



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

58 §

Vuosaari, Kallvikinniementie, poikkeamishakemus

HEL 2018-010725 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-07806, hankenumero 5050_69

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11970 seuraavasti:

- asuinrakennuksen rakentaminen asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- uudisrakennuksen julkisivut tulee suunnitella siten, että ne sopeutuvat arkkitehtuuriltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väriykseltään tontin rakennuskantaan.

Hakija

Rakennuspaikka

54. kaupunginosan (Vuosaari) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa 116 k-m² rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 11970 siten, että jäljelle jäänyt rakennusoikeus rakennetaan asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle erilliseen asuinrakennukseen. Uudisrakennus on esitetty sijoitettavaksi selvästi erilleen nykyisestä tontilla sijaitsevasta suojellusta rakennuksesta sekä kauemmas rannasta kuin nykyinen rakennus ja saunalle merkitty rakennusala.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että jäljellä oleva rakennusoikeus tontilla mahdollistaa erillisen asuinrakennuksen rakentamisen. Uudisrakennuksen sijoittaminen rinteeseen Kallvikinniementien puoleiseen tontin reunaan jättää tontin rannan puoleisen osan avoimeksi. Poikkeuksen perusteluna käytetään olemassa olevan rakennusoikeuden käyttäminen väljällä tontilla siten, ettei rakentaminen kohdistu suojeltuun rakennukseen eikä sen välittömään läheisyyteen.



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 15.2.2012 vahvistettu asemakaava nro 11970. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen ja virkistyspalveluiden korttelialuetta, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (AO-1/s). Alueen huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää.

Tontille ***** on merkitty rakennusoikeutta 260 k-m², suojeltu rakennus (sr-2), sekä paikat autotallille (at), talousrakennukselle (kt) ja rantasaunalle (ts). Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle yhteensä enintään 40 m² talousrakennuksia kuten autosuoja-, varasto-, ja huoltotiloja.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Alueella korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanne

Nykyisin tontilla ***** sijaitsee Karl Malmströmin suunnittelema, vuonna 1941 valmistunut ja asemakaavassa suojeltu rakennus ***** Rakennus on 144 k-m². Rakennus on hyvä esimerkki Kallahdenniemelle tyypillisistä Siporex-rakenteisista huviloista ja sillä on rakennustaiteellista arvoa. Tontilla sijaitsee myös vuonna 1991 rakennettu autotalli sekä pieni pihavaja. Tontin rantaan on merkitty saunan rakennuspaikka, johon voi rakentaa enintään 50 k-m² saunarakennuksen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta, Helen sähköverkko Oy:ltä ja kaupunginmuseolta.



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Kaupunginmuseon näkökulmasta ehdotettu uudisrakentaminen ei ole alueen arvojen kanssa ristiriidassa. Museon lausunnossa todetaan, että uudisrakennus on kooltaan maltillinen ja se on sijoitettu tontille sen rinnemaasto ja ympäristö huomioiden.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta (06.05.2019).

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tontin käyttämättömän rakennusoikeuden siirtäminen asemakaavassa määrätyn rakennusalan ulkopuolelle sallii rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisen hyödyntämisen tontilla vaarantamatta olemassa olevan suojellun rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja.

Alueen muilla vastaavanlaisilla tonteilla on noudatettu samaa periaatetta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen käyttö.

Rakentaminen Kallahdenniemen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaalle alueelle edellyttää tarkkaa suunnittelua ja rakennusten sovittamista olemassa olevaan rakennuskantaan ja alueen huvilamiljööseen. Siksi poikkeamiselle on asetettu ehto suunnitella uudisrakennusten julkisivut siten, että ne sopeutuvat arkkitehtuuriltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väriykseltään tontin rakennuskantaan.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Maksu

1 000 euroa

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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Marttila



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 58 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



10.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.06.2019.