



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

8 §

Karhusaari, Kuntokalliontie, poikkeamishakemus

HEL 2018-009188 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05699, hankenumero 5051_3

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä rakennuskieltoa ja asemakaavaa nro 753005 koskevan poikkeamishakemuksen.

Hakija

***** (hakemus jätetty 22.7.2018)

Rakennuspaikka

58. kaupunginosan (Karhusaari) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen rakentamiseen. Hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi sekä voimassa olevasta asemakaavasta 753005 asuntojen lukumäärän ja rakennuspaikan minimikoon suhteen.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että voimassa olevan kaavan (Sipoo, 1994) jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet Karhusaarella ja asukasmäärätavoite on suurempi mm. Karhusaaren kaavarungossa (2015), Karhusaaren eteläosan asemakaavan muutoksissa ja vireillä olevassa Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutoksessa. Poikkeaminen mahdollistaisi sukupolviasumisen tontilla. Poikkeaminen ei edellyttäisi tonttijakoa, vaan voitaisiin toteuttaa hallinnanjakosopimuksella, mikä mahdollistaisi tulevankin täydennysrakentamisen. Olemassa oleva infrastruktuuri ei edellytä lisäinvestointeja ja saataisiin tehokkaampaan käyttöön.

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 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi.

Lähtötiedot

Postiosoite
PL 58210
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



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 12.6.2018 (38 § 2) määräämä rakennuskielto (nro 12522) sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 6.6.1994 hyväksytty asemakaava nro 753005. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO-1), jolla kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m² rakennuspaikkaa kohti. Rakennuspaikan on jokaista yksiasuntoista asuinpientaloa kohden oltava vähintään 2 000 m².

Östersundomin yhteinen yleiskaava hyväksyttiin 11.12.2018, mutta se ei ole tullut voimaan. Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa kaupunkipientalovaltaisella alueella, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,0.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi. Karhusaaren kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarungossa kyseinen tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jolle on merkitty ohjeellinen tonttitehokkuusluku $et=0,4$. Lisäksi tontin pohjoisosassa on merkitty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Alueella on vireillä Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos, jonka yhteydessä ratkaistaan päätöksen kohteena olevan tontin maankäyttö osana laajempaa kokonaisuutta. Lisäksi Karhusaareissa on vireillä Karhusaaren eteläosan pientalotontit I ja II asemakaavamuutokset. Eteläosan asemakaavamuutosten yhteydessä on laadittu Karhusaaren vesihuollon mitoitustarkastelu (Ramboll, 9.11.2018). Tarkastelun alustavana johtopäätöksenä on, että Karhusaaren vedenjakeluverkostoon syntyy eteläosan asemakaavamuutosten tuoman lisäkuormituksen myötä kapasiteettiongelmia, jotka vaativat investointeja alueen verkostoon. Investointien määrä ja ajoitus eivät ole selvillä tällä hetkellä. Tiedossa kuitenkin on, että Karhusaaren lisärakentaminen edellyttää siis investointeja infrastruktuuriin. Lisäksi tarkastelussa todetaan, että Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutoksen myötä joudutaan lähes kaikki pohjoisosan vesihuoltolinjat korvaamaan uusilla, isommilla putkilla. Karhusaaren vesihuollon tilannetta selvitetään näillä näkymin vuoden 2019 aikana osana koko Östersundomin alueen vesihuollon selvitystä.



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee yksi asuinrakennus (160 k-m²) ja saunarakennus (40 k-m²). Tontin pinta-ala on 3 101 m².

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (8.11.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole huomattavia vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Östersundomin lainvoimaa vaille olevan yleiskaavan toteuttaminen tulee merkitsemään rakennuspaikan lähialueen nykyisen kaavoituksellisen perusratkaisun muuttumista olennaisesti tehokkaammin ja kaupunkimaisemmin rakennettuun suuntaan. Alueen maankäyttö on tässä tilanteessa tarkoituksenmukaista ratkaista ensisijaisesti laajempaan kokonaisuutena asemakaavan muutoksella eikä yksittäisin poikkeusluvin. Karhusaaren maankäyttö edellyttää asemakaavallista tarkastelua, jotta voidaan taata yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Alueen vesihuollon kapasiteetin riittävyys, mahdollisesti tarvittavat vesihuollon investoinnit ja niiden ajankohta ovat tällä hetkellä epäselviä.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 38 §, 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 ja 17 §

Maksu

450 euroa

Päätöksen antaminen



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, puhelin: 310 36950
sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 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

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Ruotsalainen
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Maankäytön yleissuunnittelu/Jauhiainen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 8 §.

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:



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

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

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



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

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
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.01.2019.