

HEL 2018-003524
Hankenumero 2863_3

Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä

Rakennuskiellosta poikkeamista harkitaan aina tapauskohtaisesti. Tapauskohtaisessa harkinnassa otetaan huomioon Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen tavoitteista johdetut, alla esitetyt rakentamisen ohjaamisen periaatteet, maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset sekä Helsingin rakennusjärjestyksen määräykset. Rakennuskiellosta poikkeaminen voi olla mahdollista, mikäli esitetyt periaatteet toteutuvat. Rakentamisen ohjaamisen periaatteita noudatetaan suunnittelutarvealueella ja soveltuvin osin asemakaava-alueella.

Rakentamisen ohjaamisen periaatteita ei sovelleta rantarakentamiseen. Rantarakentaminen on tiukasti säädeltyä ja sitä ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain 72 § sekä rakennusjärjestys.

Sinisissä ruuduissa selitetään sää-
döksiä tai täydennetään periaatteita
Östersundomin rakennuskiellosta
poikkeamiselle.

Rakentamisen ohjaamisen periaatteet

1. Hakemus kohdistuu Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen (päivätty 19.6.2018) pientalovaltaiselle alueelle tai alueelle, jonka ominaispiirteet säilytetään.
2. Hakemuksessa tulee osoittaa miten yleiskaavaehdotuksessa tavoiteltu tehokkuus on myöhemmin toteutettavissa (hakemuksen liitteenä tulee olla ammattimainen suunnitelma).
3. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 300 k-m² ja talousrakennusten enimmäiskoko on yhteensä 100 k-m².
4. Rakennuksella tulee olla riittävä etäisyys yleiskaavaehdotuksen katuvarauksista (koska varaukset ovat ohjeellisia ja tarkentuvat myöhemmin).
5. Natura-alueen läheisillä alueilla rakentaminen edellyttää Natura-tarveharkintaa, jonka laatiminen on hakijan vastuulla.
6. Yleiskaavaehdotuksen "alue, jonka ominaispiirteet säilytetään" osalta on erityisesti huomioitava merkintää koskevat yleiskaavamääräykset.
7. Poikkeamismenettelyssä on mahdollista toteuttaa enintään 1 uusi rakennuspaikka / 1.1.2018 olemassa ollut kiinteistö.
8. Elinkeinotoimintaan liittyvä rakentaminen arvioidaan tapauskohtaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

- 1-2 ja 4 mom.: Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.” Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:
 - 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
 - 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
 - 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
 - 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

MRL 136 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

- Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:
 - 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
 - 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
 - 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;

3) rakennus soveltuu paikalle;
 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurin tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
 - 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.
- Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.

MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

- 1-4 mom.: Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:
 - 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
 - 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
 - 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

- Tässä momentissa mainituissa tapauksissa kyseessä on ns. vähäinen poikkeaminen ja rakennuskiellosta poikkeaminen käsitellään lupahakemuksen yhteydessä. Oikeustapausten perusteella asemakaavoittamattomalla alueella vähäisenä laajennuksena voidaan pitää enintään 10 % laajennusta.
- Tapauskohtaisesti voidaan myös vähäisenä poikkeamisena harkita olemassa olevan rakennuksen purkamista ja sen korvaamista uudella vastaavalla.
- Purettavan rakennuksen tilalle rakennettava rakennus tulee sijoittaa samalle paikalle.

- Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

- 1 mom.: Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Rantavyöhykkeelle ei sallita uusia rakennuspaikkoja.
- Rantavyöhyke määräytyy keskeisesti luonnonolosuhteiden ja maisemallisten seikkojen perusteella.
- Rantavyöhykettä on rannan välitön lähialue
- Ulottuu yleensä 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Ei missään yli 200 metrin etäisyydelle siitä
- Syvyys määräytyy maisemallisten ja luonnonolosuhteiden mukaan.
- Rakennuspaikan mahdolliseen sijaintiin rantavyöhykkeellä ei vaikuta se, onko rakennuspaikka omarantainen.

- 3 mom.: Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:
 - 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
 - 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
 - 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
 - 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
 - 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.
- 5 mom.: Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja.

MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

- 2 mom.: Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Lain edellyttämästä rakennuspaikan vähimmäiskoosta poikkeamista voidaan harkita, mikäli hakemuksen mukana olevassa viitesuunnitelmassa esitetään sille perusteltu ja hyväksyttävä ratkaisu.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys

V luku: Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella

24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

- Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

25 § Rakennusten koko ja käyttötarkoitus

- Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
- Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksikerroksista, kerrosalaltaan yhteensä enintään 40 neliömetrin suuruista talousrakennusta.

Talousrakennusten enimmäisalasäännöstä on mahdollista poiketa niin, että niiden koko voi olla yhteensä 100m².

26 § Rakennuksen etäisyys rantaviivasta

- Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Laiturin ja venevajan saa rakentaa rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.
- Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn.

27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella

- Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella.

Suuren tulvariskin omaavan rakennuksen alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään N2000 +3.5 metriä.

28 § Suunnittelutarvealue

- Koko Helsingin kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

29 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

- Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.