



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

---

**77 §**

**Karhusaari, Reelinki 11, poikkeamishakemus**

HEL 2024-004938 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-02639, hankenumero 5051\_11

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kiinteistöä 91-442-16-33 rakennuskieltoa koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta (nro 12854) asemakaavan laatimiseksi.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakentamisessa tulee noudattaa poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman periaatteita asuinrakennusten sijoittamisen ja kulkuyhteyden osalta.
- Rakentamatta jäävät kiinteistön osat on säilytettävä luonnontilaisina ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.
- Louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida. Rakennus ja sen sijoittelu tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin kiinteistön alueella.
- Rakentaminen ei saa vaarantaa viereisen vesialueen luontoarvoja.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Asunto-osakeyhtiö Karhuranta Helsingissä

Rakennuspaikka

58. kaupunginosan (Karhusaari) kiinteistö 91-442-16-33.

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (217 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen tonttijärjestelyineen rakennuskieltoalueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uudisrakennus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Uudisrakennus on suunniteltu uuden laadittavan asemakaavan periaatteiden mukaan ja ne on osa tontille laadittua uuden asemakaavan mahdollistamaa kokonaissuunnitelmaa.



26.06.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

### Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 16.5.2023 (§ 268) määräämä rakennuskielto (nro 12854) asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee 58. kaupunginosan (Karhusaari) eräitä kiinteistöjä ja se on voimassa 8.6.2025 asti.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 22.3.1999 vahvistettu asemakaava nro 753011. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka erillispientalojen korttelialuetta (AO-2). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja sivuasunnon. Sivuasunnon pinta-ala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Kaavassa on määrätty yleisesti seuraavaa:

1 § Kaavassa ohjeellisena merkittyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Kokonaisrakennusoikeus on AO-1 alueilla 500 k-m<sup>2</sup> ja AO-2 alueilla 600 k-m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa kohti.

2 § Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi talousrakennusta. Talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Kortteleissa 109, 112, 116 ja 128 saa toisen talousrakennuksen rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

3 § Rakennuspaikan vesihuollon kannalta välttämättömän rakennuspaikkakohtaisen jätevedenpumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa rakennuspaikan omistaja.

4 § Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: AO-alueille 2 ap/asunto, LV-alueille 1 ap/venepaikka.

Östersundomissa ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin osayleiskaavan laatiminen käynnistyi vuoden 2022 alussa. Karhusaaren on laadittu suunnitteluperiaatteet v. 2010 ja Karhusaaren kaavarunko v. 2015. Östersundomin alueella on voimassa maakuntakaava, joka sai lainvoiman 10.5.2021.

Kiinteistöllä ei ole asuinrakennuksia. Karhusaaren alue on nykyisin pääosin pientalo- ja lähivirkistysaluetta.



26.06.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (18.4.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajat huomauttavat, että suunnitelmien mukaan poikkeamista haetaan uudelle asuinrakennukselle, siten että sitä ei olla rakentamassa vanhalla rakennuspaikalla. Paikalla ennen ollut talo sijaitsi huomattavasti lähempänä Reelinkiä.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että uudisrakennus sijaitsee nykyisen asemakaavan rakennusalueella.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakentaminen ei haittaa Östersundomin osayleiskaavan valmistelua tai toteuttamista. Rakennettavan asuinrakennuksen suunnitelmissa on otettu huomioon Karhusaaren pohjoisosaan laadittavan asemakaavan periaatteet.

Kiinteistön rakentaminen sisältyy osana Karhusaaren pohjoisosan pientaloalueen täydennysrakentamista ja uusia katuja. Karhusaaren lounaisosassa Reelingin ja Kölikujan risteyksen eteläpuolella varaudutaan kevyen liikenteen ja huoltoajon mahdollistavaan siltayhteyteen, joka johtaa Talosaareen. Kevyen liikenteen yhteys sillalle kulkee rakennuskiellosta poikkeamista koskevan rakennushankkeen länsipuolelta.

Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos on käynnistetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vuonna 2018. Asemakaavan muutos pohjautui työn alla olleeseen Östersundomin yhteisen yleiskaavaratkaisuun. Yhteisen yleiskaavan kaaduttua korkeimmassa hallinto-oikeudessa kaavamuutoksen tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty, ensin vuonna 2021 ja sitten vuonna 2022 kaavarajauksen laajenemisen vuoksi.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen Karhusaaren pohjoisosassa väljästi rakennetulla pientaloalueella, sekä eräillä muilla Karhusaaren kiinteistöillä. Karhusaaren taajamarakenne pohjautuu Sipoon aikaisiin 1990-luvun asemakaavoihin. Rakennuskieltoalue sijaitsee kolmen eri voimassa olevan asemakaavan (1993, 1994 ja 1999) alueella.



26.06.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Alueen vehreän yleisilmeen säilyttämiseksi rakentamatta jäävät kiinteistön osat on säilytettävä luonnontilaisina ja olemassa oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää. Tontin ranta rajoittuu osittain Karhusaarenlahden länsipuolen herkäksi arvioitua vesialueeseen. Vesialue on tärkeää lepakoiden ruokailualueita ja siirtymäreittä.

Muistuttajien huomautukset eivät kohdistuneet haettuun poikkeamiseen rakennuskiellosta. Esille tuotu muistutus kohdistui uudisrakennuksen sijaintiin kiinteistöllä. Suunnitelmien mukainen uudisrakennus sijaitsee kuitenkin voimassa olevan asemakaavan rakennusalueella.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja asuntorakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 53 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2024, 6 §

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

### Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277  
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi



26.06.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 34207  
olga.airaksinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

## Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja  
suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Muistutuksen tehneet

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

## Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 77 § (Poikkeamispäätöksestä).**

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:



26.06.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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.



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

---

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## **2**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 77 § (Maksun osalta).**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**





26.06.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-  
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon  
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-  
tä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan  
saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän  
kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen  
päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on  
nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen  
katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen  
päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaati-  
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,  
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä  
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin  
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-  
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL  
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



26.06.2024

**Maankäyttöjohtaja**

---

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Pasi Rajala  
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.06.2024.