



18.06.2012

Kaj/9

§ 747

Poikkeamishakemus (Suurmetsä, Vanha Aurinkomäentie 3)

Pöydälle 18.06.2012

HEL 2012-000341 T 10 04 01

Rakvv 41-49-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Suurmetsän tila RN:o 1:444)
- 2 Asemapiirustus (Suurmetsän tila RN:o 1:444)
- 3 Asemakaava nro 11680
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat 8.3.2012
- 5 Muistutus 11.4.2012
- 6 Puistola-Seura ry:n muistutus 12.4.2012
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 18.4.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Hakija

Muistutuksen tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1

Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Lainvoimaisuusohje

Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne myöntää Cindyrella Oy:lle poikkeamisen asemakaavassa nro 11680 osoitetusta rakennusalaista sekä vähäistä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



suuremman poikkeamisen rakennusoikeudesta ratsastuskeskuksen ja asuintalon rakentamiseksi maisemallisesti arvokkaalle pelto- ja niittyalueelle.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 8.3.2012 päivättyjä suunnitelmia.

Hakija

Cindyrella Oy (30.12.2011)

Rakennuspaikka

41. kaupunginosan (Suurmetsä) Puistolän kylän tila RN:o 1:444 (Vanha Aurinkomäentie 3)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on talli- ja maneesirakennuksen (1 525 k-m² + kylmä varasto 145 m²) rakentaminen maisemallisesti arvokkaalle pelto- ja niittyalueelle (MA) poiketen asemakaavasta siten, että rakennuksen kerrosala ylittyy 525 k-m². Lisäksi rakennus ylittää etelässä ja lännessä rakennusalan rajan noin 4–8 metriä. Julkisivun väriyukseksi esitetään vihreänharmaata kaavassa esitetyn punamullan sijaan. Tallilla asioivien ajoyhteys tallille on osoitettu Vanhaa Aurinkomäentietä pitkin, jossa kaavan mukaan on vain huoltoajo sallittu. Aurinkomäen tilan pihapiirissä oleva nykyinen pienehkö tallirakennus on esitetty purettavaksi ja sen tilalle rakennettavaksi sivuasunto sekä kerho- ja varastotiloja. Sivuasunto on osoitettu kaavassa alueen toimintaa palvelevien talousrakennusten rakennusalueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tallin mitoittamista 15 hevoselle voidaan pitää kannattavan ratsastustalliyrityksen ehtona. Tallin sijoittaminen maneesin yhteyteen on turvallisuuden ja toiminnallisuuden kannalta merkittävä asia; kevyen liikenteen ja hevosliikenteen risteäminen Vanhalla Aurinkomäentiellä vähenee ja hevostarhat sekä ratsastuskenttä voidaan sijoittaa välittömästi tallin läheisyyteen. Hanke edistää asemakaavan sekä alueen kokonaisuuden toteutumista. Olemassa olevan pihapiirin rakennusryhmä tulee tarkoituksenmukaisesti hyödynnettyä ja täydennettyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 18.4.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 7).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.



Viranomaisneuvottelut

Hakija on esitellyt hanketta sen suunnittelun eri vaiheissa kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston edustajille. Hankesuunnitelmia on tarkennettu tämän jälkeen muun muassa sivuasunnon koon ja hankkeen liikennevaikutusten osalta.

Saadut lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty kaupunginmuseon lausunto, koska poikkeaminen kohdistuu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen tilakokonaisuuteen. Kaupunginmuseo katsoo lausunnossaan (30.5.2012), ettei maisemallisesti herkkä Aurinkomäen alue kestä kovin suurimittaista rakentamista ja pitää valitettavana sitä, ettei maisemallisesti tärkeän tallirakennuksen säilymistä ole pidetty suunnitelmassa mahdollisena.

Alueen uudet rakennukset tulisi sovittaa asemakaavan mukaisesti vanhaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Maneesi - ja tallirakennus tulisi toteuttaa kaavan mukaista rakennusalaa noudattaen tai harkita rakennukselle toista sijoituspaikkaa. Tallirakennuksen väri voi olla hakijan esittämä vihreänharmaa. Alueen muiden uudisrakennusten värityksen osalta tulee noudattaa kaavamääräystä. Kaupunginmuseo suosittelee, että tallin purkamisen yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat kuljetetaan kierrätettäviksi. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamishakemuksen myöntämistä näillä ehdoilla.

Osallisten kuuleminen, muistutukset ja niiden vastineet

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (15.3.2012) ja kuulutuksella Pohjois-Helsingin Uutiset -lehdessä 21.3.2012 sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 23.3.–12.4.2012. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutukset

Hakemuksesta on esitetty 2 muistutusta. Ensimmäisen muistutuksen tekijät vastustavat poikkeamisen hyväksymistä, koska ovat huolissaan hevosten määrän lisääntymisestä mahdollisesti aiheutuvista haitoista Aurinkomäen tilan naapurustossa. Hevosten lisääntyneiden jätösten aiheuttama hajuhaitta sekä ajoneuvoliikenteen kasvu sorapintaisella Aurinkomäentiellä ja Vanhalla Aurinkomäentiellä huolestuttavat muistuttajia.



Muistutus on liitteenä 5.

Puistola-Seura ry viittaa niin ikään lisääntyvään liikenteeseen sorapintaisilla lähiteillä. He ehdottavat maneesirakennuksen siirtämistä Suurmetsäntien peltoaukean pohjoisreunaan tilan kaakkoispuolelle ja ajoyhteyden tuomista talli- ja maneesirakennukselle suoraan Kuutien jatkeelta. Seuran mukaan tämä rauhoittaisi pohjoisemman alueen paikallisille asukkaille ja ulkoilijoille. Suunnitelmissa esitetyllä sijoituspaikalla talli- ja maneesirakennus muuttaisi seuran mielestä herkän perinnemaiseman luonnetta. Lisäksi seura kannattaa mahdollisimman monen Aurinkomäen tilan nykyisen rakennuksen säilyttämistä. Erityisesti he nostavat esiin vanhan tallirakennuksen, joka on seuran näkemyksen mukaan sijainnistaan johtuen ulkonäöltään miellyttävästi maisemaa hallitseva rakennus länsisuunnasta lähestyttäessä.

Muistutus on liitteenä 6.

Vastine

Hakija on hankeselostuksessaan 8.3.2012 kuvannut liikennemääriä hevostallille (henkilöliikenne 15–17 ajoneuvoa / vrk, huoltoliikenne noin 6 ajoneuvoa / viikko, hevoskuljetukset 5–10 krt / kk). Liikennemäärät ovat sovitettavissa nykyiseen katuverkkoon, eikä liikenteen lisääntymisestä aiheutuvaa haittaa alueella voi pitää naapureiden osalta kohtuuttomana. Puistola-Seura ry:n esittämä talli- ja maneesirakennuksen siirto Suurmetsäntien peltoaukean pohjoisreunaan tilan kaakkoispuolelle ja ajoyhteyden tuominen talli- ja maneesirakennukselle suoraan Kuutien jatkeelta on alueen asemakaavan ja sen laatimisen yhteydessä tehdyn Suurmetsäntien pohjoispuolisen virkistysalueen yleissuunnitelman vastainen ratkaisu. Seuran esittämä paikka on kaavan laatimisen yhteydessä arvioitu perinnemaiseman kannalta herkemäksi kuin kaavan mukainen tallirakennuksen paikka, johon hakija on suunnitellut rakennusta. Kaavan mukainen rakennuspaikka on suurmaisemassa puuston ympäröimä ja sen yhteyteen on luontevasti sijoitettavissa myös pienehkö ratsastuskenttä. Avoin peltoalue Suurmetsäntien pohjoispuolella soveltuu puolestaan erittäin hyvin hakijan esittämäksi hevosten laidun- ja tarha-alueeksi.

Hakija on tarkentanut hakemustaan lannan käsittelystä mahdollisesti aiheutuvien hajuhaittojen osalta. Uudessa tallissa kuivikelanta kerätään päivittäin tallista siirtokonttiin, joka on katetussa tilassa ja tarvittaessa peitettävissä. Konttiin mahtuu 8–10 kuutiota kuivikelantaa ja se tyhjenetään 1–2 krt / kk maatilalla (Sipoossa) olevaan varastoon ja levitetään sieltä pellolle keväällä. Tallin päätyvarastossa olevassa kontissa ei ole missään vaiheessa enempää lantaa kuin nykyisessä



lantalassa. Lisäksi tämä kontti on kauempana lähimmästä naapurista kuin nykyinen lantala. Ulkotarhoista hevosten jätökset korjataan pois päivittäin ja viedään konttiin. Hakija ei usko hajuhaittojen lisääntyvän hevosmäärän kasvaessa, koska tallilla kulloinkin oleva lannan määrä ei kasva ja lanta säilytetään aikaisempaa suljetummassa tilassa.

Perustelut

Alueella on voimassa vuonna 2009 lainvoiman saanut asemakaava nro 11680. Asemakaavan mukaan Aurinkomäen vanha tilamiljö on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas tilakokonaisuus (MA-1), joka on varattu kotieläinten hoitoa, ratsastustallitoimintaa, virkistystä tai opetusta varten. Maisemakokonaisuutta on hoidettava siten, että maiseman ja kasvillisuuden olennaisimmat piirteet säilyvät. MA-1 alueella saa olla enintään 2 asuntoa tilan hoitoon välttämättömän henkilökunnan tarpeita varten. Rakennusoikeutta MA-1-alueella on osoitettu suojellun vanhan päärakennuksen lisäksi alueen toimintaa palveleville talousrakennuksille sekä sosiaalityöille yhteensä 380 k-m². Uusi talli- ja maneesirakennus sijoittuu kaavan mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle avoimena säilytettävälle pelto- tai niittyalueelle (MA). Rakennusoikeutta MA-alueelle on osoitettu 1 000 km² tallirakennusta varten.

Nykyisin MA-1-alueella on Aurinkomäen tilan vanhan päärakennuksen lisäksi heikkokuntoiset hevostalli-, aitta- ja saunarakennus. Nykyisten rakennusten kerrosala on yhteensä noin 335 k-m². MA-alue on pääosin laidun- ja peltoviljelykäytössä.

Hakijalla on suunnitteilla kehittää ratsastustallitoimintaa Aurinkomäen tilan alueella. Tavoitteena on rakentaa MA-alueelle noin 1 525 k-m² suuruinen talli- ja maneesirakennus. MA-1-alueelle on tarkoitus rakentaa 200 k-m²:n kokoinen asuin-, kerho- ja varistorakennus sekä 80 k-m²:n suuruinen sauna- ja tallituparakennus. Nykyiset huonokuntoiset sauna- ja tallirakennukset puretaan. Vanha päärakennus kunnostetaan ja aitta säilytetään. Kiinteistölautakunta on 15.12.2011 varannut MA- ja MA-1 alueet hakijalle ratsastustallihankkeen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Varattujen määräälojen yhteenlaskettu pinta-ala on 39 312 m².

Hakijan alueelle suunnittelema hevostallitoiminta on asemakaavan tavoitteiden mukaista alueen käyttöä. Tallitoiminta mahdollistaa Aurinkomäen paikallishistoriallisesti tärkeän tilamiljöön säilyttämisen elävänä ja avoimien pelto- ja laidunalueiden hyödyntämisen ympäristöä rikastuttavalla tavalla. Talli- ja maneesirakennus ylittää kaavan mukaisen rakennusoikeuden, mutta rakennusmassa on suunnitelmissa jaoteltu korkeampaan ja matalampaan osaan, joka tuottaa mittakaavallisesti rakennuspaikkaan sopivaa ympäristöä. Pysäköinti on



järjestetty kaavan mukaisesti ja asiointiajo parkkipaikoille Vanhaa Aurinkomäentietä on luonteva ratkaisu. Vanhan tilamiljööön päärakennuksen kunnostaminen on toivottavaa. Purettavaksi esitettyjen rakennusten kunto on huono, eikä rakennuksia ole siksi asemakaavassa suojeltu. Rakennusten purkaminen ja niiden korvaaminen arkkitehtuuriltaan vanhaan miljööseen sopivilla rakennuksilla on perusteltua.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen ja alueen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan 8.3.2012 päivättyjä suunnitelmia. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.6.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista



säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 8.3.2012 päivättyjä suunnitelmia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Suurmetsän tila RN:o 1:444)
- 2 Asemapiirustus (Suurmetsän tila RN:o 1:444)
- 3 Asemakaava nro 11680
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat 8.3.2012
- 5 Muistutus 11.4.2012
- 6 Puistola-Seura ry:n muistutus 12.4.2012
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 18.4.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Muistutuksen tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Lainvoimaisuusohje
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula



Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 30.5.2012

HEL 2012-000341 T 10 04 01

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa poikkeamislupahakemukseen osoitteessa Vanha Aurinkomäentie 3. Hakijan tavoitteena on kehittää ratsastustallitoimintaa Aurinkomäen tilan alueella. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Aurinkomäki on suurelta osin puistoaluetta, joka edustaa perinteistä maatalouden kulttuurimaisemaa ja luonnontilaiseen tapaan hoidettua metsämaisemaa. Alueella on voimassa 2009 lainvoiman saanut asemakaava, jossa Aurinkomäen vanha tilamiljöö on saanut merkinnän MA-1. Kaavamääräyksessä sanotaan seuraavasti: "Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas tilakokonaisuus (MA-1), joka on varattu kotieläinten hoitoa, ratsastustallitoimintaa, virkistystä ja opetusta varten. Maisemakokonaisuutta on hoidettava siten, että maiseman ja kasvillisuuden olennaisimmat piirteet säilyvät."

Aurinkomäen tilan pihapiirissä sijaitsevat rakennukset edustavat historiallista ja perinteistä rakentamisen tapaa. Oleva, luonnonkiviperustainen ja osin hirsinen tallirakennus on esitetty purettavaksi ja sen tilalle rakennettavaksi asunto sekä kerho- ja varastotiloja. Myös vanha saunarakennus on esitetty purettavaksi. Ainoastaan tilan päärakennus on saanut asemakaavassa suojelumerkinnän sr-3. Kaavamääräyksessä sanotaan seuraavasti: "Ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy. Rakennuksen ulkoasua koskevat muutos- ja korjaustyöt sekä lisärakentaminen ja tontin muut täydennysrakentaminen tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Jos rakennus pakottavasta syystä puretaan, sen tilalle tulee toteuttaa laajuudeltaan, korkeudeltaan ja kattokaltevuudeltaan samanlainen rakennus. Uusi rakennus on rakennettava pääosin vanhan rakennuksen paikalle."

Päärakennus on tarkoitus säilyttää ja kunnostaa asuinkäyttöön. Myös pihapiirin vanha ja luonteikas aitta säilytetään.

Hankkeen tarkoituksena on lisäksi hevostallin/maneesin rakentaminen maisemallisesti arvokkaalle pelto- ja niittyaukealle (MA). Asemakaavasta poiketaan ylittämällä sallittu kerrosala (1000 k-m²) 525



k-m2:llä. Lisäksi rakennus ylittää etelässä ja lännessä rakennusalan rajan n. 4-8 m. Julkisivun väriytykseksi esitetään vihreänharmaata kaavassa esitetyn punamullan sijaan. Kaavaan merkitty rakennusala "tal" tarkoittaa kaavamääräyksen mukaan tallirakennuksen rakennusala. Hakemuksen asiakirjoissa on myös luonnoksia talli/maneesirakennuksesta sekä pihapiiriin suunnitellusta asuinrakennuksesta/kerhotilasta. Näiden mukaan pihapiiriin uudisrakennukset toteutetaan pulpettikattoisina, arkkitehtuuriltaan oman aikansa edustajina.

Paikalle on suoritettu maastokäynti 16.5.2012. Tämän perusteella voitiin todeta, että purettavaksi aiottu tallirakennus on tyydyttävässä kunnossa. Kaupunginmuseo pitää valitettavana sitä, ettei maisemallisesti tärkeän tallirakennuksen säilymistä ole pidetty suunnitelmassa mahdollisena. Maastokäynti osoitti myös, että maisemallisesti herkkä Aurinkomäen alue ei kestä kovin suurimittaista rakentamista.

Kaupunginmuseo katsoo, että alueen uudet rakennukset tulisi sovittaa asemakaavan mukaisesti vanhaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Kaupunginmuseo katsoo myös, että maneesi/tallirakennus tulisi toteuttaa kaavan mukaista rakennusala noudattaen tai miettiä rakennukselle toista sijoituspaikkaa. Tallirakennuksen väri voi olla hakemuksessa ehdotettu vihreänharmaa. Alueen muiden uudisrakennusten väriytyksen osalta tulee noudattaa kaavamääräystä. Kaupunginmuseo suosittelee, että tallin purkamisen yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat kuljetetaan kierrätettäviksi. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamishakemuksen myöntämistä näillä ehdoilla.

Lisätiedot

Taivaskallio Satu, tutkija, puhelin: 310 79406
satu.taivaskallio(a)hel.fi