



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

73 §

Karhusaari, Karhutorpanpolku, poikkeamishakemus

HEL 2022-003393 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-10959, hankenumero 5051_8

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kiinteistöä ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12730 asemakaavan laatimiseksi. Lisäksi hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 753003 seuraavasti:

- Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku (I) ja kerroksen yläpuolella olevan tilan suurin sallittu kerrosala suhteessa ensimmäisen kerroksen alaan (½) saadaan ylittää siten, että rakennukset saavat olla kaksikerroksisia.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennusten ulkoseinän etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla kiinteistön pohjoisella rajalla 8 metriä ja itäisellä rajalla 6 metriä, ja muiden rajojen osalta 4 metriä. Pohjois- ja itäreunojen suunnittelussa tulee huomioida, että yleistä liikkumista palvelevia alueita tullaan näiden osalta laajentamaan todennäköisesti tontin puolelle vireillä olevassa asemakaavassa.
- Kiinteistön lounaiskulmassa sijaitseva puustoinen rinne (laajuus noin 600 m²) tulee säilyttää luonnonvaraisena.
- Toteutuksen tulee noudattaa periaatteiltaan liitteenä olevia alustavia suunnitelmia.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

58. kaupunginosan (Karhusaari) kiinteistö *****

Hakemus



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kahden erillispientalon (yhteensä 500 k-m²) rakentamiseksi poiketen rakennuskiellosta nro 12730. Lisäksi hanke poikkeaa asemakaavasta nro 753003 siten, että rakennuksen suurin sallittu kerrosluku (I) ja kerroksen yläpuolella olevan tilan suurin sallittu kerrosala suhteessa ensimmäisen kerroksen alaan ($\frac{1}{2}$) ylittyvät. Hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämät rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Hakija perustelee poikkeamista rakennuskiellosta sillä, että rakentamisen salliminen on välttämätöntä alueellisen kehityksen kannalta.

Hakija perustelee poikkeamista kerroslukumerkinnästä sillä, että alueellinen tiivistäminen laadukkailla nykyhengen mukaisilla suunnitteluratkaisuilla ei ole mahdollista nykyisen kaavamerkinnän mukaan. Poikkeama on vähäinen, eikä aiheuta merkittävää haittaa ympäristölle.

Säännökset, joista poiketaan

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

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.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 15.6.2021 (§ 335) määräämä rakennuskielto (nro 12730) asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee Karhusaaren pohjoisosia.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 19.11.1993 vahvistettu asemakaava nro 753003. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta. Rakennuspaikkaa koskevat myös seuraavat määräykset:

- Tehokkuus eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan on $e=0,15$.
- Kerrosluku on osoitettu merkinnällä $\frac{1}{2}I\frac{1}{2}$. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suu-



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

ren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamatonta metsää. Vuonna 2018 tontti on arvioitu osaksi lahokaviosammalen elinympäristöä, mutta tontilta ei ole tehty lajista havaintoja. Viime vuosina tarkentuneiden lajia koskevien tietojen pohjalta arvioituna tontti ei ole erityisen arvokas lahokaviosammalen elinympäristö eikä sen rakentaminen vaaranna lajin elinvoimaisuutta. Lahokaviosammal ei ole enää nykyisin luonnonsuojelulain 47 §:n tarkoittama erityisesti suojeltava laji.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

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 tai joiden todellinen kerrosluku on kaksi. Ullakkokerroksen kerrosalaa rajoittavaa määrystä ei siten voida enää pitää ajanmukaisena Karhutorpanpolulla. Poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Rakennusten ulkoseinän etäisyys rakennuspaikan rajasta kiinteistön pohjoisella rajalla tulee olla 8 metriä. Ehdon tarkoituksena on varautua Karhutorpanpolun laajentumiseen 4 metrillä. Kiinteistön itäisellä rajalla huomioidaan uuden katulinjauksen 2 metrin laajennusvara ja muiden rajojen osalta 4 metriä.

Kiinteistön lounaiskulmassa sijaitseva puustoinen rinne (laajuus noin 600 m²) tulee säilyttää luonnonvaraisena. Alue on osoitettu päätöksen liitteenä olevassa asemapiirustuksessa.



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö. Alueella on ollut pitkään voimassa rakennuskielto, ja on kohtuullista maanomistajien kannalta mahdollistaa sellainen nykyisen 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

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 2022, 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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi (Mehtonen, Ruotsalainen)

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi (Aalto, Crow)

Valmistelija tiedoksi



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 73 § (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.



10.06.2022

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.



10.06.2022

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 73 § (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.



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- 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 täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



10.06.2022

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.



10.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.06.2022.