vaaleankeltainen rapattu rakennus, jossa toimii ruotsinkielinen päiväkoti.



30.10.2012

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.

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.

Muistuttajan huomauttaa, että päiväkodin laajentaminen aiheuttaa lisäliikennettä kapealle Perustien Laajalahden pohjoispuoliselle osalle. Tien osuudella ei ole jalkakäytäviä, vaikka jalankulkijoita, mm. 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.

Vastine

Perustien varrella toimii nykyisin kaksi päiväkotia, hakijan eli Stiftelsen Sedmigradsky:n ylläpitämä päiväkotia ja Helsingin kaupungin ylläpitämä päiväkotia. Päiväkotien sijainti puistoalueen reunassa ja liikenteellisesti rauhallisessa paikassa on päiväkotien toiminnan kannalta muutoin hyvä, mutta kuten muistuttaja huomauttaa Perustie on kapeahko päättyvä sivukatu, eikä sen päässä oleva käänköpaikka toimi parhaalla mahdollisella tavalla saattoliikenteen kannalta.

Lisärakentaminen tekee mahdolliseksi 10 uuden lapsen ottamisen päiväkotiin. Lisärakentamisen mukanaan tuoma liikenteen lisäys on nykyiseen liikennemäärään suhteutettuna hyvin vähäistä, joten kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan se ei ole este päiväkodin laajentamiselle.

Lausunto

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



30.10.2012

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.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska ruotsinkielisille päiväkotipaikoille on tarvetta, rakennusoikeuden ylitys on paikkaan nähden sijoitettu onnistuneesti ja ehdotettu lisärakentaminen on laadukasta.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavilla ehdoilla:

- rakennuslupakuvat vastaavat pääosin 10.5.2012 päivättyjä Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy laatimia suunnitelmia,
- uusi kerrosala ei ylitä 115 k-m².

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. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisätiedot

Anu Kuutti, arkkitehti, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Annukka Lindroos
asemakaava-arkkitehti

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto