



## § 37

### Oikaisuvaatimus hevostallin laajentamista koskevan rakennuslupapäätöksen lupaehdon muuttamista koskevasta rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehdin päätöksestä, Kartanonkaari 19

HEL 2022-013450 T 10 04 03

33-17-22-OIK

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Kaarelan Ratsutalli Oy:n oikaisuvaatimuksen enemmälti pidentää rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön 2 lupa-arkkitehdin tekemässä muutoslupapäätöksessä 1.11.2022 § 721, lupatunnus 33-2664-22-BL, asetetun tallirakennuksen laajennuksen vesikaton valmistumista koskevan määräaikaehdon päättymään 1.1.2024.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

#### Rakennuslupa hevostallin laajentamiselle

Kaarelan Ratsutalli Oy:lle myönnettiin rakennuslupa hevostallin rakentamiselle vuonna 2001, tunnus 33-4576-01-A ja jatkolupa 33-4070-06-AJ. Loppukatselmus on suoritettu vuonna 2011.

Lisäksi on myönnetty rakennuslupa hevostallin laajennukselle 19.12.2019 (33-3194-19-B): hevostallin laajentaminen, asuintilojen rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen.

Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan olemassa olevaa tallirakennusta jatketaan puurakenteisena laajennuksena, jonka päädyssä on asuintilat. Rakennuksella on yhtenäinen katto, jonka alle sosiaali- ja asuintilat on suunniteltu. Julkisivut ovat punamullalla ja valkoisella maalattua vaakalaudoitusta ja tiilikatto on nykyisen katon värinen. Tallilaaennus, sosiaali- ja asuintilat rakennetaan yhtäaikaisesti yhdeksi kokonaisuudeksi eikä rakennusalalla tule olemaan kahta erillistä rakennusta. Laajennuksen jälkeen tallissa on enintään 22 hevospaikkaa.

Lupapäätöksessä on määräys: Tallirakennuksen laajennus on rakennettava kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä vähintään vesikattovaiheeseen. Laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja lopputarkastettu viiden vuoden kuluessa.



Tallirakennuksen laajennuksen on siten lupamääräyksen mukaan oltava vähintään vesikattovaiheessa 11.1.2023.

Laajennuksesta on rakennettu vain asunto-osa.

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaarelan Ratsutalli Oy on hakenut rakennuslupapäätöksessä olleeseen lupamääräykseen muutoslupaa siten, että laajennuksen vesikattovaiheeseen rakentamiseen haetaan kolme (3) vuotta lisääaikaa (tammikuuhun 2026 saakka). Lisäksi on haettu jatkoaikaa rakennusluvan mukaisten töiden loppuunsaattamiselle.

Rakennusvalvonnan lupayksikön 2 lupa-arkkitehti on 1.11.2022 § 721 tehnyt päätöksen lupaehdon muuttamisesta, tunnus 33-2664-22-BL. Päätöksessä on hakemuksesta poiketen myönnetty lisääaikaa tallirakennuksen laajennukselle vesikattovaiheeseen 1.6.2023 saakka. Lupamääräys on muutettu kuulumaan seuraavasti: Tallirakennuksen laajennus vesikattovaiheeseen on rakennettava ja oltava valmis 1.6.2023 mennessä. Laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja lopputarkastettu viimeistään 11.1.2025.

#### Oikaisuvaatimus

Kaarelan Ratsutalli Oy on 8.11.2022 rakennusvalvontaan toimittamallaan kirjelmällä hakenut oikaisua mainittuun päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa on todettu muun ohella seuraavaa.

Soitin 2.11.2022 Leena Jaskaselle (rakennusvalvontapäällikkö) ja valitin rakennuslupapäätöksestä 33-2664-22-BL. Haimme alun perin loka-kuussa lupapisteessä lisä-aikaa kolme (3) vuotta tallirakennuksen laajennustöiden loppuun saattamiseksi. Koronapandemia ja varsinkin Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan ovat muuttaneet koko maailman taloutta niin epävakaaseen suuntaan, että aiempi tallin laajennuksen rakennusbudjetti ei ole näiden syiden vuoksi enää pätevä. Hinnat muuttuvat jatkuvasti niin paljon, että rahoitussuunnitelmaa pitää siirtää, kunnes maailmantaloudessa tulee vakautta, jonka pohjalta urakoitsijamme voivat tehdä meille luotettavia tarjouksia materiaalien ja töiden kustannusten osalta niin, että hinnat pysyvät vakaina tarjousten tekemisestä aina rakentamisen toteutumiseen asti. Nyt ei niin ole. Suotuisassa taloustilanteessa tarjousten pyytäminen voisi ehkä olla realistista keväällä – kesällä 2023. Olemme kuvailleet hankkeen etenemismahdollisuutta lupapisteessä. Kolme (3) vuotta lisä-aikaa kattaa myös laajennuksen vesikattovaiheeseen rakentamisen tammikuussa 2026. Vaikka nyt vanhan tallin ja asunto-osan väliin jää tyhjä tila, niin se on kuitenkin siisti tila tällä hetkellä, eikä vaikeuta toimintaa tallilla mitenkään. Alkuperäi-



sessä kaavassa 20 vuotta sitten talli ja asuinrakennus olivat erillään. Sittemmin Helsingin kaupunki muutti kaavaa yhdistämällä rakennukset. Tuleva lisäosa yhdistyy tähän suunnitelmaan, mutta vallitsevien olosuhteiden pakosta hieman suunniteltua myöhemmin.

20 vuoden aikana olemme rakentaneet tallin, maneesin ja asuinrakennuksen. Ja haluamme edelleen noudattaa ja toteuttaa hyväksi todettuja toimintaperiaatteitamme ja käytäntöjämme myös lisärakentamista koskevassa hakemuksessamme. Haluamme turvata tallin, hevosten, työntekijöiden ja asiakkaiden tulevaisuus huolellisella ja vastuullisella suunnittelulla ja toteutuksella, johon kuuluu ehdottomasti ajan tasalla oleva rahoitussuunnitelma. Nykyinen vakavarainen toiminta säilyy myös tulevaisuudessa, kun kulut pystytään ennakoimaan, eikä koko toiminta tule uhanalaiseksi. Jos tuleva valtionjohto Suomessa edistää suomalaista yrittäjyyttä, se helpottaa myös investointeja. Nykyinen kehitys inflaatioineen saataisiin katkaistua ja voitaisiin laatia luotettavia investointisuunnitelmia.

#### Asemakaavoituksen lausunto

Oikaisuvaatimuksen johdosta on pyydetty lausunnot asemakaavoitukselta sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta.

Asemakaavoitus toteaa lausunnossaan 16.1.2023 muun ohella seuraavaa:

Nykytilanne, jossa on erillinen pientalo ja tallirakennus, on kaavan vastainen. Rakennukset sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävällä puistoalueella ja nykyinen ratkaisu on maisemallisesti ja kaupunkikuvalisesti epätoivottu ratkaisu. Kaava-alueella koskevat valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen- ja luonnonperinnön arvojen säilymisen turvaamista ja yhtenäisten viheraluekokonaisuuksien muodostamista koskevat tavoitteet. Kaavan osoittama rakentaminen (rakennukset, ulkoilutiet ja liikuntapaikat) on kaavaratkaisussa pyritty sijoittamaan mahdollisimman hyvin arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Koska rakennus sijaitsee arvokkaalla alueella, tulee rakentaminen saattaa mahdollisimman pian kaavan mukaiseksi ratkaisuksi.

Alueen voimassa oleva asemakaava käynnistettiin tallilla toimivan Kaarelan Ratsutalli Oy:n hakemuksen (saapunut 4.2.2009) johdosta. Talliyrittäjä haki asemakaavamuutosta tallin laajentamista varten siten, että se mahdollistaa tallin laajentamisen kaksinkertaiselle hevosmäärälle ja että alueelle on mahdollista rakentaa maneesi. Kaava on valmisteltu yhteistyössä talliyrittäjä \*\*\*\*\* kanssa. Asemakaavamuutos (11995) on tullut voimaan 16.3.2012.



02.03.2023

Alueella on tallirakennuksen lisäksi muita kaavan vastaisia ratkaisuja. Kaarelan Ratsutallin käytössä oleva alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi ratsastusta varten (VU-ra). Kaavaselostuksen mukaan VU-ra-alueet tulee aidata maalaamattomalla harvalla vaaka-suuntaisella puisella lauta-aidalla. Alueella on käytetty teräsverkkoaitaa, joka on määräysten vastainen aitatyyppi. Kaavassa on määrätty likimääräiset ratsastusalueet, jotka tulee aidata niin ikään maalaamattomalla puuaidalla. Maneesin rakennusalaista määrätään seuraavaa: "Rakennus tulee rakentaa puurakenteisena ja maalata punasävyisellä keittomaalilla". Nykyinen maneesirakennus ei ole puurakenteinen eikä keittomaalattu ja on siten kaavan vastainen. Kaavassa on annettu istutusmääräyksiä, joiden tehtävä on maisemoida rakennukset ympäröivään kulttuurimaisemaan. Kaavassa määrätty puilla ja pensaille istutettavat alueen osat ovat istuttamatta alueen lounaisosassa.

Kaarelan Ratsutallin tarjoama ratsastustoiminta sopii alueelle ja lisää Malminkartanon palvelutarjontaa. Voimassa olevasta kaavasta on poikettu erityisesti tallirakennuksen, istutusmääräysten ja aitatyyppin osalta. Asiasta on keskusteltu talliyrittäjän \*\*\*\*\* kanssa ja hänelle on tuotu esiin, että kaavan noudattaminen on maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätty edellytys. Tästä huolimatta edellä mainittuja kaavan määräyksiä ei ole noudatettu. Alueen suunnittelu edellyttää erityistä huolellisuutta, jossa otetaan kulttuurimaiseman erityiset arvot huomioon. Asema-kaavapalvelu ei puolla jatkoajan pidentämistä.

#### Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun lausunto

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu toteaa lausunnossaan 18.1.2023 muun ohella seuraavaa:

Tallirakennuksen maanvuokrasopimukseen nro 20232 on 1.1.2020 lukien vuokralaisen hakemuksesta tehty seuraava muutos: "Vuokra-alueelle saa rakentaa yhden rakennuksen asemakaavan mukaisesti. Tallin laajennus ja siihen sisältyvän asunnon rakentaminen tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ja hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Hyväksytyjen piirustusten mukainen tallirakennuksen laajennus on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen voimaantulosta vähintään vesikattovaiheeseen. Laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja lopputarkastettu viiden vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen voimaantulosta".

Tallirakennusta koskeva asemakaavan muutos nro 11995 on valmisteltu yhteistyössä vuokralaisen kanssa ja sen mukaan "rakennukseen saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen asunnon tallin hoidon kannalta välttämättömälle henkilökunnalle sekä enintään 100 k-m<sup>2</sup> toi-



02.03.2023

mintaan liittyviä sosiaali- ym. vastaavia tiloja”. Nykytilanne, jossa puistoalueelle sijoittuvalla vuokra-alueella on erillinen pientalo ja tallirakennus, on paitsi maanvuokrasopimuksen, myös asemakaavan vastainen.

Tallilaajennusta valmisteltaessa neuvottelimme useita kertoja vuokralaisen ja kaupungin asianosaisten tahojen (tontit, asemakaavoitus, rakennusvalvonta, maisemasuunnittelu) kesken maanvuokrasopimuksen muuttamisen ja tallilaajennuksen toteuttamisen ehdoista. Tuolloin painotimme erityisesti, että tallilaajennus tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ja tähän vuokralainen sitoutui sekä asiaa koskevissa suullisissa neuvotteluissa että sähköpostikirjeenvaihdossa. Maanvuokrasopimuksen ehto on tältä osin myös yksiselitteinen. Kuitenkin, kun maanvuokrasopimuksen muutos oli allekirjoitettu ja rakennuslupa laajennukselle saatu, vuokralainen toteutti alueelle erillisen pientalon vastoin sopimusehtoja ja asemakaavaa. Tälle alun perinkin sopimuksen ja kaavan vastaiselle tilanteelle on haettu vuokralaisen toimesta rakennusvalvontapalvelulta kolmen (3) vuoden jatkoaikaa rakennuksen vesikattovaiheeseen saattamiselle, jota on kuitenkin myönnetty vain 1.6.2023 saakka. Rakennuslupa laajennukselle on myönnetty jo 19.12.2019, joten vuokralaisella olisi ollut mahdollisuus ja velvollisuus toteuttaa tallilaajennus yhtenäisenä rakennuksena vesikattovaiheeseen saakka jo ennen pandemiaa ja Ukrainan sotaa.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on lisäksi saanut tallin toimintaan liittyen kielteisiä palautteita alueen asukkailta, mm. erillisestä pientalosta puistoalueella. Vallitseva tilanne olisi syytä korjata viipymättä maanvuokrasopimuksen ehtojen ja asemakaavan mukaiseksi. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ei em. seikat huomioon ottaen puolla tallilaajennuksen rakennusluvan mukaisen määräajan pidentämistä oikaisuvaatimuksessa esitetyin tavoin.

#### Kaarelan Ratsutalli Oy:n vastine

Kaarelan Ratsutalli Oy on antanut 8.2.2023 vastineen lausuntojen johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Tallirakennuksen ja pientalon rakentaminen on perustunut vuoden 2010 asemakaavaan. Tähän samaan kaavaan tähtää tuleva tallirakennuksen laajennus. Olemme vuosien varrella keskustelleet eri yhteyksissä useiden kaupungin palveluksessa olleiden kaavoittajien kanssa. Uudella kaavoittajalla on monesti ollut uusia suunnitelmia mm. rakennusten sijaintiin. Ne eivät kuitenkaan ole johtaneet kaava- tai sijaintipaikan muutoksiin.

Jotta toiminta on kannattavaa, tallin laajennus on nähty välttämättömäksi ja siihen tähtäviä toimenpiteitä on lähdetty edistämään. Näistä



02.03.2023

kaupungille jätetyistä suunnitelmista kertovat tallirakennuksen laajenusasiakirjat ja -hakemukset. Tallirakennuksen laajennus oli tarkoitus aloittaa maneesin ja asuintilojen rakentamisen jälkeen. Edellä mainitut rakennukset maksoivat yli miljoona euroa ja sen tähden tavoitteena oli kerätä näiden mittavien rakennusurakoiden jälkeen lisäosaan tarvittava omarahoitusosuus. Siinä on onnistuttukin melko pitkälle. Suunnittelua ja toteutusta ovat nyt kuitenkin varjostaneet seikat, jotka on kerrottu edellisessä selvityksessämme.

Toteamme, että ennen tallin laajennuksen pohjatöiden aloittamista tulisi kuitenkin saada kaupungin ao. alueen hulevesijärjestelmän rakennus- ja toteutussuunnitelma. Viive ao. suunnitelmien saannissa kaupungilta myöhästyi maneesin rakentamisen aloittamista noin puolella vuodella. Toivomme, että tässä asiassa on jo edetty ja suunnitelmat ovat valmiina.

Rakennusaikaa on vielä jäljellä maneesin alueella. Määräysten mukainen aita on tarkoitus rakentaa alueen ympäri. Samoin maneesi puuverhoillaan sekä maalataan määräysten mukaan. Maneesista haluamme todeta, että se on rakennettu ensiluokkaisista materiaaleista ja sen hulevesijärjestelmässä on otettu huomioon ilmastonmuutos ja lisääntyvät sademäärät. Järjestelmä riittää tällä hetkellä jopa yli tarpeensa. Suunnitteluista ovat vastanneet Suomen parhaimmat alan yritykset, mm. Sitowise kuten tallialueellakin. Ratsastuspolkua ympäröivää puurakenteista aitaamme ole rakentaneet seuraavista syistä:

-Se kulkee suurelta osin kaupungin maalla, johon tallilla ei ole hallinto-oikeutta.

-Tähän mennessä ei ole päästy yksimielisyyteen aidan rakenteista ja koosta: onko aita kiinteä puuaita vai puurakenteinen kevyempi aita kuten esim. laitumen aita?

-On toivottu avointa näkymää, toisaalta kiinteää puurakenteista aita, joka peittää näkymää.

-Tiedossamme ei ole, mikä taho on vastuussa aidan suunnittelusta ja toteutuksesta.

Aita ei voi olla liian matala, sillä siitä voi olla vaaraa hevosten ja ihmisten jaloille varsinkin talvisin, kun tuuli voi kinostaa lunta aukiolle. Tallialueen verkkoaita on vuoden 2001 rakennuslupavalvojan vaatimus, samoin kuin ratsastuskentän kiinteä puurakenteinen aita sekä laitumen kevytrakenteinen puuaita sähkönauhoineen, joka on ”avoimempi maisemallisesti ja voidaan purkaa tarvittaessa yhdessä vuorokaudessa”. Tämä oli ehdoton edellytys laitumen aitaamiseksi. Kyseiset aitarakennelmat on tehty määräysten mukaisesti. Todettakoon, että Helsingin kaupungin Haltialan tilalla on samanlaiset laidunaidat.



Jatkamme jälleen keväällä pihatöitä ja puiden sekä pensaiden istuttamista kaavan ja määräysten mukaan kuten aiempinakin vuosina ja erityisesti alueen lounaisosaan. Tähän mennessä olemme istuttaneet alueelle omena-, luumu- ja kirsikkapuita sekä vadelma-, pensasmustikka- ja herukkapensaita kukkien ja katajien lisäksi.

#### Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa asemakaava nro 11995, joka on tullut voimaan 16.3.2012. Nyt kyseessä oleva hanke sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle ratsastusta varten (VU-ra). Aluetta koskevan asemakaavamääräyksen mukaan alueen tai sillä olevien rakennusten sisä- tai ulkovalot eivät saa aiheuttaa häikäisyä viereisille asuin- tai virkistysalueille. Alueelle saa tallirakennukseen sijoittaa korkeintaan 22 vakituista tallipaikkaa. Asemakaavassa on määrätty tallirakennuksen rakennusala, jota koskevan määräyksen mukaan rakennukseen saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> asunnon tallin hoidon kannalta välttämättömälle henkilökunnalle sekä enintään 100 k-m<sup>2</sup> toimintaan liittyviä sosiaali- ym. vastaavia tiloja. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Katotuodon tulee olla harjakatto. Tallirakennuksen rakennusala on yksi, yhtenäinen rakennusala, eli rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden rakennuksen.

Kaarelan Ratsutalli Oy:lle on myönnetty 13.1.2004 tallirakennuksen laajentamista koskeva rakennuslupa 33-3570-03-B: Alakertaan lisätään varastotilaa 53,5 m<sup>2</sup> ja yläkertaan (entinen heinävintti) sijoitetaan asunto ja työtila tallinpitäjän käyttöön (75,5 m<sup>2</sup>), lisäksi rakennetaan parveke alakerran laajennuksen päälle. Rakennustöiden loppuunsaattamiselle on haettu ja myönnetty kolme vuotta jatkoaikaa (3-0197-09-BJ). Rakennuslupa on ollut voimassa 30.1.2012 saakka. Katselmuksista on pidetty vain aloituskokous sekä osittainen rakennekatselmus. Rakennustöitä ei ole saatettu loppuun.

Vuonna 2019 on myönnetty rakennuslupa 33-3194-19-B: hevostallin laajentaminen, asuintilojen rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen.

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on 7.2.2020 pitänyt rakennusluvassa 33-3194-19-B edellytetyn aloituskokouksen. Pohjakatselmuksen ja rakennekatselmuksen yhteydessä rakennustyöt on havaittu aloitetun ainoastaan asuintiloista. Hakija on pyytänyt asuintilojen käyttöönottoa, jolle ei ole kuitenkaan todettu olevan edellytyksiä 11.2.2021. 19.4.2021 rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on hyväksynyt asunto-osan 1. kerroksen käyttöön - asuintilojen toista kerrosta ei ole hyväksytty käyttöön. Loppukatselmuksipöytäkirjan mukaan kohde on käyttöön otettu en-



02.03.2023

nen viranomaisen toimittamaa loppukatselmusta. Hevostallin puoleisen laajennuksen rakentamista ei ollut tuolloin tai tähän päivään mennessä aloitettu miltei osin.

Rakennuspaikalla on siten tällä hetkellä maneesin lisäksi kaksi erillistä rakennusta: asuintilat sekä talli. Tilanne on asemakaavan, myönnetyn rakennusluvan sekä maanvuokrasopimuksen vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Rakennuspaikan haltijaa on jo useiden vuosien ajan toistuvasti jouduttu ohjaamaan ja kehottamaan saattamaan rakennuspaikka asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämään kuntoon. Rakennuspaikan haltija ei ole noudattanut rakennusvalvonnan kehoituksia ja ohjausta. Rakennusvalvonta on joutunut useita kertoja kehottamaan poistamaan myös alueelle tehtyjä maa-ainesten läjityksiä, jota kehoitusta on lopulta noudatettu.

Johtuen voimassa olevasta asemakaavasta, alueen arvokkaasta luonteesta, rakennuspaikalla havaituista asemakaavan vastaisista toteutuksista sekä rakennuspaikan haltijan haluttomuudesta toteuttaa ja noudattaa asetettuja lupamääräyksiä, on rakennusluvassa asetettu ehto tallirakennuksen laajentamisen aikataulusta ollut maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:ssä mainitulla tavalla tarpeellinen. Ottaen huomioon sen, että asemakaava on laadittu yhteistyössä rakennuspaikan haltijan kanssa, ja että vaatimus yhdestä yhtenäisestä rakennuksesta on todettu myös maanvuokrasopimuksessa, ja että lupamääräys on asetettu jo vuoden 2019 rakennuslupapäätöksessä, johon hakija ei ole hakenut oikaisua, voidaan lupamääräystä pitää varsin kohtuullisena ja määrääkää riittävänä. Oikaisunhakijalla on ollut runsaasti aikaa ryhtyä tallirakennuksen laajennuksen edellyttämiin tarvittaviin taloudellisiin ja muihin toimenpiteisiin.





02.03.2023

Alueen asemakaava lähtee siitä, että rakennuspaikalla voi olla kaksi rakennusta: maneesi sekä hevostalli, jonka päädyssä voi sijaita asemakaavassa sallitut välttämättömät asuintilat. Asemakaavan lähtökohta on siten se, että hevostalli soveltuu kyseiseen arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan yhtenä rakennuksena.

Rakennuspaikalla tällä hetkellä oleva tilanne, jossa hevostalli ja asuintilat ovat erillisiä rakennuksia, on asemakaavan vastainen. Rakennukset eivät erillisinä sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, eivätkä myöskään täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. Tämän vuoksi haettua kolmen vuoden lisäaikaa tallilaajennuksen rakentamiselle vesikattoon ja jatkoaikaa rakennustöiden loppuunsaattamiselle ei ole voitu myöntää.

Myönnettyä noin viiden kuukauden lisäaikaa tallirakennuksen rakentamiselle vesikattoon voidaan olosuhteet huomioiden pitää perusteltuna. Oikaisuvaatimus hylätään. Määräaikaa tallirakennuksen rakentamiselle vesikattoon pidennetään 1.1.2024 saakka. Jatkoaikaa rakennustöiden loppuunsaattamiselle ei myönnetä. Laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja lopputarkastettu viimeistään 11.1.2025.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaava 11995
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Päätös 33-2664-22-BL
- 6 Päätös 33-3194-19-B
- 7 Pääpiirustukset 33-3194-19-B
- 8 Tarkastuskooste 33-3194-19-B
- 9 Hakemus 33-2664-22-BL
- 10 Maken lausunto ravalle
- 11 Asemakaavoituksen lausunto
- 12 Kaarelan Ratsutalli - Lisäselvitys lausuntoihin 8.2.2023
- 13 Ilmakuva alueelta
- 14 Päätös 33-3570-03-B, tarkastuskooste ja pääpiirustukset
- 15 Kaarelan Ratsutalli Oy valokuvat 18.2.2023

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa



02.03.2023

päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Oikaisunhakija

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

## Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaava 11995
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Oikaisuvaatimus
- 5 Päätös 33-2664-22-BL
- 6 Päätös 33-3194-19-B
- 7 Pääpiirustukset 33-3194-19-B
- 8 Tarkastuskooste 33-3194-19-B
- 9 Hakemus 33-2664-22-BL
- 10 Maken lausunto ravalle
- 11 Asemakaavoituksen lausunto
- 12 Kaarelan Ratsutalli - Lisäselvitys lausuntoihin 8.2.2023
- 13 Ilmakuva alueelta
- 14 Päätös 33-3570-03-B, tarkastuskooste ja pääpiirustukset
- 15 Kaarelan Ratsutalli Oy valokuvat 18.2.2023

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Oikaisunhakija

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen



02.03.2023

Asia/5

---

## Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Ympäristöpalvelut  
Etelä-Suomen aluehallintovirasto (Helsingin toimipaikka)  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki  
Asemakaavoitus