



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

99 §

Laajasalo, Jollas (49. kaupunginosa), Tonttuviaarentie 9, poikkeamishakemus

HEL 2018-007694 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-03191, hankenumero 5049_60

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) huvila-alueen kiinteistöä ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11470 siten, että

- kiinteistölle saa rakentaa saunarakennuksen (30 k-m²) ja autotallirakennuksen (63,5 k-m²) ilman niille osoitettua rakennusala- ja rakennusoikeutta
- olemassa olevaa venevajaa saa pidentää n. kahdella metrillä

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Uudisrakennusten sijoittaminen rakennuspaikalle ja venevajan pidentäminen tulee toteuttaa asemapiirroksessa (päiväys 7.5.2018) esitetyille paikoille ja esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Uudisrakennusten jatkosuunnittelussa on otettava huomioon rakennusten soveltuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
- Sauna- ja autotallirakennusten julkisivut tulee toteuttaa puurakenteisena ja lautaverhoiltuna tai hirrestä siten, että julkisivut näyttävät lautaverhoillulta.
- Saunarakennuksen vesikatto tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoratkaisuna.
- Venevajen korjaus- ja laajennussuunnittelu tulee tehdä yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 11470 määräyksiä ja merkintöjä.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 20.5.2018)

Rakennuspaikka

Laajasalon (49.) kaupunginosassa *****



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakentaa 7 486 m² suuruiselle kiinteistölleen saunarakennuksen (30 k-m²) ja autotallin (63,5 k-m²) sekä lupaa kunnostaa ja pidentää n. kahdella metrillä olemassa olevaa venevajaa ("venetalasta") poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 11470 siten, että rakennuksille osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta, joita voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu.

Hakija perustelee hakemustaan saunarakennuksen osalta sillä, että kiinteistöön kuuluvan suojellun päärakennuksen sisältä puretaan rakennuksen kunnostuksen yhteydessä sinne alun perin kuulumaton sauna, jota korvaamaan uusi erillinen saunarakennus rakennettaisiin.

Hakijan mukaan päärakennuksen muututtua vakinaiseksi asunnoksi on rakennuspaikalle tarpeen rakentaa myös erillinen autotalli, sillä rakennuspaikka sijaitsee verraten syrjässä julkisista liikenneyhteyksistä. Hakijan mukaan autotalliin tulee mahtua kaksi henkilöautoa ja kevyt työko- ne maisemanhoito- ja talvikunnossapitotöitä varten.

Hakijan mukaan kiinteistön nykyinen venevaja, sopii huonosti tarkoitukseensa ja on maisemallisesti kömpelö. Venevaja on tarkoitus kunnostaa käyttökelpoisemmaksi ja ympäristöönsä sopivammaksi pidentämällä sitä n. kahdella metrillä ja madaltamalla sitä. Uusittavan katon harja suunnataan maaston suuntaiseksi.

Lisäksi kiviarkkujen päältä purettu puurakenteinen höyrylaivalaituri on tarkoitus palauttaa entiselleen.

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 17.1.2007 vahvistettu asemakaava nro 11470. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on huvila-alue (A-1/s), jolla ovat arvokkaat huvilakauden puutarha ja muut rakenteet sekä maiseman erityispiirteet on säilytettävä. Jätevesien käsittelyssä noudatetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (N:o 542/2003). Rakennuspaikalla sijaitsevista kuudesta rakennuksesta kolme on asemakaavassa suojeltu: päärakennus on osoitettu kulttuurihistorialliseksi ja ympäristön kannalta arvokkaaksi rakennuk-



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

seksi (sr-2), Kavaljeerirakennus ja maakellari on osoitettu ympäristön kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-3).

Helsingin uudessa yleiskaavassa - Kaupunkikaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön ja jolla korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Rakennuspaikka rakennuksineen on valtakunnallisesti merkittävää merellistä kulttuurimaisemaa ja myös osa höyrylaivareitin varrelle 1800-luvun loppupuolella syntynyttä huvilakulttuuria. Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus). Alue on luokiteltu myös maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus, Itä-Helsingin huvilakulttuuri ja rannat).

Rakennuspaikka on 1800-luvulla lohkottu Jollaksen kartanon maista. Päärakennus on rakennettu alun perin 1870-luvun lopulla ja kavaljeerirakennus on peräisin samalta aikakaudelta. Lisäksi rakennuspaikalla sijaitsee suojeltu maakellari, kaksi suojelematonta piharakennusta ja venevaja, joka on Helsingin kaupungin oppilastyönä teetetty.

Päärakennuksen käyttötarkoitus on muutettu asumiseen toukokuussa 2018.

Rakennuspaikalla sijaitsee lukuisia huvilakaudelta peräisin olevia puutarha- ja muita rakenteita, kuten luonnonkivisiä portaita, kivettyjä ja mukulakivillä pengerrytetyjä hiekkapintaisia polkuja, päärakennukseen liittyvä luonnonkivipengerryys, jääkellari, höyrylaivalaiturin kivrakenteet, ja kolme vanhaa kaivoa. Maiseman erityispiirteenä on komea männikkö, jossa on useita yli 140-vuotiaita puita.

Nykyisille omistajilleen kiinteistökokonaisuus on siirtynyt vuonna 2017, kun Helsingin kaupunki myi sen kaupungin 30 vuotta kestäneen omistuksen jälkeen.

Suunnitellun saunarakennuksen, autotallin tai olemassa olevan venevajan kohdalle ei asemakaavassa ole osoitettu rakennusaloja eikä rakennusoikeutta. Autotallirakennuksen on esitetty korvaavan toisen suojelemattoman piharakennuksen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Muistutuksia saatiin 3 kpl. Muistuttajien mielestä venevajalle esitetty punamaaliväri luo vaikutelman venevajan kuulumisesta osaksi muistuttajien omistamaa mökkiä. Muistuttajat ehdottavat venevajan väriksi punamaalin sijaan mustaa tai tummanvihreää.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin kaupunginmuseolta ja ELY-keskukselta.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (2.7.2018), että uuden saunan tulee sijoittua siten, ettei se tuhoa tontilla olevia arvokkaita huvilakauden puutarha- tai muita rakenteita ja esittää, että rakennuksen alle jäävään maastokohtaan koskettaisiin mahdollisimman vähän esim. maastoa muotoilemalla.

Helsingin kaupunginmuseon mukaan sauna sijaitsee hallitsevalla tontilla ja sen ulkoasuun tulee kiinnittää erityistä huomiota: julkisivujen laajojen lasipintojen jaottelua umpiseinäkenttien, puusäleikköjen tai ritilöiden avulla tulee tutkia. Lisäksi laajojen lasipintojen heijastavuutta tulisi vähentää käyttämällä esim. heijastamatonta lasipintaa ja suunnitelmassa esitetyn saunan vesikattomateriaalina esitetyn mustan kattohuovan lisäksi tulee tutkia myös viherkaton mahdollisuutta.

Autotallin osalta Helsingin kaupunginmuseo toteaa, että rakennus on erittäin kookas, mutta ettei se ympärillä nousevan kallion vuoksi muodosta yhtä hallitsevaa elementtiä kuin, jos tontti sen ympärillä olisi tasainen. Kaupunginmuseon mukaan autotallirakennus tulisi esitetyn mustaksi maalattavan hirren sijaan toteuttaa päärakennukselle, Kavaljeerirakennukselle ja uudelle saunalle selvästi alisteisena, lautaverhotuna liiterimäisenä talousrakennuksena. Lisäksi Helsingin kaupunginmuseo toteaa, että autotallin nosto-ovien ulkonäkö tulee suunnitella sopivaksi luontevasti kokonaisuuteen, samoin julkisivujen värisävyä tulee tutkia sopimaan ympäristöönsä.

Venevajan osalta Helsingin kaupunginmuseo edellyttää kunnostus- ja rakentamissuunnitelmien esittämistä ennen niiden toteuttamista.

Helsingin kaupunginmuseo ei näe estettä poikkeuslupahakemuksen suunnitelmien toteuttamiselle ja puoltaa hakemusta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (31.8.2018), että esitettyjen suunnitelmien perusteella uudisrakennukset ovat kooltaan, julkisivuiltaan ja väriykseltään ympäristön huomioivat. Myös venevajan pidentäminen



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

sopeutuu ympäristöön. ELY-keskus toteaa, että toteutettaessa hanke Arkkitehtitoimisto ***** 7.5.2018 esitetyllä tavalla, asemakaavasta poikkeaminen voidaan myöntää.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennuspaikan käyttö on asemakaavan laatimisen jälkeen muutettu huvilakäytöstä vakinaiseen asumiseen ja esitetyt uudisrakennukset sekä venevajan pidentäminen edistävät rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä sekä parantavat sen asuinoloja. Huomioon ottaen rakennuspaikan koko ja Arkkitehtitoimisto ***** 7.5.2018 päivättyjen suunnitelmien mukainen uudisrakennusten sijoittelu alueelle, hankkeen ei voida katsoa heikentävän alueen kulttuuriympäristöllisiä tai maisemallisia suojeluarvoja.

Voimassa olevan asemakaavan selkeä tavoite on, että uudisrakennukset RKY-alueella ovat lautaverhoiltuja. Asemakaavassa 11470 koko asemakaava-alueella RKY-alueelle osoitetut rakennukset ovat yhtä korttelia lukuun ottamatta määrätty lautaverhoiltavaksi. Myös Tonttuvoorentie 9 kiinteistöön välittömästi rajautuvat, naapurikiinteistöjen rakennukset on määrätty lautaverhoiltavaksi (pääkäyttötarkoitus R-1/s eli lomakäyttöön tarkoitettu alue, jolla maiseman erityispiirteet on säilytettävä). Tonttuvoorentie 9 kiinteistöä koskevassa huvila-alueääräyksessä (A-1/s) lautaverhoiluvaadetta ei ole, sillä asemakaavassa kiinteistölle ei ole osoitettu yhtään uudisrakennusta. Myös Helsingin kaupungin museo on lausunnossaan todennut, että kookas autotallirakennus tulisi toteuttaa lautaverhoiltuna, jotta se jää selkeästi alisteiseksi tontin muille rakennuksille.

Suunnitelmissa sauna- ja autotallirakennukset on esitetty toteuttavaksi hirrestä. Venevajan osalta ei hakemuksessa ole esitetty tarkempia suunnitelmia. Jotta asemakaavan 11470 RKY-alueelle rakentamista koskevat tavoitteet toteutuvat, tulee uudisrakennusten julkisivut toteuttaa puusta ja siten, että rakennukset näyttävät lautaverhoillulta.

Jotta huvila-aluetta koskevat kulttuuriympäristön ja maiseman suojeluarvoja koskevat tavoitteet toteutuvat, tulee uudisrakennusten jatko-suunnittelussa ottaa lisäksi huomioon Helsingin kaupungin museon lausunnossa esitetyt kannanotot julkisivujen käsittelystä. Lisäksi venevajan korjaus- ja laajennussuunnittelu tulee tehdä yhteistyössä Helsingin kaupungin museon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Huvila-alue-kaavamerkinnässä (A-1/s) asetetuista velvoitteista huvila-alueen puutarha- ja muita rakenteita, maiseman erityispiirteitä sekä kiinteistön aitaamista koskien ei saa poiketa. Näin turvataan kulttuuriympä-



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

ristön ja maisema-arvojen säilyminen. Myös jätevesien käsittelyä koskevaa ehtoa tulee noudattaa.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja asuinolojen parantaminen.

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 3a

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 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

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|--|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |
| 4 | Kunnostus- ja rakennushankekuvaus ja selvitys huvilakauden arvokkaista puutarha- ja muista rakenteista sekä maiseman erityispiirteistä |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan ELY-keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet ja päätöksiä erikseen pyytäneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen, Holmila
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 99 §.

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:



26.11.2018

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.



26.11.2018

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.



26.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.11.2018.