



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

**50 §
Vuosaari, Satamasaarentie 3, poikkeamishakemus**

HEL 2017-013575 T 10 04 01

Viitenumero LP-091-2017-08025, hankenumero 5050_57

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54084 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavassa nro 11672 määrätystä huoneistojen keskipinta-alasta.

Hakija

As Oy Helsingin Auringonsilta, Peakel Oy, Scanite Oy, Satamasaarentien Korttelipysäköinti Oy

(jättöpäivämäärä 30.10.2017)

Rakennuspaikka

54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54084 tontti 4

Hakemus

Hakija hakee lupaa olemassa olevien asuntojen jakamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 11672 siten, että asemakaavassa määrätty asuntojen keskimääräinen huoneistoala vähintään 75 m² alituu.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, ettei olemassa olevan kerrostalon elinkaariasuntojen sivuasuntoja voida erottaa eri huoneistoiksi vuokrausten tarvitessa omat osoitteensa. Kerrostalon asuntojen keskipinta-alaksi muodostuisi elinkaariasuntojen jakamisen jälkeen 52 m².

Koko tontin perheasuntojen huoneistojen keskipinta-ala olisi poikkeaman johdosta 82,8 m².

Kerrostaloasunnoista yli puolet on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on noin 79,5 m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.1.2017, että perheasuntojen keskipinta-alavaatimuksesta luovutaan.

Rakennukseen ei tehdä poikkeamisen johdosta rakennustoimenpiteitä eikä muutoksia. Sivuasunnot ovat yhdistettävissä takaisin pääasuntoon



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

jatkossa rakennushankkeen huoneistotietojen muutoslomakkeella (RH2).

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 7.5.2008 asema-kaava nro 11672. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla vähintään 75 m².

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee kerrostalo, jolle on myönnetty rakennuslupa kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 22.6.2015 myöntämän poikkeamispäätöksen perusteella kuitenkin siten, että poikkeamispäätöksessä asetettua sivuasunnon kokoa koskevaa ehtoa ei ole noudatettu. Päätöksen ehdon mukaan kerrostalon nk. ”elinkaaria-sunnot tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat yhden pääasunnon, josta on erotettavissa yksi huone sivuasunnoksi. Sivuasunnon pinta-alaan tulee alittaa myytävän asunnon minimikoko”. Toteutetun rakennuksen sivuasunnon pinta-ala on poikkeamispäätöksen ehdosta poiketen 22 m², mikä on mahdollistanut sivuasunnon myymisen erillään pääasunnosta aiemman poikkeamispäätöksen vastaisesti.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (13.2.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja edellyttää, että Satamasaarentie 3:n tarvitsemat autopaikat sijoitetaan yhtiön omalle tontille, sillä katualueille ei mahdu lisää pysäköintiä.

Päätöksen perustelut

Aiemman poikkeamispäätöksen aikaan on voimassa ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös ohjata asemakaavoissa huoneistotyyppisiä ja kokoja muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla määräyksellä: ”(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alaan tulee olla vähintään 80 h-m²”.



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Tämä määräys on muutettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 24.1.2017 muotoon ”(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän”.

Lisäksi 24.1.2017 annetussa päätöksessä päätettiin, että kyseisestä määräyksestä voidaan luopua tai määräyksen mukaisesta prosenttiosuudesta voidaan poiketa ylös tai alaspäin alueellisin ja/tai asuntopoliittisin perustein. Erityisistä syistä (esimerkiksi jos alueella on paljon vain pieniä asuntoja) voidaan asunnoille edellyttää tiettyä keskikokoa kaikkien asuntojen tai perheasuntojen osalta.

Päätöksessä todetaan myös, että kaupunkisuunnittelutoimi toimivaltansa puitteissa pääsääntöisesti puoltaa tai myöntää asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteille asuntopoliittisin perustein poikkeamisen kyseisen huoneistotyyppiä ohjaavan määräyksen velvoitteesta niin kauan, kun kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus katsoo sen AM-ohjelman toteuttamisen kannalta tarpeelliseksi.

Koska kerrostalo on rakennettu ja osakkeet myyty, tässä yksittäistapauksessa voidaan hanke totetuttaa haetun kaltaisena sen noudattaessa voimassa olevaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.1.2017 tekemää linjausta keskipinta-alan määrittämisestä. Alueella ei ole asuntojen keskikoon rajaamiseksi mainittua pienten asuntojen määrän kaltaista erityistä syytä, yksiöiden osuuden ollessa muihin asuntoihin nähden 15 %.

Poikkeamisen erityinen syy on tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Haettu toimenpide ei 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.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 14.3.2018). Hakija ilmoittaa vastineessaan seuraavasti:

Nyt haettava poikkeaminen ei vaikuta As Oy Satamasaarentie 3:n autopaikkatarpeeseen. Autopaikkojen lukumäärä on määräytynyt kerrosalan perusteella.



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Koy Satamasaarentien korttelipysäköinnin pysäköintihallissa on tällä hetkellä vapaana yli 20 autopaikkaa. Paikkoja voidaan myydä myös As Oy Ulappasaarentie 10:n osakkaille, mikäli niille on tarvetta.

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 2017, 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 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

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus ja pohjapiirroksset
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Huoneistoalalaskelma

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Ote

Hakija ja hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätös-
tä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen, Leppälä

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 50 §.

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:



28.06.2018

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.



28.06.2018

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.



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.06.2018.