



§ 163

Villinki, tiloja Strandhälla ja Puutarha koskeva poikkeamishakemus

HEL 2017-006549 T 10 04 01

Lupatunnus 50-723-17-S, hankenumero 5050_47

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 50. kaupunginosan tiloja, ***** koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- Poikkeamisen rannan suunnittelutarpeesta.
- Kahden loma-asunnon rakentamisen siten, että toinen rakennettava loma-asunto korvaa tontilta purettavan rakennuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Määräalalle valmisteilla olevan asemakaavan sallimaa kokonaiskerrosalaa 242 k-m² ei saa ylittää.

Hakijat

***** (jättöpäivämäärä 1.6.2017)

Rakennuspaikka

Helsingin kaupungin 50. kaupunginosan Villingissä sijaitsevilla tiloilla Strandhälla, ***** ja Puutarha, *****

Hakijat hakevat lupaa kahden loma-asunnon (yhteensä 140 k-m²) rakentamiseen ranta-alueelle, jolla ei ole asemakaavaa.

Suunnittelutarvetta koskeva poikkeamishakemus on jätetty alun perin 8.12.2016. Hakemusta on päivitetty 1.6.2017 vastaamaan tarkistettua asemakaavaehdotusta. Uudessa hakemuksessa rakentamisen määrää on hieman vähennetty.

Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että suunnitelma vastaa tarkistettua asemakaavaehdotusta.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee ranta-aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen rakentamiskielto, koska ranta-alueella ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on



erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lähtötiedot

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osoitettu virkistysalueeksi, jossa loma-asuminen on sallittu.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) alue on osoitettu merellisen virkistykseen ja loma-asumisen alueeksi.

Alueella on vireillä asemakaavan laatiminen. Tarkistettu asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.4. – 8.5.2017. Kaupunkiympäristölautakunta esitti 10.10.2017 tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavaehdotuksessa on määrälalle merkitty rakennusoikeutta tehokkuuden $e=0,03$ mukaan. Uuden tontin vähimmäiskooksi on asetettu 3 500 m². Rakennusten enimmäiskooksi on asetettu 250 k-m² ja vähimmäiskooksi 40 k-m². Rakennuspaikalla on hakijoiden selonteon mukaan kokonaisalaa 8 073 m², joka tuottaa varsinaista rakennusoikeutta 242 k-m².

Haettava toimenpide ylittää kaavaehdotuksessa määrälalle merkityn kokonaiskerrosalan 6 k-m². Muilta osin toimenpide on tarkistetun asemakaavaehdotuksen mukainen

Kaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 26 §:n mukaan rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Villingin alue on museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus).

Rakennuspaikka rajoittuu rantaan ja soveltuu loma-asuntojen rakentamiseen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Kaikki naapurit ovat antaneet suostumuksensa toimenpiteelle. Suomen arkkitehtiliitto antoi suostumuksensa seuraavin huomautuksin: ”Uudisraken-



24.10.2017

nusten sijaintia ja piha-alueita suunniteltaessa haluamme tehdä tiettäväksi, että SAFA tulevaisuudessa rakentaa viereiselle tontille todennäköisesti myös naapurin rajan tuntumaan”.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunniteltu rakentaminen soveltuu hyvin alueen maisemaan sekä ympäristöön. Loma-asuntojen rakennuspaikat ovat riittävällä etäisyydellä rannasta eivätkä aiheuta haittaa rantamaisemalle.

Suunnitelma on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen sekä tarkistetun asemakaavaehdotuksen mukainen. Toimenpide soveltuu myös Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteisiin.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat loma-asuntorakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide voidaan myöntää, mutta rakentamisen määrä ei saa ylittää tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa määriteltyä rakentamisen enimmäismäärää.

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., 72 § 1 mom., 145 §, 171 §, 173 § ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 § ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



24.10.2017

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henrik Ahola, arkkitehti, puhelin: 310 37202
henrik.ahola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus, alustavat suunnitelmat ja ympäristökartta
- 2 Rakennusoikeusselvitys

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakijat

Pääsuunnittelija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1



24.10.2017

Asia/13

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henrik Ahola, arkkitehti, puhelin: 310 37202
henrik.ahola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus, alustavat suunnitelmat ja ympäristökartta
- 2 Rakennusoikeusselvitys

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakijat

Pääsuunnittelija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi