

25.02.2020

Rakennusvalvontapäällikkö on 25.02.2020 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 5

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 28.02.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	33-0434-20-S LP-091-2019-09174
Hakija	Kuntoutussäätiö sr
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0242-0004 Pakarituvantie 4
Pinta-ala	4613 m ²
Kaava	8429
Lainvoimaisuus	1981
Sallittu kerrosala	7000 m ²
Alueen käyttö	Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)
Pääsuunnittelija	Ille Mari arkkitehti L Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta ja autopaikkojen lukumäärästä

Malminkartanossa sijaitsevalla tontilla nykyisin oleva, vuonna 1981 valmistunut Kuntoutussäätiön toimitalo on teknisesti huonokuntoinen ja se on suunniteltu purettavaksi. Tontille on laadittu suunnitelma uudisrakennuksesta, johon sijoittuu Kuntoutussäätiön toimitiloja, vanhusten hoivakoti, kehitysvammaisten ryhmäkoti, päiväkoti ja näiden tarvitsemia aputiloja.

Tontin käyttötarkoitus ja käytetty kerrosala ei uudisrakentamisen yhteydessä muutu.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8429, joka on tullut voimaan vuonna 1981. Kaavan mukaan tontti on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Rakennuksen kaavallinen kerrosluku on II-III. Tontille sallittu rakennusoikeus on 7000 kerrosalaneliömetriä.

Poikkeaminen

Haetaan lupaa poiketa asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta (II-III) siten, että kerrosluku on yhden kerroksen (III-IV) korkeampi kuin kaavassa.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kokoamalla kaavan antama rakennusoikeus pienemmälle rakentamisalalle säästetään mahdollisimman suuri osa tontista istutettavana viheralueena ja lisätään näin alueen viihtyisyyttä.

Haetaan lupaa rakentaa autopaikkoja vähemmän kuin asemakaavassa on määrätty (1 ap/ 200 k-m² eli 35 autopaikkaa). Suunnitelmassa autopaikkojen mitoituksena on käytetty 1 ap/ 250 k-m² eli 28 autopaikkaa.

Hakija perustelee poikkeamista tulevien käyttäjäryhmien vähäisellä autopaikkatarpeella. Tontti sijaitsee lisäksi hyvien julkisen liikenteen palveluiden varrella. Autopaikkojen määrä vastaa vastaavien hankkeiden nykyistä mitoitusnormia.

Asemakaavoituksen lausunto

Kaavoittaja on 30.1.2020 antamassaan kannanotossa puoltanut poikkeamisten hyväksymistä. Poikkeamisista on neuvoteltu sekä asemakaavoituksen että liikennesuunnittelun kanssa.

Kaavoittaja toteaa kannanotossaan, että uusi massoittelu rajautuu katuun nykyisen rakennuksen mukaisesti, mutta uudisrakennuksen runkoa on kavennettu, jotta tontille saadaan suurempi piha-alue. Tämä edellyttää kerrosluvun nostamista yhdellä kerroksella, minkä on katsottu olevan kohtuullinen korotus. Leikkauskuvissa ja varjoanalyysseissä on osoitettu, että massoittelu ei nouse ympäröiviä rakennuksia kohtuuttomasti korkeammalle, vaan jää edelleen paikoin alemmaksi. Uusi massoittelu mahdollistaa suuremman pihan, mikä on tulevien käyttäjien kannalta tärkeää ja lisää mahdollisuuksia kuntouttavaan toimintaan sekä virkistykseen.

Alueen liikennesuunnittelijan mukaan pysäköintipaikkojen mitoitus 1 ap/ 250 k-m² on linjassa vastaavien kohteiden kanssa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Naapuri kiinteistöllä 33242/1 (As.Oy Renginkuja 1) on esittänyt huolensa siitä, että uudisrakennus varjostaisi erityisesti kiinteistön keskimmäisen rakennuksen asuntoja ja parvekkeita. Hakija on laatinut kohteesta varjostustutkielman, jonka mukaan uudisrakennus ei oleellisesti lisää asuntojen tai parvekkeiden varjostusta, vaan sen eteläisen osan sijainnista johtuen varjostus on osin jopa vähäisempää.

Naapuri huomauttaa myös siitä, että uudisrakennuksen kolmikerroksisen päädyn ja As.Oy:n ikkunoiden ja ulokeparvekkeiden välille tulee suunnitella riittävä etäisyys. Hakijan vastineessa todetaan, että uudisrakennus sijoittuu kaavan mukaiselle rakennus-alueelle ja sen etäisyys naapurista pysyy samana. Osin etäisyys on suurempikin, sillä vanhan rakennuksen ulokeosa ja pihan talousrakennus puretaan pois. Nykyinen asfalttipiha korvataan viheristuksin, mikä parantaa As.Oy Renginkujan koillissivun asuntojen näkymiä.

Naapurin huomautuksessa korostetaan myös Malminkartanon avaruutta ja vehreyttä, jota ei tulisi monikerroksisilla rakennuksilla vahingoittaa. Hakijan mukaan uudisrakennus sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle ja tontille sallitun rakennusoikeuden käyttäminen korkeampaan rakennusmassaan jättää vehreälle pihalle enemmän tilaa.

As.Oy Renginkuja huomauttaa lisäksi, että autopaikkojen lukumäärää tarkasteltaessa on otettava asiakkaiden lisäksi huomioon myös työntekijöiden ja vierailijoiden tarvitsemat autopaikat. Hakija toteaa vastineessaan, että nämä käyttäjäryhmät on otettu laskennassa huomioon ja että pienempi mitoitusnormi vastaa nykyistä vastaavien kohteiden autopaikkamitoitusta.

Naapuri kiinteistöllä 33245/2 (As.Oy Pakarituvanpuisto) on esittänyt huolensa siitä, että kohteen kerrosluvun kasvattaminen aiheuttaa Puustellinpolulle kuilumaisen katutilan ja lisää erityisesti yhtiön F-portaan asuntojen varjostusta.

Hakija on laatinut kohteesta varjostustutkimuksen, jonka mukaan uudisrakennus ei oleellisesti lisää pihojen tai parvekkeiden varjostusta. Rakennusten varjostus lisääntyy jonkin verran kevät- ja syysaikaan. Varjostukseen vaikuttaa kuitenkin eniten asuinrakennuksen eteläpuolella oleva puusto. Uudisrakennus sijoittuu samalle etäisyydelle kuin nykyinenkin rakennus. Etäisyys on kaapeimmillaankin yli 17 metriä. Puustellinpolun ilme tulee myös kohentamaan uudisrakentamisen myötä.

Naapuri kiinteistöllä 33245/3 (As.Oy Puustellinpolku 16) on esittänyt huolensa siitä, että rakentaminen vaarantaisi nykyisen Puustellinpolun varren puuston. Hakijan vastineessa todetaan, että suunniteltu uudisrakennus sijoittuu samaan paikkaan kuin olemassa oleva rakennus eikä naapuritontin puolella olevia puita vahingoiteta rakennustyön aikana.

As.Oy Puustellinpolku 16:n muistutuksessa todetaan myös, että kohteen kerrosluvun kasvattaminen nykyisestä lisäisi yhtiön C-E -portaiden asuntojen ja parvekkeiden varjostusta ja rajaisi näkyviä. Hakijan laatiman vastineen mukaan etäisyys eri tonteilla olevien rakennusten välillä tulee säilymään nykyisellään eli lähes 13 metrinä. Hakijan laatiman tutkielman mukaan varjostus lisääntyy jonkin verran kevät- ja syysaikaan, mutta kesäaikaan piha tai parvekkeet eivät varjostu nykyistä enemmän.

As.Oy Puustellinpolku 16 on myös huolissaan Puustellinpolun kautilan kuilumaisuuden lisääntymisestä ja turvallisuudesta. Nykyinen polun kautta tapahtunut taksi- ja tavaraliikenne on haitannut asukkaita. Hakijan vastineessa todetaan, että katu ei uudisrakentamisen myötä kapene, ja että nykyisen huonokuntoisen rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella parantaa polun ilmettä, valaistusta ja viihtyisyyttä. Vastineessa todetaan myös, että Puustellinpolku on asemakaavassa merkitty kevyen liikenteen väyläksi ja se säilyy sellaisena. Uudisrakennuksen ravintolan huolto, pääsisäänkäynnit ja pysäköintipaikat on suunniteltu Pakarituvantien puolelle.

Taloyhtiö on esittänyt lisäksi huolensa rakennustyön aikaisista liikenne-, pöly- ja meluhaitoista. Hakija toteaa, että työmaan purku-, rakennus- ja liikennesuunnittelu tehdään säädöksiä ja viranomaisohjeita noudattaen.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia poikkeamishakemuksesta.

Naapurien muistutukset ja hankkeeseen ryhtyvän vastineet ovat päätöksen liitteinä.

Rakennusoikeus 7000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 30.01.2020
Lausunnon tulos puollettu

Päätös Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan määrittämästä kerrosten lukumäärästä ja autopaikkamäärästä.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennusluppa on haettava voimassaoloaikana.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen sekä muistutuksen tehneille naapureille.

Päätöksen perustelut Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Erityinen syy poikkeamiselle on tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen varmistaminen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §, 171 §, 173 § ja 174 §.

Käsittelijä Pirjo Pekkarinen-Kanerva

Päättäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Alustavat suunnitelmat
Selvitys kuulemisesta
Selvitys poikkeamisista
Kaavoittajan kannanotto
Naapurin huomautuskirje

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.02.2020, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 30.03.2020.

Luvan voimassaoloaika

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet

Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.