



05.10.2015

Kaj/1

§ 948

Asemakaavan muutoshakemus Oulunkylän tontille 28075/18

HEL 2015-000757 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti hylätä ***** asemakaavan muutoshakemuksen.

Tontin 28075/18 asemakaavan muuttamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaista tarvetta. Hakijan toivomaa uutta tonttiliittymää Käskynhaltijantieltä ei ole turvallisuussyistä perusteltua sallia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Asemakaavan muutoshakemus ja tonttikorkeusilmoitus
- 4 Hakijan vastine kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 19.5.2015 § 161

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutoshakemus



Hakemus koskee asemakaavan nro 11235 muuttamista Oulunkylän tontilla 28075/18 (osoitteessa Kinkeripolku 10) siten, että ajo tontille olisi mahdollista Käskynhaltijantieltä liikennevirran suuntaisesti (vain oikealle kääntyminen mahdollista).

***** perustelevat hakemustaan seuraavasti:

- Tontille 28075/18 ei pääse eikä sieltä pääse pois talviaikaan virallista tietä.
- Tontilla on haasteellinen muoto. Z-mallisen virallisen tieyhteyden alussa on 2,6 m korkeuseroa ylöspäin muutaman metrin matkalla, minkä jälkeen yhteys kääntyy 90 astetta alaspäin, korkeuseroa 7 m. Tavarantoimittajat tai maantuoajat eivät ole suostuneet käyttämään tätä reittiä edes kesällä.
- Käskynhaltijantien varrella muilla tonteilla ei ole korkeusero-ongelmaa.
- Pelastusajoneuvo tai ambulanssi ei pääse asuinrakennuksen lähelle.
- Liikenteellisesti vähäisestä muutoksesta ei aiheudu suurta haittaa.
- Käskynhaltijantien nopeusrajoitus on 40 km/h.
- Vastapäätä tonttia Liikuntapuiston pysäköintialueelle saa ajaa kummastakin suunnasta.
- Hakija on valmis sulkemaan puomilla pääsyn Kinkeripolun puoleiselle ajoyhteydelle, ettei tontin läpi kuljeta.
- Noin viisi vuotta käytössä ollut työmaatie ei ole aiheuttanut ongelmia eikä vaaratilanteita.
- Hakija ei ole voinut muuttaa tontin korkeusolosuhteita, jottei naapuritalo tipahda kuiluun eikä heidän kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköyhteytensä häiriinny.

Kannanotto asemakaavan muutoshakemukseen

Asemakaavassa nro 11235 (vahvistettu 1.9.2004) on Kinkeripolun ja Käskynhaltijantien väliin osoitettu kolme pientalotonttia. Asemakaavassa on kaikkien tonttien kohdalla ajoneuvoliittymän kieltävä merkintä. Ajo tonteille on järjestetty Kinkeripolulta. Asuinrakennusten rakennusalat on merkitty Käskynhaltijantien varteen kadun suuntaisesti melusuojaksi. Lisäksi tonteille on merkitty erilliset rakennusalat talusrakennuksia ja autosuojia varten.

Käskynhaltijantie on alueellinen kokoojakatu. Sen kumpaankin reunaan on tarkoitus rakentaa pyörätie tulevaisuudessa. Tällä hetkellä kadun etelälaidassa, hakijan tontin kohdalla, ei ole pyörätietä ja pohjoispuolen pyörätie kulkee Oulunkylän liikuntapuistossa. Ambulanssi voi hätätilanteessa ajaa Käskynhaltijantien varren tulevalle pyörätielle tai



ennen sitä ajoradan laitaa ja hakea apua tarvitsevan henkilön rakennuksesta jalankulkuportin kautta, jos se ei ole tontin kautta mahdollista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaavan laatimistarve tai sen ajan tasalla pitäminen on sidottu kunnan kehitykseen ja maankäytön ohjaustarpeeseen ja tarveharkinta on kunnalla.

Hakijan tontti on lohkottu isommasta tontista asemakaavan laatimisen jälkeen. Tasoeroa tontilla on yhteensä n. 7 m ja pituutta n. 50 m. Hakija on rakentanut tontilleen ajoyhteyden kaavan mukaisesti Kinkeripolulta. Yhteys on jyrkkyiden vuoksi hankala, mutta ei mahdoton. Tontin maasto- ja tasoerot ovat olleet hakijan tiedossa jo tontin hankintavaiheessa.

Hakija on rakentanut autotallin asunnon kellariin tontin alimpaan kohtaan. Asemakaavan tavoitteiden mukaisesti hakijan olisi ollut mahdollista rakentaa autosuoja ylemmäs rinteeseen asemakaavassa osoitetulle autosuojan rakennusosalalle, jolloin tasoero olisi ollut n. kaksi metriä vähemmän.

Hakijan kanssa on keskusteltu ajoyhteydestä muutama vuosi sitten. Siinä yhteydessä kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat kävivät tontilla katsomassa tilannetta. Tuolloin todettiin, ettei ajoyhteys ole turvallisuussyistä mahdollinen.

Alueellisille kokoojakaduille ei lähtökohtaisesti ole sallittu tonttiliittymiä, kuin aivan erityisissä poikkeustapauksissa. Sekä autoliikenteen että pyöräilyn turvallisuus ja sujuvuus ovat perusteena sille, ettei yksittäisten omakotitalotonttien liittymiä osoiteta alueellisille kokoojakaduille. Oulunkylän liikuntapuisto julkisena palveluna on tällainen poikkeustapaus ja sen liittymä on rakennettu katuliittymän kaltaiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.5.2015 esittää kaupunginhallitukselle, että

in asemakaavan muutoshakemus ei anna aiheutta asemakaavan muuttamiseen. Tontin 28075/18 asemakaavan muuttamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaista tarvetta. Hakijan toivomaa uutta tonttiliittymää Käskynhaltijantieltä ei ole turvallisuussyistä perusteltua sallia.



Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata hakijalle hallintolain 34 §:n nojalla tilaisuuden antaa vastine kielteisen esityksen johdosta kaupunginhallitukselle.

Hakijan vastine

Lautakunnan päätökseen antamassaan vastineessa hakijat toteavat, että kansalaisia tulisi kohdella tasavertaisesti ja jokaiselle tontille tulisi olla kulku kaikissa sää- ja keliolosuhteissa. Lisäksi he toteavat, ettei yksikään tavarantoimittaja ole suostunut viiden vuoden rakennusaikana toimittamaan tavaraa virallista ajoreittiä pitkin tontille. Koska talossa on jatkuvia korjaustarpeita, tulisi jatkossakin voida saada rakennustarvikkeet tontille. Ilman ajoyhteyttä Käskynhaltijantielle se on mahdotonta. Hakijoiden mielestä nykyinen kaava aiheuttaa kohtuutonta haittaa, kun pelastusajoneuvot ja tavarantoimittajat eivät pääse paikalle ja vain nelivetoautolla pääsee tontille talvisin.

Vastine on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Kaupunkisuunnitteluviraston vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa (14.8.2015), Käskynhaltijantie on alueellinen kokoojaku. Sekä autoliikenteen että pyöräilyn turvallisuus ja sujuvuus ovat perusteena sille, ettei yksittäisten omakotitalotonttien liittyviä osoiteta alueellisille kokoojakaduille.

Hakijoilla on ollut tontin hankintavaiheessa tiedossa tontin maasto-olosuhteet ja asemakaavamääräykset. Talon rakentamisen ajan hakijoilla on ollut viiden vuoden väliaikainen lupa ajoon tontille Käskynhaltijantieltä. Jatkossa tavarankuljetus tontilla voi olla hankalaa mutta ei mahdotonta.

Pelastuslaitoksen laatiman pelastustien suunnitteluohjeen (36/16/RIHOS: Pelastustien suunnittelu ja toteutus) mukaan pelastusyksikön tulee päästä yleensä pientaloalueella vähintään 50 metrin etäisyydelle kohteesta. Sairaankuljetusyksikön tulee päästä yleensä pientaloalueella vähintään 25 metrin etäisyydelle kohteesta.

Tälle etäisyydelle tulee yleensä vähintään päästä ajoneuvolla ja loppumatkan pelastus- ja sairaankuljetushenkilöstö voi kulkea kävellen. Onnettomuustilanteessa tässä kohteessa hälytysajoneuvot on mahdollista jättää Käskynhaltijantien varteen ja pelastus- ja sairaankuljetushenkilöstön on mahdollista päästä kohteeseen jalankulkuportin kautta. Tällöin pelastus- tai sairaankuljetusyksikön saa alle 10 merin päähän kohteesta.



Pelastuslaitoksen edustajaa on kuultu pelastuslaitoksen laatiman pelastustien suunnitteluohjeen tulkinnasta. Pelastuslaitoksen edustajan mukaan kohteeseen voidaan tulla Käskynhaltijantien puolelta kävelyporttia käyttäen, jolloin etäisyys kohteeseen ei ole liian pitkä. Pelastuslaitoksen edustaja totesi, etteivät pelastuslaitoksen tarpeet ole peruste uudelle tonttiliittymälle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo edelleen, ettei tontin 28075/18 asemakaavan muuttamiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaista tarvetta. Hakijan toivomaa uutta tonttiliittymää Käskynhaltijantieltä ei ole turvallisuussyistä perusteltua sallia.

Lopuksi

Kaupunginhallitus viittaa edellä mainittuun ja toteaa, ettei hakemus anna aihetta toimenpiteisiin.

Kaj toteaa vielä, että aiemmin maanomistajien kielteiset kaavanmuutoshakemukset on käsitellyt valtuusto korkeimman hallinto-oikeuden 1983 antaman päätöksen perusteella. Myöhemmin KHO on ottanut toisessa tapauksessa kannan, jonka mukaisesti maanomistajalla on ensinnäkin oikeus saada ratkaisu hakemukseensa ja lausunut lisäksi, että oikaisuvaatimuksen jälkeen päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksin. Kyseiset päätökset ovat keskenään hieman lähtökohtiin perustuvia eikä oikeuskirjallisuuskaan anna asiaan selkeää lisävalaistusta. Esittelijä katsoo oikeuspalvelujen kannanoton perusteella, että kaupungin on tarkoituksenmukaista alkaa päättää asiasta kaupunginhallitustasolla ja noudattaa KHO:n viimeisintä kantaa valitustiestä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote ajantasa-asetuksesta
- 3 Asemakaavan muutoshakemus ja tonttikorkeusilmoitus
- 4 Hakijan vastine kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 19.5.2015 § 161

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



05.10.2015

Kaj/1

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 14.8.2015

HEL 2015-000757 T 10 03 03

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 19.5.2015 kielteisen lausunnon ***** asemakaavan muutoshakemuksesta Oulunkylän tontille 28075/18 (Kinkeripolku 10). Lausunnon mukaan hakemus ei anna aiheutta asemakaavan muuttamiseen.

Hakemus koskee asemakaavan nro 11235 muuttamista Oulunkylän tontilla 28075/18 (osoitteessa Kinkeripolku 10) siten, että ajo tontille olisi mahdollista Käskynhaltijantieltä liikennevirran suuntaisesti (vain oikealle kääntyminen mahdollista).

***** ovat antaneet vastineensa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä. Siinä he toteavat, että kansalaisia tulisi kohdella tasavertaisesti ja jokaiselle tontille tulisi olla kulku kaikissa sää- ja keliolosuhteissa. Lisäksi he toteavat, ettei yksikään tavarantoimittaja ole suostunut viiden vuoden rakennusaikana toimittamaan tavaraa virallista ajoreittiä pitkin tontille. Koska talossa on jatkuvia korjaustarpeita, tulisi jatkossakin voida saada rakennustarvikkeet tontille. Ilman ajoyhteyttä Käskynhaltijantielle se on mahdotonta. Hakijat ovat myös huolissaan ambulanssin ja paloauton pääsystä tontille.

Käskynhaltijantie on alueellinen kokoojakatu. Sekä autoliikenteen että pyöräilyn turvallisuus ja sujuvuus ovat perusteena sille, ettei yksittäisten omakotitalotonttien liittymiä osoiteta alueellisille kokoojakaduille.

Hakijoilla on ollut tontin hankintavaiheessa tiedossa tontin maasto-olosuhteet ja asemakaavamääräykset. Talon rakentamisen ajan hakijoilla on ollut viiden vuoden väliaikainen lupa ajoon tontille



Käskynhaltijantieltä. Jatkossa tavaran kuljettaminen tontilla voi olla hankalaa mutta ei mahdotonta.

Pelastuslaitoksen laatiman pelastustien suunnitteluohjeen (36/16/RIHOS: Pelastustien suunnittelu ja toteutus) mukaan pelastusyksikön tulee päästä yleensä pientaloalueella vähintään 50 metrin etäisyydelle kohteesta. Sairaankuljetusyksikön tulee päästä yleensä pientaloalueella vähintään 25 metrin etäisyydelle kohteesta. Tälle etäisyydelle tulee yleensä vähintään päästä ajoneuvolla ja loppumatkan pelastus- ja sairaankuljetushenkilöstö voi kulkea kävellen. Onnettomuustilanteessa tässä kohteessa hälytysajoneuvot on mahdollista jättää Käskynhaltijantien varteen ja pelastus- ja sairaankuljetushenkilöstön on mahdollista päästä kohteeseen jalankulkuportin kautta. Tällöin pelastus- tai sairaankuljetusyksikön saa alle 10 merin päähän kohteesta.

Pelastuslaitoksen edustajaa on kuultu pelastuslaitoksen laatiman pelastustien suunnitteluohjeen tulkinnasta. Pelastuslaitoksen edustajan mukaan kohteeseen voidaan tulla Käskynhaltijantien puolelta kävelyporttia käyttäen, jolloin etäisyys kohteeseen ei ole liian pitkä. Pelastuslaitoksen edustaja totesi, etteivät pelastuslaitoksen tarpeet ole peruste uudelle tonttiliittymälle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, ettei tontin 28075/18 asemakaavan muuttamiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaista tarvetta. Hakijan toivomaa uutta tonttiliittymää Käskynhaltijantieltä ei ole turvallisuussyistä perusteltua sallia.

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.05.2015 § 161

HEL 2015-000757 T 10 03 03

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että ***** asemakaavan muutoshakemus ei anna aiheutta asemakaavan muuttamiseen. Tontin 28075/18 asemakaavan muuttamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaista tarvetta. Hakijan toivomaa uutta tonttiliittymää Käskynhaltijantieltä ei ole turvallisuussyistä perusteltua sallia.



05.10.2015

Kaj/1

Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata hakijalle hallintolain 34 §:n nojalla tilaisuuden antaa vastine kielteisen esityksen johdosta kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566