



§ 60

Ultuna, Puroniityntie, poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus

HEL 2020-009164 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02033, hankenumero 5051_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 59. kaupunginosan (Ultuna) kiinteistöä ***** koskevan poikkeamishakemuksen rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi sekä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 300 k-m² kokoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja yhteensä enintään 100 m² laajuiset talusrakennukset. Rakentamisessa tulee noudattaa hakemuksessa esitetyn, 16.7.2020 päivätyn suunnitelman periaatteita.
- Talousjätevesien käsittelyjärjestelmä ja puhdistettujen talousjätevesien purkupaikka kiinteistöllä on sijoitettava riittävän suojaetäisyyden päähän vesistöä, talousvesikaivosta, ojasta tai vastaavasta uomasta sekä kiinteistön rajasta. Vähimmäissuojaetäisyys jätevesijärjestelmän ja kiinteistön rajan välillä tulisi olla yli 5 metriä.
- Hakijan tulee sopia naapurin

kanssa kiinteistönsä alueelle ulottuvan naapurin jätevesijärjestelmän tarkastuskaivon ja purkupaikan siirtämisestä naapurin puolelle, vähintään 5 m päähän kiinteistönsä rajasta. Mikäli hakijan kiinteistön alueelle jää naapurin jätevesijärjestelmän rakenteita esim. purkuputki, tulee siitä sopia tarvittavalla tavalla naapureiden kesken.

- Rakennuspaikka tulee liittää Sipoon Veden vesijohtoon.

Maksu

1365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

59. kaupunginosan (Ultuna) kiinteistö *****



Hakemus

Hakija hakee lupaa uudelle enintään 300 k-m² kokoiselle kaksikerroksiselle asuinrakennukselle sekä talousrakennuksille, joiden enimmäiskoko on yhteensä 100 k-m². Hanke kohdistuu rakennuskielto- ja suunnittelutarvealueelle.

Hakemuksessa todetaan, että rakennuspaikalle kulkee tie Puroniityntieltä, joka on hyvässä kunnossa ja jolle kiinteistöllä on käyttöoikeus.

Rakennuspaikan läheisyydessä kulkee Sipoon Veden vesijohto, johon kiinteistö liitetään. Kiinteistön jätevedet hoidetaan omalla tontilla. Mustat vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet biopuhdistajan kautta avo-ojaan. Asia tarkennetaan rakennuslupahakemuksessa erillisellä suunnitelmalla myöhemmin.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että se kohdistuu Östersundomin yleiskaavan pientalovaltaiselle alueelle ja on yleiskaavaratkaisun mukainen, eli ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Hakija lisää, että kaava tukee nyt haettavaa poikkeuslupaa. Hakija ilmoittaa sijoittaneensa rakennuksen niin, että tuleva (Östersundomin yleiskaavan pientalovaltaisen alueen) tehokkuusluku 0,2 - 0,6 on helposti toteutettavissa kiinteistöllä.

Hakija perustelee hakemustaan myös sillä, että alue on ollut pitkään rakennuskiellossa ja siksi haetaan poikkeuslupa saada rakentaa omakotitalo ja talousrakennus. Kaavoituspuoli on ilmoittanut, että Puroniitty on ajoitettu toteutettavaksi yleiskaavan mukaisesti vasta 2050-luvun jälkeen.

Hakija lisää, että erityinen syy poikkeuslupahakemukseen on edistää asuinrakentamista alueella tulevan kaavan mukaisesti sekä tarkoituksenmukainen rakentaminen ja tontin käyttö alueella.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 12.6.2018 (§ 342) määräämä rakennuskielto (nro 12522) ja toimenpidekielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee Salmenkallion (56.) ja Talosaaren (57.) kaupunginosien alueita sekä osaa Östersundomin (55.), Karhusaaren (58.) ja Ultunan (59.) kaupunginosien aluetta. Rakennuskieltopäätöksen yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 hyväksynyt rakentamisen oh-



jaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä (§ 342, Liite 2, 5.6.2018).

Alueella ei ole asemakaavaa.

Sipoon kunnan haja-asutusalueiden yleiskaavassa (hyväksytty 15.6.1994) alue on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi, joka soveltuu uudisrakentamiseen. Kaavaa ei ole vahvistettu mitoituksen osalta.

Rakennuspaikka on alueella, jolle Östersundom-toimikunta on 11.12.2018 hyväksynyt Östersundomin yhteisen yleiskaavan. Yleiskaava ei ole voimassa ja siitä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 0,2 - 0,6.

Östersundomin maakuntakaavassa (hyväksytty 12.6.2018) alue on osoitettu raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaava on saatettu määräyksellä voimaan, mutta se ei ole lainvoimainen, sillä siitä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Puroniitty on melko harvaan asuttua pientaloaluetta Östersundomin suurpiirin koillisosassa. Asukkaita alueella on noin 170.

Rakennuspaikan lähin koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 5 km päässä ja päivittäistavarakauppa noin 6 km päässä Östersundomissa. Julkista liikennettä Puroniityssä on arkipäivisin, kun pienkalustolinja 91 Rapuojantie-Östersundom-Puroniitty hoitaa Östersundomin sisäisiä yhteyksiä mm. Sakarinmäen koululle. Linja ei liikennöi kesäliikennekaudella.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (10.09.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin yksi. Muistuttaja toteaa, että ei vastusta poikkeuslupaa, jos yksityisyydestä ja turvallisuudesta pystytään huolehtimaan koko rakennusprojektin ajan. Muistutuksessa kerrotaan, että muistuttajan jätevesijärjestelmä sijaitsee osittain hakijan kiinteistön alueella. Muistuttaja toteaa, että jätevesijärjestelmän toimivuuden turvaamiseksi, tulee ennen rakennustöiden aloitusta esittää suunnitelma nykyisen jätevesijärjestelmän siirtämisestä uuteen paikkaan. Toteutus tulisi olla valmis ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista.

Muistutuksessa todetaan myös, että ennen rakennustöiden aloittamista tulee lasten, eläinten, omaisuuden ja yksityisyyden turvaamiseksi esittää suunnitelma umpiaitauksen rakentamisesta rakennuspaikan rajoille.



Muistutuksessa vaaditaan myös esteettömän pääsyn turvaamista tontille koko projektin ajan. Mahdollisille rakentajien autoille ja tarvikkeiden, koneiden ja laitteiden säilytykselle on löydyttävä tilaa rakennuspaikalta. Muistuttaja vaatii, että pelastustienäkin toimiva tie asuinrakennukselle on pidettävä aina vapaana ja asiallisessa kunnossa. Muistutuksessa todetaan myös, että äänekkäät työt tulisi tapahtua klo 7 - 17 välisenä aikana.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että hakijan kiinteistön puolelle ulottuu naapurin imeytyskentän tarkastuskaivo ja purkuputki. Hän tarkentaa, että imeytyskenttä on naapurin puolella. Hakija toteaa, että tarkastuskaivo ja purkuputki siirretään ennen rakennustöiden aloittamista erillisen selvityksen mukaisesti naapurin puolelle, mutta purkuputken pää tulisi olemaan edelleen hakijan kiinteistön alueella, mistä purku ohjataan ojaan.

Hakija toteaa, että kiinteistön rajalle tullaan tekemään rakennustyön aikainen suoja-aita. Kiinteistölle tulevaa tietä levennetään, jolloin materiaali ja rahtiliikenne pääsevät esteettömästi tontille. Rakennettavalla tontilla on myös tilaa työmiesten autoille ja varastotilaa materiaaleille.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Sipoon Vedeltä ja Sipoon Energialta. Jätevesien käsittelyn järjestämistä on lisäksi selvitetty yhteistyössä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvontayksikön kanssa.

Sipoon Vesi toteaa launnossaan (28.10.2020), että kiinteistö ei sijaitse Sipoon Veden toiminta-alueella, eli Sipoon Veden osalta liittymisvelvollisuutta ei ole. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon, joka sijaitsee noin 140 metrin päässä kiinteistön rajasta. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi. Kiinteistöä ei voida liittää Sipoon Veden viemäriverkostoon.

Sipoon Energia toteaa launnossaan, ettei sillä ole asiassa huomautettavaa.

Muissa launnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Östersundomin rakennuskieltoalueella rakennuskiellosta poikkeamista harkitaan aina tapauskohtaisesti. Tapauskohtaisessa harkinnassa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset, Helsingin rakennusjärjestyksen määräykset sekä Östersundomin yleiskaavan ta-



voitteista ja Helsingin kaupungin strategisista tavoitteista johdetut Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella (§ 342, Liite 2, 5.6.2018.).

Rakennuskiellosta poikkeaminen voi olla mahdollista, mikäli yllä mainitut periaatteet toteutuvat. Tavoitteena on määrältään vähäinen ja yleiskaavan toteuttamismahdollisuuksien kannalta hallittu rakentaminen yleiskaavan pientalovaltaisilla alueilla. Östersundomin rakentamisen ohjaamisen periaatteiden laatimisen yhteydessä alueelle tehtiin alustavaa tarkastelua mahdollisten uusien rakennuspaikkojen määrästä. Poikkeamismenettelyssä on mahdollista toteuttaa enintään 1 uusi rakennuspaikka / 1.1.2018 olemassa ollut kiinteistö. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Laadituilla periaatteilla osaltaan varmistetaan, ettei alueelle muodostu mittavaa uudisrakentamista maanomistajien yhdenvertaisuus huomioiden.

Östersundomin palvelujen turvaamiseksi on toivottavaa, että alueen väkimäärä voi pysyä ainakin nykyisellään ennen yleiskaavan toteuttamista. Östersundomin alueen väkimäärä on vähentynyt viime vuosina.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sen voidaan katsoa sopeutuvan kaupungin tavoitteisiin alueen osalta. Östersundomin yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Hanke ei myöskään ole ristiriidassa voimassa olevan Östersundomin maakuntakaavan kanssa, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan sijoittuu jo rakennetun pientaloasutuksen yhteyteen ja tien varteen olemassa olevaa rakennetta tiivistäen.

Rakennuspaikan jätevesi- ja vesihuollon järjestämistä on selvitetty yhteistyössä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvontayksikön kanssa. Ympäristöseuranta- ja valvontayksikön mukaan jäteveden käsittelystä ei saa aiheutua haittaa naapureille, alueen talousvesikaivoille tai pintavesiympäristölle ja vähintään wc-vedet tulee johtaa umpisäiliöön.

Hakijan kiinteistö lohkottiin emäkiinteistöstä vuonna 2019, jolloin naapurin ***** jätevesijärjestelmä jäi osittain lohkotun kiinteistön alueelle. Jätevesijärjestelmästä ei ole merkintää hakijan kiinteistön ***** rasisustodistuksessa eikä asia ollut esillä lohkomistoimituksessa lohkomispöytäkirjojen eikä lohkomistoimituksen tehneen toimitussinöörin mukaan.

Tässä päätöksessä on esitetty ehtoja Helsingin ympäristönsuojelumääräysten kohtaan 6 § viitaten, joilla varmistetaan, ettei jätevesien käsitte-



lystä aiheudu haittaa naapureille ja varmistetaan myös naapurikiinteistön jätevesijärjestelmän tuleva toiminta.

Hakija on toimittanut suunnitelman kiinteistönsä alueelle ulottuvan naapurin jätevesijärjestelmän tarkastuskaivon sijoittamisesta naapurin puolelle. Suunnitelmassa pidetään mahdollisena, että jätevesijärjestelmän purkuputki menisi jatkossakin hakijan kiinteistön puolelta kiinteistön reunaa pitkin avo-ojaan.

Hakija on myös ilmoittanut laatineensa sopimusluonnoksen jätevesijärjestelmän osan siirtämisestä sopimiseksi naapurin kanssa. Hakijan kanssa on keskusteltu tarpeesta sopia asiasta rasitesopimuksella, mikäli kiinteistön alueelle jäisi naapurin jätevesijärjestelmän rakenteita.

Puroniitty ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta se on Sipoon Veden talousveden jakelualueella. Kiinteistökohtainen talousveden hankkiminen kiinteistöllä tulee hoitaa liittymällä Sipoon Veden vesijohtoon. Sipoon Veden vesijohto kulkee Puroniityntiellä ja lähin liitospiste on noin 140 m päässä kiinteistön rajasta. Rakennuspaikan läpi kulkee vesijohto naapurikiinteistöön. Liittyminen vesijohtoon on perusteltua vesihuoltolain 1 § kohdan mukaan. Vesijohtoon liittyminen on perusteltua myös vesijohdon läheisyyden ja liittymismahdollisuuden vuoksi. MRL:n 137 § rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella todetaan, että rakentaminen tulee olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen kannalta. Myös tästä näkökulmasta on perusteltua liittyä vesijohtoon.

Vesijohtoverkoston kapasiteetin kannalta Puroniityn alueelle voidaan toteuttaa täydennysrakentamista noin 20-30 pientalokiinteistön verran (Östersundomin vesihuollon kapasiteetti ja palvelutaso. Nykytila ja kehittämisvaihtoehdot, Sitowise, 16.9.2019).

Hankealueella ja sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

Poikkeaminen rakennuskiellosta yleiskaavan laatimista varten on mahdollista, sillä hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja se on kaupungin Östersundomin maankäytölle asettamien tavoitteiden sekä Östersundomin maakuntakaavan mukaista. Hakemuksessa on osoitettu asema- ja ympäristöarvoilla, miten yleiskaavassa tavoiteltu pientalovaltaisen alueen tehokkuus (0,2 - 0,6) on myöhemmin toteutettavissa kiinteistöllä.

Poikkeamisen erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö. Alue on ollut jo pitkään rakennuskiellossa, minkä vuoksi on maanomistajan omaisuuden suoja huomioiden kohtuullista sallia alueen vähäinen täydennysrakentaminen tilanteessa, jossa alue



on ajoitettu toteutettavaksi yleiskaavan mukaisesti vasta 2050-luvun jälkeen.

Alue on suunnittelutarvealuetta MRL 16 §:n nojalla. Haettuun suunnittelutarveratkaisuun perustuva rakentaminen on asiassa laadittujen ja saatujen selvitysten mukaan sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Suunnittelutarveratkaisuun perustuva rakentaminen on sopivaa myös maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 38, 116, 128, 137, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 13

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



09.02.2021

Asia/10

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasunnittelija, puhelin: 09 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote Östersundomin yleiskaavasta
- 4 Ote Östersundomin maakuntakaavasta

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä ja
suunnittelutarveratkaisusta
Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasunnittelija, puhelin: 09 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote Östersundomin yleiskaavasta
- 4 Ote Östersundomin maakuntakaavasta

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



09.02.2021

Asia/10

Oheismateriaali

- | | |
|---|-----------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Lausunnot |
| 3 | Muistutus |

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä ja
suunnittelutarveratkaisusta
Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Yleiskaavoitus/Tuomas Lehtonen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie