



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**9 §**

**Karhusaari, Pituuspiiri, poikkeamishakemus**

HEL 2018-013125 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-08630, hankenumero 5051\_4

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 58. kaupunginosan (Karhusaari) \*\*\*\*\* koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi ja poikkeamista asemakaavasta nro 753002 seuraavasti:

- poikkeaminen talousrakennusten yhteenlasketusta enimmäispinta-alasta 100 k-m<sup>2</sup>, ylitys 35 k-m<sup>2</sup>,
- poikkeaminen rakennusalasta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- saunarakennuksen maksimikoko on 50 k-m<sup>2</sup>
- saunarakennus on yksikerroksinen,
- saunarakennus rakennetaan vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

**Hakija**

\*\*\*\*\* (hakemus jätetty 11.12.2018)

**Rakennuspaikka**

58. kaupunginosan (Karhusaari) \*\*\*\*\* (tontin muodostaminen vireillä).

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa saunarakennuksen (50 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen. Hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi sekä voimassa olevasta asemakaavasta 753002 rakennusalan ja talousrakennusten yhteenlasketun enimmäispinta-alan suhteen.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että saunarakennus sijoitetaan tontin pohjoispuolelle metsään (puistoon) rajautuen niin, että tontin lisärakentaminen on mahdollista alueen kaavoituksen edetessä. Saunarakennuksen koko ja paikka eivät haittaa (naapureita), koska rakennus sijoitetaan 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista.



25.01.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

### 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 ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 12.6.2018 (38 § 2) määräämä rakennuskielto (nro 12522) Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi sekä MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 8.9.1993 vahvistettu asemakaava nro 753002. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO-2), jolla kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja sivuasunnon (max. 80 k-m<sup>2</sup>). Kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa kohti. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi talousrakennusta. Talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Östersundomin yhteinen yleiskaava hyväksyttiin 11.12.2018, mutta se ei ole tullut voimaan. Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa kaupunkientalovaltaisella 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=0,3.

Alueella on vireillä Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos. Nykytilanteessa tontilla sijaitsee yksi asuinrakennus (201 k-m<sup>2</sup>) ja autotalli (talousrakennus, 85 k-m<sup>2</sup>). Tontin pinta-ala on 2 600 m<sup>2</sup>.

### 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.



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Muistutuksia ei ole esitetty.

**Päätöksen perustelut**

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa seuraavin perustein:

Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi asetetusta rakennuskiellosta voidaan poiketa, koska saunarakennuksen rakentaminen ei rajoita merkittävästi mahdollisuuksia tontin ja sen lähiympäristön asemakaavoitukseen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Poikkeaminen talousrakennusten yhteenlasketusta enimmäispinta-alasta 100 k-m<sup>2</sup> (ylitys 35 k-m<sup>2</sup>) on perusteltua, koska se mahdollistaa tontin käyttämättömän rakennusoikeuden käytön tarkoituksenmukaisella tavalla.

Poikkeaminen rakennusalaista ja saunarakennuksen sijoittaminen tontin pohjoisosaan on tässä tapauksessa perusteltua, koska se antaa paremmat mahdollisuudet tontin mahdolliseen lisärakentamiseen tulevaisuudessa.

Päätös on annettu tietyin ehdoin, jotta rakentaminen on ympäristöön sopivaa eikä aiheuta merkittävää haittaa naapureiden olosuhteisiin.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen tarkoituksenmukainen käyttö.

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 38 §, 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

**Maksu**

1 000 euroa



25.01.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

### 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 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 Jauhainen, arkkitehti, puhelin: 310 36950  
sanna.p.jauhainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 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/Jauhainen  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



25.01.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 9 §.**

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](http://www.hel.fi) 28.01.2019.