



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

**42 §
Laajasalo, Matosaarentie 10, poikkeamishakemus**

HEL 2018-002949 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00269, hankenumero 5049_56

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49261 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11240 seuraavasti:

- poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennusalan rajasta
- rakennusalan rakennusoikeus ylitetään 7 k-m²:lla.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- tontin kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittyä
- tontin olemassa olevien puiden ja muun kasvillisuuden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa
- rakentaminen edellyttää tulvariskin huomioon ottamista jatkosuunnittelussa muun muassa rakenteiden ja rakentamisen korkeuden osalta.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 1.3.2018)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49261 tontti 4

Hakemus

Hakija hakee lupaa uuden 47 k-m² kokoisen rantasaunan rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 11240 siten, että uusi rakennuspaikka sijoittuu tontin lounaan puoleiselle rajalle rakennusalan ulkopuolelle ja rakennusalan rakennusoikeus (40 k-m²) ylitetään 7 k-m²:lla.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuspaikan siirto rakennusalan ulkopuolelle perustuu kaavassa olevan rakennuspaikan epäkäytännölliseen sijaintiin. Tällä hetkellä rakennusala sijaitsee tontilla olevan päärakennuksen edessä, jolloin se häittää päärakennuksen näkymää merelle. Olemassa olevan rakennusalan vieressä on lisäksi



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

naapuritontilla rakennus, joka ei täytä hakijan mukaan palomääräyksiin perustuvaa neljän metrin etäisyyttä tontin rajasta ja siten aiheuttaisi palo-osastointia nykyisellä rakennusalalla.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on voimassa 26.11.2004 vahvistettu asemakaava nro 11240. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontilla on kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi merkittyjä rakennuksia (sr-2), joita ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjauks- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Asemakaavassa on merkitty rantavyöhykkeelle useita erillisiä rakennusaloja, jotka mahdollistavat uusien ranta- saunojen rakentamisen. Asemakaavaan merkitty luku rakennusalan sisällä ilmaisee rakennuksen likimääräisen kerrosalan neliömetreinä. Rakennusalaan on myös voitu merkitä, kuinka monta asuntoa rakennus- alalle saa rakentaa.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka on vuonna 1890 valmistunut asuinrakennus sekä lisäksi muutamia talousrakennuksia ja autokatos.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit. Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Yhdessä hakijan toimittamassa kuulemislomakkeessa pyydettiin harkitsemaan puuston karsimista tontilta rakentamisen yhteydessä, sillä ole- massa oleva puusto lisää Matosaarenniemen merellistä tunnelmaa. Rakennussuunnitelmasta ei lausunnonantajan mukaan ole huomautet- tavaa.



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennuspaikan siirtäminen ja rakennusoikeuden ylitys edistävät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja asemakaavan toteutumista. Alustavissa suunnitelmissa esitetty rakentaminen sopii ympäröivään alueeseen ja sijoittuu luontevasti tontille. Rakennuspaikan siirtäminen ja rakennusoikeuden nosto edistävät voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavan tavoitteita. Maaston korkeus vaihtelee suunnitellulla rakennuspaikalla noin +1 ... +3 metriä merenpinnasta, mikä on osittain alimman tulvien kannalta hyväksyttävän rakentamiskorkeuden alapuolella merenranta-alueella. Siten rakentaminen edellyttää tulvariskin huomioon ottamista muun muassa rakenteiden ja rakentamisen korkeuden suunnittelussa.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 11240 on määrätty Matosaa-
rentien varren useille tonteille 40–50 k-m² suuruisia rakennusaloja rannan tuntumaan, joiden käyttöä ei ole määritetty. Niille on tyypillisesti toteutettu saunarakennuksia, mikä on ollut myös ilmeinen kaavoittajan tarkoitus. Asemakaava- ja pohjakarttojen perusteella korttelissa 49261 on kuusi asuntorantatonttia, joista neljässä on kaavassa rannan tuntumassa 40 k-m² rakennusala ja joista kolmessa on rakennettu; Matosaa-
rentien vastakkaisella puolella korttelissa 49263 on yhdeksän rantatonttia, joista neljässä on rannan tuntumassa 40–50 k-m² laajuisia rakennusaloja, ja kaikille on rakennettu. Siten suunniteltua rantasaunaa ei voi pitää asemakaavan määräysten, luonteen tai suunnitellun käyttötarkoituksen kannalta, maisemassa ja ympäristössä poikkeuksellisenä. Suunniteltu rakennus ei myöskään olennaisesti poikkea naapuritonttien tilanteesta esimerkiksi laajuudeltaan, massoitteeltaan, kattomuodoltaan, korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan tai etäisyydeltään rannasta. Rakennuspaikan siirtäminen on perusteltua, kun huomioidaan kaavassa olevan rakennuspaikan epäkäytännöllinen sijainti. Rakennusala sijaitsee päärakennuksen edessä, jolloin se haittaa päärakennuksen näkymää merelle.

Alueelle ja tontille kohdistuvien suojelevarvojen säilyttämisen sekä tontin tarkoituksenmukaisen toteutumisen varmistamiseksi poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- tontin kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittyä
- tontin olemassa olevien puiden ja muun kasvillisuuden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

- rakentaminen edellyttää tulvariskin huomioon ottamista jatkosuunnittelussa muun muassa rakenteiden ja rakentamisen korkeuden osalta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja asemakaavan toteutumisen edistäminen.

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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3b

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

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 poikkeamis päätöksen 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

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|-----------------|
| 1 | Asemapiirustus |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Ala-Outinen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 42 §.

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:



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

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

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

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

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.



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.05.2018.