



§ 427

Östersundom, Sotungintie 340, poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus

HEL 2020-002057 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-438-1-2, hankenumero 5051_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 55. kaupunginosan (Östersundom) kiinteistön ***** koskevan poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta ja toimenpiderajoituksesta yleiskaavan laatimiseksi sekä suunnittelutarveratkaisua, koska alue sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella.

Hakija

KOY Kantatila Kusas

Rakennuspaikka

55. kaupunginosassa (Östersundom) kiinteistön *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakentaa hevostilan yhteyteen 2 236:n (k-m²) kokoisen talli- ja maneesirakennuksen 12 hevoselle. Tästä alasta 1 484 k-m² on kylmää maneesitilaa. Hanke kohdistuu rakennuskielto- ja suunnittelutarvealueelle.

Rakennus on elementtirakenteinen betoni- teräs- tai puurungolla, osittain puuverhoiltu ja peltikatteinen puisin kattorakentein. Rakennuksen ja pihapiirin viimeistelyn laatutaso on korkea. Samassa yhteydessä rakennetaan maalämpökaivo, joka palvelee myös vanhaa tallirakennusta ja tilan päärakennusta. Lisäksi rakennus varustetaan aurinkopaneeleihin.

Rakennus käyttää muiden tilan rakennusten kanssa yhteistä talousvesikaivoa. Rakennuksen harmaat jätevedet suodatetaan ja imeytetään maastoon, wc-jätevedet kootaan likavesikaivoon. Hulevedet käsitellään tontilla hulevesiselvityksen ja -suunnitelman mukaan. Lannan huolto järjestetään vaihtolavoin energian kierrätyspalveluna.

Rakennuksen pihapiiri kivetään. Rakennusta ympäröivät nykyiset ratsastuskenttä, hevosten tarhat ja laitumet sekä pellot.



Pihapiiriin osoitetaan 14 autopaikkaa uudisrakennuksen yhteyteen, 7 autopaikkaa vanhaan talouspihaan ja 6 autopaikkaa tilan päärakennuksen kiinteistölle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakentaminen mahdollistaa hevostilan perinteen jatkamisen tiloissa, jotka täyttävät nykyaikaiset hevostenpidon ja ratsastusharrastuksen vaatimukset, sekä Kusasin tilan alueen viljelymaisen maisemakokonaisuuden ja perinteisen toiminnan jatkamisen. Uudisrakentaminen myös tukee tilalla jo toimivaa toimintaa ja motivoi ja mahdollistaa myös taloudellisesti tilan huonokuntoisten talli- ja talousrakennusten kunnostamisen osaksi ratsastuskeskuksen kokonaisuutta. Vanha tallirakennus on tullut rakenneteknisen ikänsä päähän ja se on kunnostettavissa vain hevosten pihatto-toiminnan sääsuoja- ja aputiloiksi. Nykyisten asetusten vaatimat tallitilat rakennetaan uudisrakennukseen.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 12.6.2018 (§ 342) määräämä rakennuskielto (nro 12522) ja toimenpidekielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee Salmenkallion (56.) ja Talosaaren (57.) kaupunginosien alueita sekä osaa Östersundomin (55.), Karhusaaren (58.) ja Ultunan (59.) kaupunginosien aluetta.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Alueella on hyväksytty Östersundomin yhteinen yleiskaava, jossa ratsastuskeskuksen alue on osoitettu pientolavaltaiseksi alueeksi, jolla on merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, -maisema tai rakennussuojelukohde. Yleiskaava on kumottu hallinto-oikeudessa, mutta Östersundom-toimikunta on hakenut päätöksestä valituslupaa (19.12.2019) ja jättänyt samalla valituksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Östersundomin maakuntakaavassa (hyväksytty 12.6.2018) alue on virkistysalueen ja raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen alueen välisellä reuna-alueella. Maakuntakaava on voimassa, mutta ei lainvoimainen, sillä siitä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kusasin tila vuokra-alueineen edustaa kulttuurihistoriallisesti merkittävää perinteistä viljely- ja asuinmaisemaa. Se muodostaa osan Krabbäckenin viljelylaaksoa, joka on pienipiirteisesti kumpuilevaa, osaksi pitkänä avoimena peltoalueena jatkuvaa maisemaa.

Vuokra-alueella sijaitsevat hevostalli, paja ja muutama muu talousrakennus. Rakennukset ovat heikkokuntoisia. Vanhan tallin keskiosassa toimii parhaillaan hevospihatto. Hakemuksen liitteenä olevassa hank-



keen yleisesittelyssä (Kusas Ratsastuskeskus, uusi talli ja maneesi 2020) on todettu, että hevospihattoon ei voida rakentaa nykyisiä vaatimuksia täyttävää tallia sen rakenteellisen ja teknisen kunnan takia. Rakennuspaikan kanssa kokonaisuuteen kuuluvalla, hakijan omistamalla eri kiinteistöllä sijaitsee päärakennus, jonka vanhimmat osat ovat vuodelta 1749.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.4.2020) ja kuulutuksella Helsingin Uutiset ja Hufvudstadsbladet-lehdissä 18.4.2020 ja 22.4.2020 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 21.4 - 5.5.2020. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin 3 kpl. Muistuttajien mielestä kulku ratsastuskeskukseen tulee tapahtua lännen suunnasta Sotungintien ja Länsisalmentien risteyksestä olemassa olevaa tietä pitkin. Muistuttajat eivät hyväksy, että tilalle kuljettaisiin Susiraja-tietä pitkin etelän suunnasta. Se ei muistuttajan mielestä sovellu ratsastuskeskuksen liikennöintiin. Susiraja on muistuttajan tietojen mukaan kantokyvyltään heikko, savipohjainen ja yksikaistainen, joka ei ilman peruskunnostusta kestä kasvavaa uutta varsinkaan raskaampaa ajoneuvoliikennettä. Henkilöautoliikenne ja raskas liikenne on tiellä viime aikoina kasvanut, mikä on johtanut siihen, että varsinkin vuosina 2019-2020 tie on ollut hyvin huonokuntoinen. Tie on yksityisen tiehoitokunnan tie.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 15.5.2020). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Kusasin tilan päärakennuksen ja ratsastuskeskuksen liikenne tullaan ohjaamaan naapureiden toivomaa reittiä, eli liittymä Sotungintien ja Susirajan läntisestä liittymästä on toiminnassa käytettävä reitti. Risteykseen tullaan tilan pellon puolelle asentamaan pelastusviranomaisten toiveesta opastekyltti, joka ohjaa tilalle.

Toiminnassa käytettävä reitti on kolmen kiinteistön hallinnoima ja kustantama keskinäisin sopimuksin. Hakija on käynyt keskusteluja kiinteistön omistajien kanssa ja he ovat keskenään sopineet, että hakija kunnostaa tien rakennustöiden jälkeen entiselleen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Kaupunginmuseolta sekä Vantaan kaupungilta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (8.5.2020), että hakemuksessa on huomioitu rakennettu kulttuuriympäristö, hulevedet, vesiensuojelu ja



naapurusto. Hakemuksen tukena on hyvät selvitykset ja havainneai-neisto.

Kaupunkimuseo toteaa lausunnossaan (29.4.2020), että uusi maneesi on merkittävä muutos perinteiseen viljelysmaiseen. Muutosta voi pe-rustella suhteessa viljelymaiseman käytön jatkuvuuteen, jonka manee-sin rakentaminen mahdollistaa. Suhteuttaen toimenpiteitä maiseman kestävyyyteen ja alueen kulttuuriympäristöllisiin arvoihin, ei museolla ole poikkeamiseen ja suunnittelutarveratkaisuun huomautettavaa.

Kaupunginmuseo esittää toiveenaan, että vanhaa tallia ja pajaraken-nusta kyetään hyödyntämään ja tämän myötä kunnostamaan uuden maneesirakennuksen vaatimien mahdollisten sijaistoimintojen käytös-ä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se sopeutuu hyvin ympä-ristöönsä ottaen huomioon alueella jo olevat rakennukset ja ratsastus-keskustoiminta. Hanke mahdollistaa hevostilan perinteen jatkamisen. Rakennettavat talli- ja maneesirakennukset täyttävät nykyaikaiset he-vestenpidon ja ratsastusharrastuksen vaatimukset. Hankkeen voidaan katsoa olevan kaupungin tavoitteiden mukainen sopeutuessaan lain-voimaa vaille olevan Östersundomin yhteisen yleiskaavaan määräyk-siin alueella. Hanke vastaa myös voimassa olevan Östersundomin maakuntakaavan tavoitteisiin.

Uudisrakentaminen ja hevostilan ylläpitäminen tulevat edesauttamaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän viljelylaaksomaiseman säilymistä. Rakennus sijoittuu tasanteelle maatilan vanhan pihan päätyyn muodos-taen suojatun pihapiirin ja jääden ympäröivässä kumpuilevassa maas-tossa alisteiseen asemaan suurehkoista koostaan huolimatta.

Rakentaminen ja ratsastuskeskuksen toiminta tarhoineen ja laitumi-neen sijoittuvat alueelle, joka on maisemallisesti ja kulttuurihistorialli-sesti arvokasta. Suunniteltu rakentaminen on maatilakokonaisuuteen toiminnallisesti kuuluvaa, maisemaan soveltuvaa ja sille sijoittuva toi-minta on alueen perinteitä jatkavaa sekä aluetta elävöittävää.

Rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys. Kulku ratsastuskeskukselle tapahtuu ja tulee opastetuksi läntisestä suunnasta Sotungintien ja Län-sisalmentien risteyksestä. Näin liikenne ei kuormittaisi Susirajaa etelän suunnasta. Keskuksessa ei ole tarkoitus järjestää kansallisia tai kan-sainvälisiä kilpailuita tai muita merkittävää liikennöintiä aiheuttavia ylei-sötapahtumia.



Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Maneesi- ja tallirakennus tulee käyttämään muiden tilan rakennusten kanssa yhteistä talousvesikäyttöä. Rakennuksen harmaat jätevedet suodatetaan ja imeytetään maastoon, wc-jätevedet kootaan likavesikaivoon. Lannan huolto järjestetään vaihtolavoin energian kierrätyspalveluna.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat alueen tarkoituksenmukainen käyttö, elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen sekä kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen.

Haettu toimenpide ei 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 16, 38, 128, 137, 145, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Rakennusjärjestys 28 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 13

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

Maksu

1 500 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 poikkeamis päätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä



18.08.2020

Asia/7

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi
Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote Östersundomin yleiskaavasta
- 4 Ote Östersundomin maakuntakaavasta

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä ja
suunnittelutarveratkaisusta
Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölaoutakunta

Otteet

Ote

Hakija ja hakijan edusta-
ja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölaoutakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi
Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi



18.08.2020

Asia/7

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote Östersundomin yleiskaavasta
- 4 Ote Östersundomin maakuntakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä ja
suunnittelutarveratkaisusta
Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija ja hakijan edusta-
ja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen,
P.Ruotsalainen

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Yleiskaavoitus/Tuomas Lehtonen, Sai-
ja Miettinen-Tuoma

Palvelut ja luvat/rakennusvalvonta/Tynkkynen, Hukie

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 29.4.2020