



§ 591

Ultuna, Puroniitynlaakso 29, poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus

HEL 2020-005675 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-00286, hankenumero 5051_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 59. kaupunginosan (Ultuna) kiinteistöä ***** koskevan poikkeamishakemuksen rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi, maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n rakennuspaikkaa koskevasta vaatimuksesta sekä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen seuraavasti:

- Rakennuspaikka saa olla vähintään 1500 m²
- Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 300 k-m² kokoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja yhteensä enintään 100 m² laajuiset talousrakennukset. Rakentamisessa tulee noudattaa hakemuksessa esitetyn, 17.4.2020 päivätyn suunnitelman periaatteita.

Maksu

1 500 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

59. kaupunginosan (Ultuna) kiinteistö *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa uudelle enintään 300 k-m² kokoiselle kaksikerroksiselle asuinrakennukselle sekä talousrakennuksille, joiden enimmäiskoko on yhteensä 100 k-m². Rakentaminen kohdistuu nykyisestä rakennetusta kiinteistöstä lohkottavalle 1 500 m² kokoiselle uudelle rakennuspaikalle. Hanke kohdistuu rakennuskielto- ja suunnittelutarvealueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että nykyisestä kiinteistöstä on mahdollista lohkoa erillinen uusi rakennuspaikka. Kiinteistön koko on 5 045 m² ja tällä hetkellä kiinteistöllä on yksi 171 k-m² kokoinen asuinrakennus sekä 13 k-m² talousrakennus. Alue ei hakemuksen mukaan kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.



Hakijan perusteluiden mukaan nykyinen tontti on iso (5 045 m²) ja olemassa olevat rakennukset sijaitsevat tontin toisella laidalla. Tontilla on iso yhtenäinen rakentamaton alue, josta saa helposti lohkottua vähintään 1 500–2 000 m²:n kokoisen tontin ja lohkomisesta huolimatta koko nykyisen kiinteistön alueella pystytään toteuttamaan tulevaisuudessa alueelle suunniteltu yleiskaavan mukainen 0,2–0,6 korttelitehokkuus.

Hakemuksessa perustellaan hanketta sillä, että se kohdistuu Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen pientalovaltaiselle alueelle eikä ole ristiriidassa alueen kehittämissuunnitelmien kanssa. Rakentamiskielto on jatkunut jo pitkään (vuodesta 2009) eikä kiellon loppumisesta ja yleis- ja asemakaavan hyväksymisen aikataulusta ole vielä tietoa. Viimeaikaisten tapahtumien perusteella tilanne pystyy epäselvänä vielä vuosia. Östersundomin toteuttamisen aikataulussa Puroniitty on ajoitettu rakentuvaksi vasta 2050-luvulta alkaen.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä.

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.

Rakennuskieltopäätöksen yhteydessä Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 hyväksynyt Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä (§ 342, Liite 2, 5.6.2018).

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennuspaikka on alueella, jolle Östersundom-toimikunta on 11.12.2018 hyväksynyt Östersundomin yhteisen yleiskaavan. Yleiskaava ei ole lainvoimainen, sillä siitä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 0,2–0,6. Rakennuspaikan kohdalle on



yleiskaavassa osoitettu länsi-itä -suuntainen ajoneuvoliikenteen yhteystarve Sipoon suuntaan sekä hieman pohjoisemmaksi saman suuntaisen virkistysyhteystarve. Virkistysyhteystarve on kaupunkirakenteseen sijoittuva kulkuyhteys, joka liittyy laajempia viher- tai virkistysalueita toisiinsa. Virkistysyhteyksien luonne määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Yleiskaavamerkintöjen sijainnit ovat yleispiirteisiä.

Östersundomin maakuntakaavassa (hyväksytty 12.6.2018) alue on osoitettu raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaava on voimassa, mutta ei lainvoimainen, sillä siitä on valittu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Puroniitty on melko harvaan asuttua pientaloaluetta Östersundomin suurpiirin koillisosassa. Aukkaita alueella on noin 170. Puroniitynlaakso-nimisen yksityistien varren pientalokiinteistöillä on kuusi olemassa olevaa pientaloa. Kiinteistöt ovat kooltaan noin 2 500–5 000 m². Puroniityn alueella ei ole jätevesiviemäriä, mutta se on Sipoon Veden talousveden jakelualue.

Rakennuspaikalla on avointa matalaa kasvillisuutta sekä lyhyttä puustoa. Kiinteistöllä sijaitsee 171 k-m² asuinrakennus sekä 13 k-m² talousrakennus. Yksikerroksinen puuverhoiltu asuinrakennus on valmistunut 2004.

Rakennuspaikan lähin koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 5 km päässä ja päivittäistavarakauppa noin 6 km päässä Östersundomissa. Julkista liikennettä Puroniityssä on arkipäivisin, kun pienkalustolinja 91 Rapuojantie-Östersundom-Puroniitty hoitaa Östersundomin sisäisiä yhteyksiä mm. Sakarinmäen koululle. Linja ei liikennöi kesäliikennekaudella.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on esittänyt selvityksen naapureiden kuulemisesta, jonka mukaan naapurit ovat tietoisia hankkeesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus, eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. Selvitys hakijan suorittamasta kuulemisesta on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Sipoon Vedeltä ja Sipoon Energialta. Asiaa on lisäksi käsitelty yhteistyössä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön kanssa.

Sipoon Vesi toteaa lausunnossaan (11.6.2020), että kiinteistön lähin liitospiste veteen sijaitsee n. 200 m päässä kiinteistön rajasta. Jätevesiviemäriä alueella ei ole.



Sipoon Energia toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole asiassa huomautettavaa.

Hakijalle on toimitettu saapuneet lausunnot (sähköposti 11.6.2020). Hakija on täydentänyt suunnitelmia jätevesien käsittelyn osalta ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön esityksestä. Täydennykset on esitetty liitteessä 1.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sen voidaan katsoa sopeutuvan kaupungin tavoitteisiin alueen osalta. Östersundomin yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Muita kehittämissuunnitelmia alueelle ei ole laadittu. Hanke vastaa myös voimassa olevan Östersundomin maakuntakaavan tavoitteisiin. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan sijoittuu jo rakennetun pientaloasutuksen yhteyteen ja tien varteen olemassa olevaa rakennetta tiivistäen.

Hakemuksen suunnitelmassa on osoitettu, että kiinteistö kokonaisuudessaan on myöhemmin jopa paremmin toteutettavissa Östersundomin yleiskaavan mukaisella pientalovaltaisen alueen tehokkuudella (pääasiassa $e=0,2-0,6$), kun kiinteistöstä lohkotaan tässä vaiheessa 1500 m² suuruinen rakennuspaikka. Isompi rakennuspaikka vaikeuttaisi kaavan kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen tavoitteen toteutumista, ja näin ollen poikkeaminen MRL 116 § mukaisesta rakennuspaikasta koskevasta vähintään 2 000 m² koon vaatimuksesta on tarkoituksenmukaista. Rakennukset on 17.4.2020 päivätyn suunnitelman (liite 1) mukaan mahdollista sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennuspaikalta on olemassa käyttökelpoinen tieyhteys Puroniitynlaakso-tietä pitkin Puroniityntielle. Uudelta rakennuspaikalta on toteutettavissa ajoyhteys Puroniitynlaakso-tielle. Rakennuspaikan kohdalle yleiskaavassa osoitetut ohjeelliset ajoneuvoliikenteen yhteystarve ja virkistysyhteystarve ovat yhteensovittavissa hakemuksen mukaiseen hankkeeseen. Yleiskaavan yhteystarvemerkinnot osoittavat yhteystarpeen, mutta eivät tarkkaa sijaintia.

Rakennuspaikan jätevesi- ja vesihuollon järjestämistä on selvitetty yhteistyössä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön kanssa. Ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön mukaan jäteveden käsittelystä ei saa aiheutua haittaa naapureille, alueen talousvesikaivoille tai pintavesiympäristölle ja vähintään wc-vedet tulee johtaa umpisäiliöön rakennuspaikan ollessa näin pieni. Hakija on esittänyt lisäselvitystä suunnitellusta jätevesien käsittelystä, jolla on täydennetty alkuperäistä hakemusta.



Puroniitty ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta se on Sipoon Veden talousveden jakelualueella. Kiinteistökohtainen talousveden hankkiminen voidaan hoitaa liittymällä kiinteistöllä olemassa olevaan porakaivoon tai Sipoon Veden vesijohtoon. Porakaivo on nykyään kahden kiinteistön käytössä, eikä kaivon vedentuotannossa ole hakijan mukaan ollut ongelmia. Sipoon Veden vesijohto kulkee Puroniityntiellä ja lähin liitospiste on noin 200 m päässä kiinteistön rajasta. Vesijohtoverkoston kapasiteetin kannalta Puroniityn alueelle voidaan toteuttaa täydennysrakentamista noin 20-30 pientalokiinteistön verran (Östersundomin vesihuollon kapasiteetti ja palvelutaso. Nykytila ja kehittämismavaihtoehdot, Sitowise, 16.9.2019).

Hakijan selvityksen ja ympäristöseuranta- ja valvonta –yksikön arvion mukaan talousveden saanti ja jätevedet voidaan rakennuspaikalla hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Puroniityssä ei ole jätevesiviemäriä ja jätevedet tulee siten käsitellä kiinteistökohtaisella ratkaisulla. Jätevesien käsittely voidaan hoitaa rakentamalla uudelle kiinteistölle oma jätevesijärjestelmä. Hankkeen asemapiirroksen on merkitty kiinteistölle oma imeytyskenttä harmaiden vesien käsittelyä varten uuden rakennuspaikan lounaiskulmaan. Etäisyys olemassa olevaan porakaivoon olisi noin 55 m. Nykyisellä kiinteistöllä on yksi harmaan veden imeytyskenttä, joten maaperän voidaan arvioida soveltuvan imeytyskentän rakentamiselle. Imeytyskenttä voidaan vaihtoehtoisesti uudistaa vastaamaan kahden asuinrakennuksen tarpeita ja ohjata uudenkin asuinrakennuksen harmaat vedet ko. imeytyskentälle. Mustat vedet ohjataan umpisäiliöön. Soveltuva paikka umpisäiliölle on esimerkiksi lohkottavan rakennuspaikan luoteiskulmassa, jolloin se on lähellä asuinrakennusta ja tietä.

Hankealueella ja sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonto- tai maisematarvoja.

Poikkeaminen rakennuskiellosta yleiskaavan laatimista varten on mahdollista, sillä hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja se on kaupungin Östersundomin maankäytölle asettamien tavoitteiden sekä Östersundomin maakuntakaavan mukaista. Poikkeaminen rakennuspaikan koosta edistää Östersundomin alueelle tavoitellun maankäytön saavuttamista.

Poikkeamisen erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

Haettuun suunnittelutarveratkaisuun perustuva rakentaminen on asiassa laadittujen ja saatujen selvitysten mukaan sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Suunnittelutarverat-



kaisuun perustuva rakentaminen on sopivaa myös maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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, 116, 128, 137, 145, 171, 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 §

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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 09 310 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

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 09 310 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

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Poikkeamispäätöksestä ja
suunnittelutarveratkaisusta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maka/Aska/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Yleiskaavoitus/Tuomas Lehto-
nen, Saija Miettinen-Tuoma
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie