

24.10.2023

Rakennusvalvontapäällikkö on 24.10.2023 tehnyt seuraavat poikkeamispäätökset
§ 19-20

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 27.10.2023, jolloin päätöksen katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	28-2287-23-S LP-091-2023-01974
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-9903-0037 Kylänvanhimmantie 3
Pinta-ala	24314 m ²
Kaava	8202
Lainvoimaisuus	1980
Rakennettu kerrosala	424 m ²
Alueen käyttö	Puistoalue P
Rakennustoimenpide	<p>Asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoituksesta poikkeaminen tilapäisen päiväkotipaviljongin paikallaan pysyttämistä varten</p> <p>Päiväkotipaviljonki on rakennettu puistoalueella olevalle rakennuspaikalle v.2018 (tilapäisellä luvalla 28-1567-18-A) viiden vuoden määräajaksi ja nyt haetaan viideksi (5) vuodeksi jatkoaikaa sen paikallaan pysyttämiseksi. Hankkeesta on vireillä myös muutoslupahakemus (LP-091-2023-03549).</p> <p>Kyseessä on Lpk Nestorin lisätila, siirtokelpoinen yksikerroksinen paviljonkirakennus (431 k-m²), tiloissa on 45 lasta.</p> <p>Hankkeen poikkeamiset asemakaavasta: -Poiketaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Asemakaavamerkintä on P puistoalue, hanke on lasten päiväkotinä. -Poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennusalueen rajasta. Asemakaavassa ei osoitettu rakennusala. -Poiketaan asemakaavan mukaisesta kerrosalasta. Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta, hankkeessa 431 k-m².</p> <p>Hakijan perustelut: Jatkoaikaa haetaan Oulunkylän ja lähialueiden varhaiskasvatuksen jatkuvan tilatarpeen johdosta, sekä näitä palveluita tarjoavan uudisrakennuksen hankkeen odotettua hitaamman etenemisen vuoksi. Lisäksi Oulunkylän alueen ennustetaan kasvavan väestöennusteen mukaan, ja paviljongin tiloja pidetään alueella varmistamaan riittävät tilapaikat.</p>

Lpk Nestorin pysyvää tilaratkaisua tarkastellaan Oulunkylän hankekokonaisuuksien yhteydessä.

Lausunnot

Asemakaavoituksen lausunto 24.08.2023:

Asemakaavoituksella ei ole poikkeamisen pidentämiseen huomautettavaa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Lausunnot

Lausunnon antaja

asemakaavoitus

Lausunto pvm

24.08.2023

Lausunnon tulos

ei huomautettavaa

Päätös

Haettu lupa myönnetään.

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen tilapäisten koulu-/päiväkotipaviljonkien paikallaan pysyttämisen viideksi (5) vuodeksi enintään 21.6.2028 saakka.

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

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaavoittaja on puoltanut poikkeamista.

Erityinen syy poikkeamiselle ovat alueen alueen varhaiskasvatuksen jatkuva tilatarve sekä uudisrakennuksen hankkeen odotettua hitaampi eteneminen.

Suunnitelmista ilmenevä poikkeaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamisen myöntämiselle asetetut edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 171 §, 173 § ja 174 §

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

sähköisesti allekirjoitettu, 24.10.2023

Päätätjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Pekka Ryhänen
lupa-arkkitehti

Liitteet Hakemus 1 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Kaavoittajan kannanotto 1 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.10.2023, 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.

Valituskirjelmi 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 27.11.2023.

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

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

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	35-2350-23-S LP-091-2023-03105
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Tuomarinkylä, 091-431-0001-0659 Torpparinmäentie 36
Kaava	9854
Lainvoimaisuus	1992
Alueen käyttö	Urheilu- ja virkistyspalvelualue VU
Pääsuunnittelija	Rauhalampi Antti Miika Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Rauhalampi oy

Rakennustoimenpide Asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoituksesta poikkeaminen tilapäisten päiväkotipaviljonkien paikallaan pysyttämistä varten

Päiväkotipaviljongit ovat valmistuneet urheilu- ja virkistyspalvelu-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle v.2018 (luvalla 35-1490-18-A) viiden vuoden määräajaksi ja nyt haetaan viideksi (5) vuodeksi jatkoaikaa niiden paikallaan pysyttämiseksi.

Hankkeesta on vireillä myös muutoslupahakemus (LP-091-2022-09148).

Rakennusten käyttötarkoitus on lasten päiväkotitila, yhteensä 120 tilapaikkaa. Rakennukset koostuvat siirtokelpoisista tilaelementeistä.

Hakija perustelee hanketta alueen päiväkotipaikkojen tarpeella.

Hankkeen poikkeamiset asemakaavasta
Tontin käyttötarkoituksesta poikkeaminen: Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus VU, urheilu- ja virkistyspalvelualue. Hankkeessa käyttötarkoitus on lasten päiväkotitila.

Perustelu poikkeamiselle on alueen päiväkotipaikkojen tarve, kun nykyiset päiväkodit Torpparinmäen päiväkotitila ja päiväkotitila Kotitorppa on purettu ja korvataan uudisrakennuksilla. Lisäksi alueella on myös jatkossa tarvetta väistötiloille, mutta näiden tarkka kohdentuminen varmistuu vasta vuoden 2024 aikana.

Sallitusta kerrosalasta poikkeaminen: Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 500 k-m².
Hankkeen kerrosala on yhteensä 867 k-m².

Hakija perustelee poikkeamista päiväkotipaikkojen tarpeella ja rakennusten koko vastaa varhaiskasvatuksen hyväksymiä tilaratkaisuja 70 tilapaikkaiselle päiväkodille.

Rakennusosalasta poikkeaminen:
Rakennusten sijoittelu poikkeaa asemakaavan rakennusosalasta. Lisäksi suunnitelmassa istutettavat alueet, ulkoilureitti, pallokentät ja paikoitus sijoittuvat asemakaavan rajauksista poiketen.

Hakijan perustelu poikkeamiselle on yksikerroksisten rakennusten vaatima pohja-ala ei mahdu osoitetulle rakennusosalalle.

Lausunnot

Asemakaavoitus ei näe maankäytöllistä estettä paviljonkipäiväkoti rakennusten paikalleen pysyttämistä viideksi vuodeksi. Määräaikaiselle pysyttämiseksi ei nähdä myöskään liikennesuunnittelun taholta estettä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Naapurikiinteistön 91-35-133-3 haltija toteaa, että ei vastusta päiväkotia, mutta haluaa huomautettujen asioiden huomioimista ja asioiden korjaamista.

-Huomautetaan mm. tilojen ahtaudesta, epätoimivuudesta, rakennukset olleet rankassa käytössä, huoltojen tekemättä jättämisestä, sisälämmitysongelmista, rakennuksen kunnosta, kiinteistöille aiheutetusta ilkvallasta, moottoriajoneuvojen aiheuttamasta haitasta ja pihavarusteiden kunnosta, hulevesien valumisesta, pihan sekä pysäköintipaikkojen kunnossapidosta, pakkaspäivien tuulen suojauksesta ja henkilökunnan taukotiloista.

-Esitetään näkökantoja jatkoajan hakemisesta viideksi vuodeksi ja huomautetaan, että hankkeen perusteluissa oli virhe koskien vanhojen päiväkotien purkamista.

Hakija on vastannut huomautukseen:
"Järjestelmiimme merkityt kohteen yleiset kuntotiedot ovat puoles-

taan naapurin kuulemisessa esitettyihin tietoihin pohjautuen puutteelliset. Nämä epäkohdat on nostettu esille kohteen huollosta vastaavan yrityksen kanssa. Kohteeseen on isännöitsijän toimesta tilattu kattavammat huollon tarkastukset, jotta epäkohdat saadaan kirjattua ja ratkaistua.

Kohteesta on keskusteltu isännöitsijän kanssa. Isännöitsijä on tietoinen toistuvasta ilkeistä. Valvontaa lisätään mutta suositellaan ilkeistä matalaa kynnystä ilmoituksen tekemiseen poliisille."

Lisäksi hakija pahoittelee kuulemistiedotteessa ollutta väärää tietoa koskien hankkeen perusteluita. Torpparinmäen päiväkotia ja päiväkotia Kotitorppa on jo purettu.

Naapurikiinteistön 91-35-132-2 haltija kertoo, että päiväkotia vastaan ei ole mitään, mutta esittää näkökantanaan, että kaupungin hankkeissa kuuleminen on vain muodollisuus. Lisäksi kerrotaan, että kuulemiskirje on tullut postista liian myöhään.

Hakija vastaa, ettei syytä naapurin kuulemisen myöhässä saapumiselle ei ole tiedossa.

Rakennusvalvonta toteaa, että kuulemiskirjeet on jätetty postin kuljetettavaksi 16.08. ja kuuleminen päättyi 06.09.

Rakennusoikeus	500 m ²
Lausunnot	
Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	30.08.2023
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Päätös Haettu lupa myönnetään.

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen tilapäisten päiväkotipaviljonkien paikallaan pysyttämisen viideksi (5) vuodeksi enintään 19.6.2028 saakka.

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

Päätöksen perustelut Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun

ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaavoittaja on puoltanut poikkeamista.

Erityinen syy poikkeamiselle on alueen päiväkotipaikkojen tarve.

Suunnitelmista ilmenevä poikkeaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamisen myöntämiselle asetetut edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 171 §, 173 § ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

sähköisesti allekirjoitettu, 24.10.2023

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Pekka Ryhänen
lupa-arkkitehti

Liitteet Hakemus 1 kpl
Päätöksen liite 1 kpl
Lausunto 1 kpl
Naapurin huomautuskirje 2 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.10.2023, 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.

Valituskirjelmä 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 27.11.2023.

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

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