



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

4 §

Karhusaari (58. kaupunginosa), Karhurannantie 19 ja Karhutorpanpolku 11, poikkeamishakemus

HEL 2022-010561 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-07497, hankenumero 5051_10

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 58. kaupunginosan (Karhusaari) korttelin 157 tonttia nro 5 (kiinteistöt 91-442-2-21 ja 91-442-2-22) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista alueella voimassa olevasta rakennuskiellosta sekä voimassa olevasta asemakaavasta nro 753003 seuraavasti:

- rakennusten kerrosluvun osalta, kaavanmukaisen I½ -kerroksen sijaan rakennetaan II-kerrosta, ylitys ½-kerrosta.
- saunarakennusten rakennusoikeuden osalta, kaavanmukaisen 20 k-m² sijaan rakennetaan 40 k-m², ylitys 20 k-m².

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Saunan etäisyys rannasta tulee olla vähintään 15 metriä.
- Rakentamisessa tulee noudattaa poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman periaatteita asuinrakennusten sijoittamisen ja kulkuyhteyden osalta.
- Tontin itä-länsi-suuntaisen ajoyhteyden suunnittelussa tulee mahdollistaa sen myöhempi muuttuminen kaduksi sekä jatkuminen tontin itärajan yli.
- Kunnallisteknisen yleissuunnitelman sisältö tulee huomioida rakennusten sijoittamisessa ja vesihuollon liittopisteitä määriteltäessä. Vesihuollon osalta tulee varautua mahdolliseen tulevaan alueelliseen vesihuollon runkoverkoston viettoviemäriin, joka sijoittuisi kiinteistön halki kulkevan em. uuden kadun alle. Ennen kaavamutosta ja uuden runkoverkoston rakentamista liittyminen nykyiseen vesihuoltoon tulee järjestää kiinteistön länsipuolella Karhutorpanpolulla kulkevaan runkoverkkoon.
- Rakentamatta jäävät kiinteistön osat on säilytettävä luonnontilaisina ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.
- Louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida. Rakennus ja sen sijoittelu tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin kiinteistön alueella.
- Pihalla tulee järjestää tila auton kääntämiselle niin, ettei autoa tarvitse peruuttaa kadulle.



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Maksu

HL 51 §:n perusteella korjattu
maksu, ES 13.1.2023

~~Päätöksestä 1 297 euroa.~~

Päätöksestä 2 910 euroa.

De Utvecklingsstördas Väl i Mellersta Nyland r.f.

Rakennuspaikka

58. kaupunginosan (Karhusaari) korttelin 157 tontti 5.

Hakemus

Hakija hakee lupaa viiden erillispientalon (1275 k-m²) rakentamiseen rantaan rajautuvalle tontille Karhusaaren pohjoisosassa. Hankkeessa kaavan mukainen kerrosluku ylittyy, kun asuinrakennuksiin suunnitellaan II-kerrosta. Hankkeessa ylittyy myös saunarakennusten rakennusoikeus, kun rakennuspaikalle suunnitellaan 40 k-m² kokoiset saunarakennukset. Tulevien rakennusten sähkö, vesi- ja viemäri liittymät voidaan liittää Karhutorpanpolkua etelästä pohjoiseen rinnettä alas laskevaan runkoviemäriin. Ajoyhteys rakennuspaikoille järjestyy uuden katuyhteyden kautta kaavamuutoksen jälkeen, kun vesihuollon uudet runkoyhteydet rakentuvat alueelle.

Hankkeessa poiketaan myös alueella voimassa olevasta rakennuskiellosta nro 12730, joka on määrätty asemakaavan muutosta varten.

Tontilla oleva 50-luvulla rakennettu asuinrakennus on ollut vuosikymmeniä pois käytöstä. Rakennuksessa on havaittu lepakoita (viiksisiepoja) vuonna 2015 tehdyn Karhusaaren lepakkoselvityksen sekä v. 2022 toteutetun lepakkotarkastuksen yhteydessä, ja rakennus toimii havaintojen perusteella lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. ELY-keskus on myöntänyt ehdollisen luvan poiketa luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin mukaisesta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta 5.8.2022.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hakemuksen suunnitteluperiaatteet noudattavat kaupungin alueelle suunnitteilla olevaa uutta asemakaavamuutosta sekä kaavarunkoa, jossa alueelle on osoitettu tiivistä pientalorakentamista.

Säännökset, joista poiketaan

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



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtökohdat

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 15.6.2021 (§ 335) määräämä rakennuskielto (nro 12730) asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee Karhusaaren piirustuksesta nro 12730 ilmenevien kiinteistöjen aluetta, jonka vireillä olevalla kaavamuutoksella turvataan alueen tulevat kehitystarpeet ja uudet liikenne yhteydet ympäriöille alueille.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 19.11.1993 vahvistettu asemakaava nro 753003. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle, joka sijaitsee AO-1 = erillispientalojen korttelialueella, saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Tonttien tehokkuusluku on $e = 0,15$ ja kerrosluku on $\frac{1}{2}1\frac{1}{2}$. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 20 k-m^2 ja sen viemäröinti mahdollisine pumppaamoineen on kiinteistön vastuulla. Saunarakennusta ei saa sijoittaa vesialueelle.

Östersundomin alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (28.11.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalla alueella.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa. Poikkeaminen rakennuskiellosta voidaan sallia, koska hakijan alustavissa suunnitelmissa esitetty rakentaminen ei ole ristiriidassa Karhusaaren pohjoisosissa vireillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteiden kanssa.

Poikkeaminen kerroslukua ja ylimmän kerroksen enimmäiskerrosalaa ohjaavasta merkinnästä voidaan sallia. Merkinnän tavoitteena on ohjata rakennusten rakentamista harjakattoisena. Lähialueella on erillispientaloja, joiden kattomuoto on muu kuin harjakatto, ja joiden todellinen kerrosluku on kaksi. Ullakkokerroksen kerrosalaa rajoittavaa määrystä ei voida pitää ajanmukaisena alueella. Poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeaminen saunarakennusten rakennusoikeuden osalta voidaan sallia. Kaavamuutoksella tavoitellaan, että kullekin vesialueeseen ra-



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

jautuvalle, rantaviivaltaan vähintään 30 m levyiselle tontille saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi laiturin sekä sauna- ja venevajakennuksia yhteensä 40 k-m². Saunan etäisyys rannasta tulee olla vähintään 15 m.

Rakentamisessa tulee noudattaa poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman periaatteita asuinrakennusten sijoittamisen ja kulkuyhteyden osalta. Tontin itä-länsi-suuntaisen ajoyhteyden suunnittelussa tulee mahdollistaa sen myöhempi muuttuminen kaduksi sekä jatkuminen tontin itärajan yli.

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman sisältö tulee huomioida rakennusten sijoittamisessa ja vesihuollon liitospisteitä määriteltäessä. Vesihuollon osalta tulee varautua mahdolliseen tulevaan alueelliseen vesihuollon runkoverkoston viettoviemäriin, joka sijoittuisi kiinteistön halki kulkevan em. uuden kadun alle. Ennen kaavamuutosta ja uuden runkoverkoston rakentamista liittyminen nykyiseen vesihuoltoon tulee järjestää kiinteistön länsipuolella Karhutorpanpolulla kulkevaan runkoverkoon.

Rakentamatta jäävät kiinteistön osat on säilytettävä luonnontilaisina ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida. Rakennus ja sen sijoittelu tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin kiinteistön alueella.

Pihalla tulee järjestää tila auton kääntämiselle niin, ettei autoa tarvitse peruuttaa kadulle.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen tarkoituksenmukainen käyttö sekä asuntorakentamisen edistäminen. Alueella on ollut pitkään voimassa rakennuskielto, ja on kohtuullista maanomistajien kannalta mahdollistaa sellainen voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen, joka ei aiheuta haittaa vireillä olevalle asema- tai osayleiskaavoitukselle.

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



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 1 mom, 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a
Rakennusvalvontataksa 2023, 6 §

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.

Lisätiedot

Anna Johanson, suunnittelija, puhelin: 09 310 39092
anna.johanson(a)hel.fi
Sanna Jauhiainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950
sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote määräyksineen
- 4 Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan luonnos, kaavakartta

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Hakijan edustaja	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Talouden tuki

takunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 4 § (Poikkeamispäätöksestä).

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.



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

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

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 4 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



12.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.01.2023.