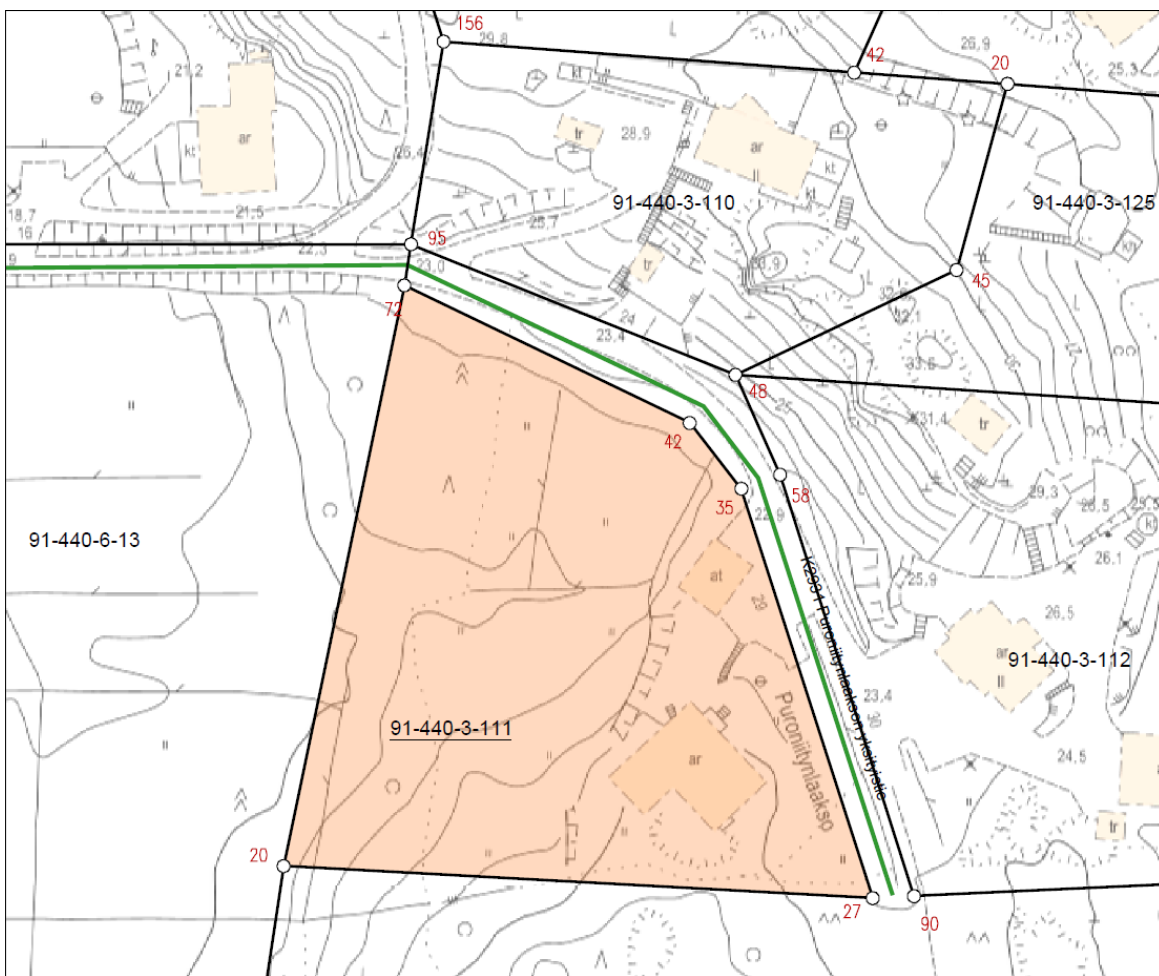


SUUNNITELMA Poikkeamislupamenettelyn liitteeksi (Asiointitunnus LP-091-2020-00286)

Olemme hakemassa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennuskiellosta. Haemme poikkeuslupaa tontin (kiinteistötunnus: 91-440-3 -111) lohkomiselle ja yhdelle uudelle rakennuspaikalle. Kiinteistö sijaitsee Helsingissä, Östersundomin Puroniityssä, osoitteessa Puroniitynlaakso 29. Rakennusluvan hakeminen ei ole tässä yhteydessä ajankohtaista; tarkoituksemme on myydä tontti ja Helsingin kaupungin viranomaisten kanssa käymiemme alustavien keskustelujen mukaisesti on tarkoituksenmukaista, että tontin mahdollisen ostaja hakee rakennuslupaa siinä vaiheessa kun tietää minkälaisen kiinteistön tontille haluaa rakentaa.

Lupahakemukseen on liitetty alustava asemapiirros sekä lohottavasta tontista että tulevaisuuden täydennysrakentamisesta.



Rakentamiskiellosta poikkeaminen on mielestämme mahdollista, koska:

- Uuden suunnitellun rakennuspaikan merkittävyys on pieni, sillä se on täysin linjassa ko. alueen alustavien kaavasunnitelmien kanssa. Hakemus kohdistuu Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen pientalovaltaiselle alueelle eikä ole ristiriidassa alueen esillä olleiden kehittämissuunnitelmien kanssa

- Rakentamiskielto on jatkunut jo pitkään (vuodesta 2009) eikä kiellon loppumisesta tai yleis- ja asemakaavan hyväksymisen aikataulusta ole vielä tietoa; rakennuskiellon päättymisen odottaminen ei siten ole mielestämme tarkoituksenmukaista ja viimeaikaisten tapahtumien perusteella tilanne pystyy epäselvänä vielä vuosia. Östersundomin toteuttamisen aikataulussa Puroniitty on ajoitettu rakentuvaksi vasta 2050-luvulta alkaen
- 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 ko. alueelle suunniteltu 0,2 -0,6 korttelitehokkuus.

Tieyhteys:

- Nykyinen kiinteistö (kiinteistötunnus: 91-440-3 -111) on osakkaana Puroniitynlaakson yksityistiessä (K2931). Ko. tie on osittain kiinteistön tontilla
- Lohkottavalta tontilta saa hyvin kulkuyhteyden Puroniitynlaakson tielle
- Nyt hakemuksen liitteenä olevissa asemapiirustuksissa ajoyhteys lohkottavalle kiinteistölle tulee olemassa olevan kiinteistön eli tulevan naapurin (= luvan hakijat) puolelta. Silloin tälle kiinteistölle tulisi hakea myöhemmin luultavasti ajoyhteysrasitetta. Tämä tielinjaus tehty siksi, että tämä sama ajoyhteys voisi palvella myöhemmin hyvin myös uutta takatonttia, joka vaatimusten mukaisesti piti huomioida jo tässä poikkeuslupahakemuksessa. Todennäköisesti tontin takaosa tullaan täydennysrakentamaan vasta 2050 -luvulla ja silloin tontin ympärillä saattaa olla uusia tielinjauksia, jotka soveltuvat paremmin käytettäviksi.
- Meillä on olemassa myös vaihtoehtoinen asemapiirustus, jossa tielinjaus menee suoraan Puroniitynlaakson yksityistieltä uudelle lohkottavalle tontille. Tuota tielinjausta voidaan käyttää, mikäli tätä tulevaisuuden täydennysrakentamista ei tarvitse vielä tässä vaiheessa ottaa niin voimakkaasti huomioon ratkaisussa.

Vesihuolto:

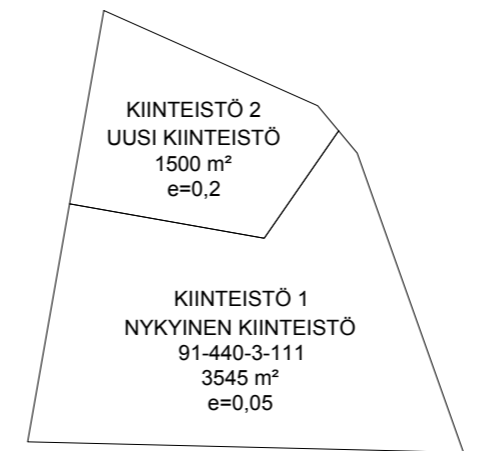
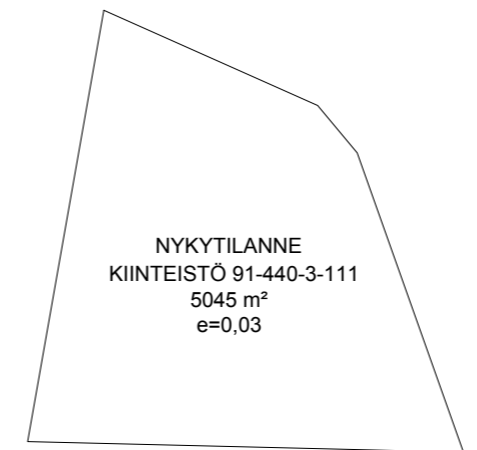
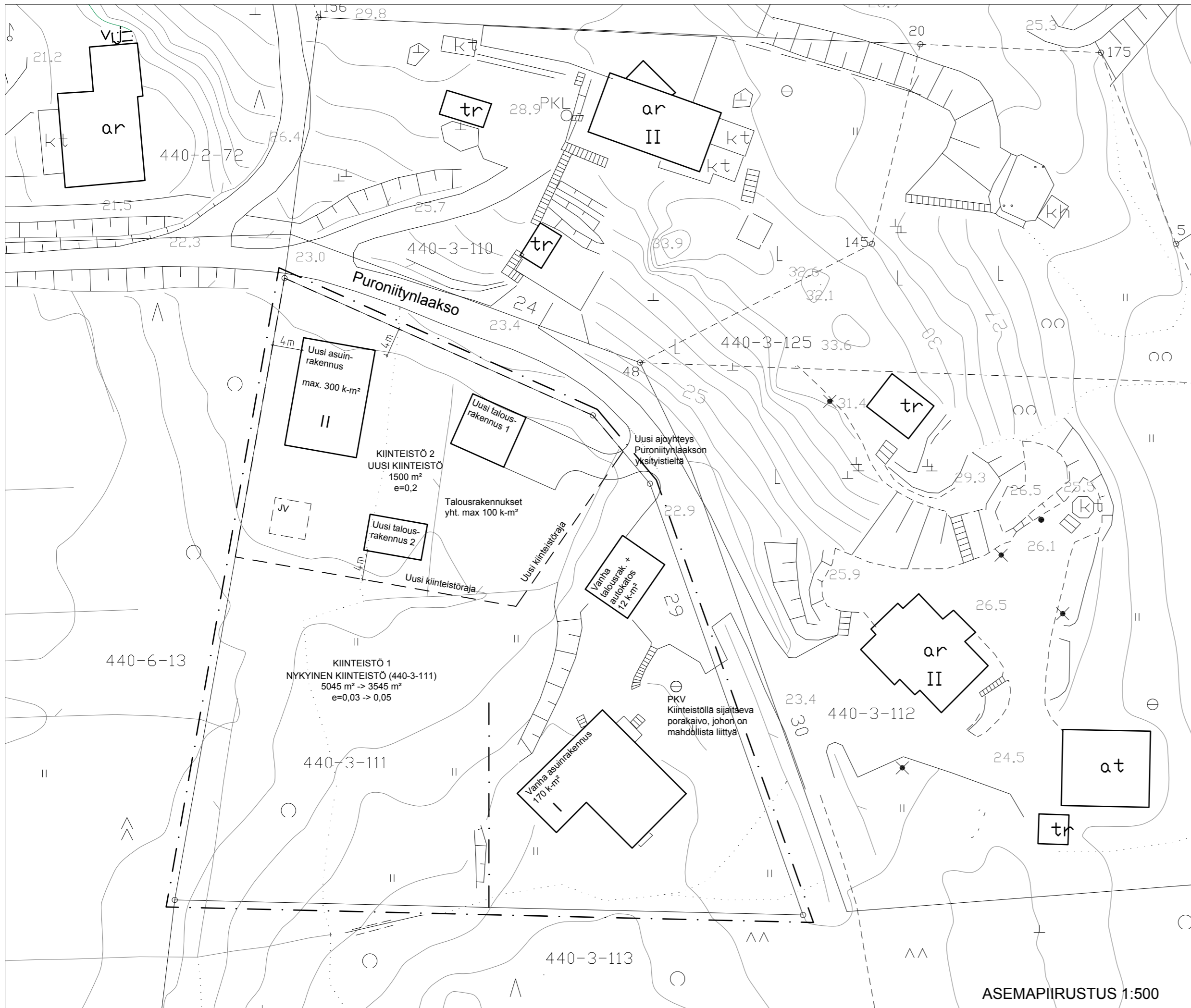
- Puroniitty ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.
- Tarkoitus on toteuttaa kiinteistökohtainen talousveden hankkiminen joko liittymällä nykyisellä tontilla olevaan porakaivoon tai olemassa olevaan vesijohtoverkon liitosputkeen.
- Porakaivoa käyttävät tällä hetkellä kiinteistöt 91-440-3-111 ja 91-440-3-112, eikä kaivon vedentuotannossa ole ollut ongelmia.
- Puroniityntiellä (n 250 metriä) on Sipoon Veden vesijohto ja lähinaapureista ainakin kiinteistö 91-440-3-110 on liittynyt ko. vesijohtovetoon. Liittyminen naapurin kanssa samaan liitosputkeen saattaa olla järkevää, etenkin jos alue tulevaisuudessa liitetään HSY:n vesihuoltoon.
- Kun alue liitetään HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen, uusi kiinteistö voidaan liittää HSY:n vesi- ja viemäriverkoston.

Jätevesien käsittely:

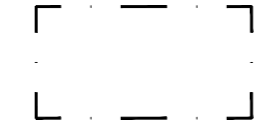
- Puroniityssä ei ole viemäriverkostoa.
- Jätevesien käsittely voidaan hoitaa rakentamalla uudelle kiinteistölle oma jätevesijärjestelmä.
- Hakemuksessa liitteenä olevassa asemapiirroksessa on piirretty tulevalle kiinteistölle oma imeytyskenttä harmaiden vesien käsittelyä varten tontin lounaiskulmaan. Etäisyys mahdollisesti käytettävään porakaivoon on niin pitkä kuin se suinkin voi olla. Ko. tontilla on jo yksi harmaan veden imeytyskenttä, joten maaperä soveltuu imeytyskentän rakentamiselle.

- Kiinteistöllä 91-440-3-111 on jo imeytyskenttä olemassa, joten yksi vaihtoehto on sen uudistaminen vastaamaan kahden asuinrakennusten tarpeita ja ohjata uudenkin asuinrakennuksen harmaat vedet ko. imeytyskentälle.
- Koska tontti on kuitenkin vain 1 500 m², on ns. mustat vedet (vessa) ohjattava umpisäiliöön, kuten on tehty kiinteistön 91-440-3-111 kohdallakin. Soveltuva paikka umpisäiliölle on esimerkiksi lohkottavan tontin luoteiskulmassa, jolloin se on lähellä asuinrakennusta ja tietä, jolloin tyhjentäminen on helppoa.
- Kun alue liitetään HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen, uusi kiinteistö voidaan liittää HSY:n vesi- ja viemäriverkostoon.

Naapureiden kuuleminen on tehty ja kuulemislomakkeet toimitettu Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan hakemusta konsultoineelle osastolle.



KAAVIO KIINTEISTÖN LOHKOMISESTA, 1:1500



Muutosalueen raja (1 m kiinteistörajan ulkopuolella)

TOIMENPITEET:

- Kiinteistöstä 91-440-3-111 lohkotaan toinen kiinteistö.
- Uuden kiinteistön koko on 1500 m²
- Nykyisen kiinteistön koko pienenee 5045 m²:sta 3545 m²:een.
- Vesihuolto
- Uusi kiinteistö voi liittyä nykyisellä tontilla sijaitsevaan porakaivoon
- Vaihtoehtoisesti uusi kiinteistö voi liittyä Puroniityntielle, noin 250 m päässä kulkevaan Sipoon Veden vesijohtoon. Naapurikiinteistöön 91-440-3-110 tulee Puroniityntieltä liitosputki.
- Jätevesien käsittely:
- Uusi kiinteistö hoitaa jätevesien käsittelyn kiinteistökohtaisesti joko
 - a. pienpuhdistamolla
 - b. maasuodattamalla
 - c. maameyttämöllä
- Jätevesijärjestelmä suunnitellaan ammattilaisen toimesta rakennuslupaa haettaessa

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ:

KIINTEISTÖ 1, 91-440-3-111 (NYKYINEN KIINTEISTÖ)

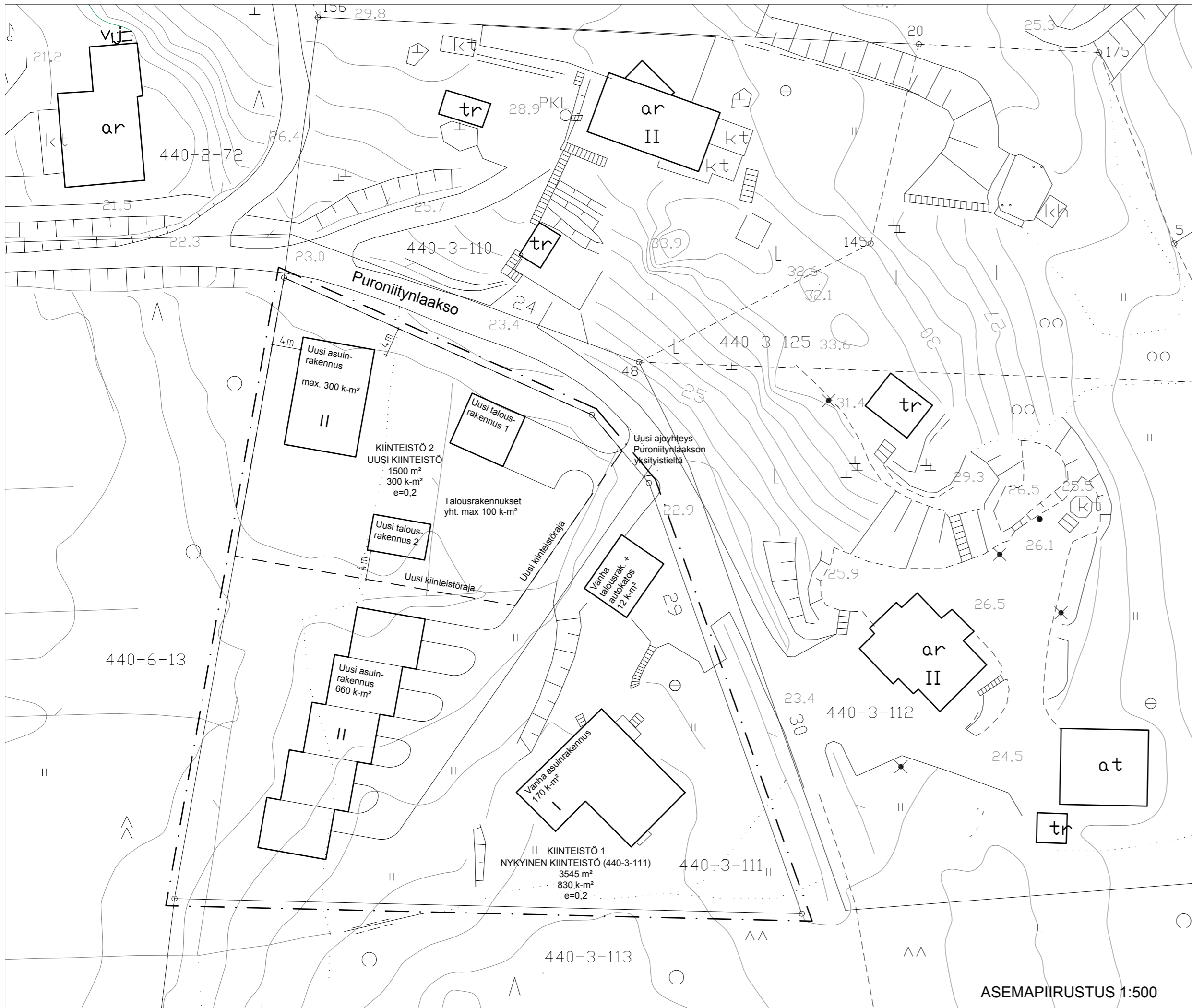
- Kiinteistöllä on rakennettuna 171 k-m² asuinrakennus ja 13 k-m² talousrakennus.
- Kiinteistön tehokkuus muuttuu e=0,03 -> e=0,05

KIINTEISTÖ 2 (UUSI KIINTEISTÖ)

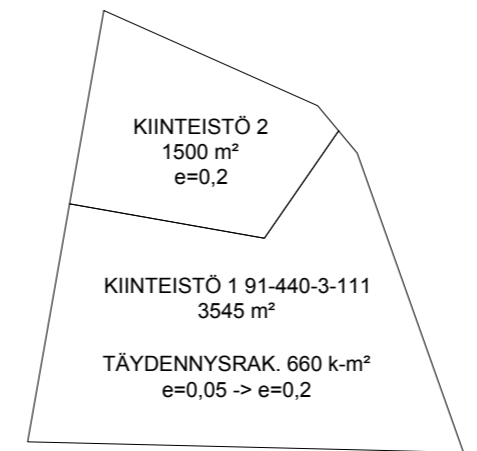
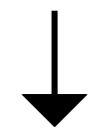
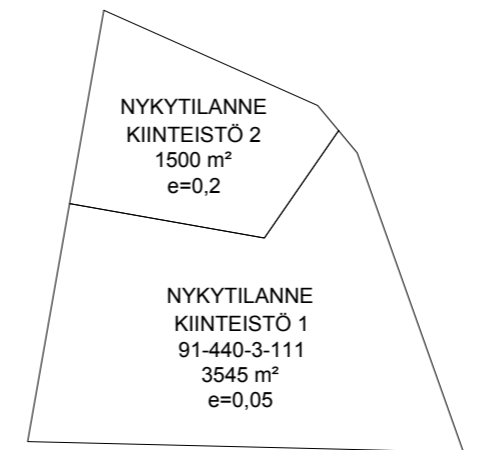
- Kiinteistölle voidaan rakentaa max. 300 k-m² asuinrakennus ja max. 100 k-m² talousrakennuksia.
- Kiinteistön tehokkuus on e=0,2.

Kaupunginosa/kylä 440	Kortteli/tila 3	Tontti/nro 111	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide POIKKEAMISLUPA, TONTIN LOHKOMINEN	Piirustuslaji Juoks. nro		
Rakennuskohteen nimi ja osoite PURONIITYNLAAKSO 29 00890 HELSINKI	Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS KAAVIO		Mittakaavat 1:500 1:1500
Suunnittelutoimiston tiedot ARKKITEHTUURISTUDIO LUOMUS OY MUSTIONKATU 12 AS 2, 20750 TURKU EERO.ALHO@GMAIL.COM +358442046211			Hallinn. kiint. (nro)
			Hallinnollinen kiinteistö (nimi)
			Kiinteistö (nro)
Piirtäjä Suunnittelija Työnumero			Hankenumero ja nimi
			Rakennus (nro)
Pvm 17.4.2020			Rakennus (nimi)
Vastuullinen suunnittelija EERO ALHO, ARKKITEHTI			Suunnitteluala ja piirustusnumero Tiedostonimi Muutostunnus
			ARK 01

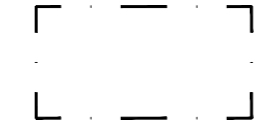
ASEMAPIIRUSTUS 1:500



ASEMPIIRUSTUS 1:500



KAAVIO
TÄYDENNYSRAKENTAMISEN
MÄÄRÄSTÄ, 1:1500



Muutosalueen raja (1 m kiinteistörajan ulkopuolella)

TOIMENPITEET:

- Kiinteistöä 91-440-3-111 täydennysrakennetaan yleiskaavan vaatiman tehokkuuden (e=0,2-0,6) saavuttamiseksi

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ:

KIINTEISTÖ 1, 91-440-3-111 (NYKYINEN KIINTEISTÖ)

- Kiinteistöllä on rakennettuna 171 k-m² asuinrakennus ja 13 k-m² talousrakennus.
- Kiinteistöä täydennysrakennetaan 660 k-m²
- Kiinteistön tehokkuus kasvaa e=0,05 -> e=0,2

KIINTEISTÖ 2

- Ei muutoksia
- Kiinteistön tehokkuus on e=0,2.

Kaupunginosa/kylä 440	Kortteli/tila 3	Tonntti/nro 111	Viranomaisen merkintöjä
Rakennusluvan POIKKEAMISLUPA, TONTIN LOHKOMINEN			Piirustuslaji Juoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite PURONIITYNLAAKSO 29 00890 HELSINKI			Piirustuksen sisältö ASEMPIIRUSTUS KAAVIO Mittakaavat 1:500 1:1500
Suunnittelutoimiston tiedot ARKKITEHTUURISTUDIO LUOMUS OY MUSTIONKATU 12 AS 2, 20750 TURKU EERO.ALHO@GMAIL.COM +358442046211			Hallinn. kiint. (nro) Hallinnollinen kiinteistö (nimi) Kiinteistö (nro) Hankenumero ja nimi Rakennus (nro) Rakennus (nimi)
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero	Suunnitteluala ja piirustusnumero Tiedostonimi Muutostunnus
Pvm 17.4.2020	Vastuullinen suunnittelija	Nimen selvennys ja koulutus EERO ALHO, ARKKITEHTI	ARK 01