

**Poikkeaminen;**  
**Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä; Mannerheimintie 16**

Ympäristölautakunta 31.10.2024 § 133  
236/10.03.00.02/2024

Bostads Ab Mannerheimvägen 16 hakee poikkeamista toisen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 78-10-1004-13. Toimenpide edellyttävää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen 12 §:stä.

Hakemus on jätetty 12.4.2024 Lupapiste-palvelun kautta. Hakija on täydentänyt hakemustaan 2.10.2024.

**171.1-2 § (18.3.2016/196)**

*Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset*

*Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.*

*Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:*

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Kiinteistön pinta-ala on n. 3470 m<sup>2</sup> ja se on rekisteröity 2015. Kiinteistöllä on voimassa asemakaava no 200 vuodelta 2005. Tontti on siinä merkitty merkinnällä A/s = Asuinrakennusten korttelialue. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kerrosaluku II ja rakennusoikeus on e=0,25. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että

- kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tämä koskee niin rakennusten julkisivujen materiaaleja, mittasuhteita ja väritystä kuin rakennusten ja rakennelmien sovittamista maastoon.
- kaava-alueella rakennettaessa tulee pyrkiä alueella olevan kulttuurikasvillisuuden säilyttämiseen
- tonttien lukumäärää ei saa muuttaa

Hakemus koskee 228 m<sup>2</sup> kokoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamista. Rakennus sijoittuu tontille kaavan mukaisesti. Rakentaminen tontille esitettyyn kohtaan ja esitetyn suuruisena on sinänsä mahdollista. Poikkeamispäätös tarvitaan, koska hakemus koskee toisen asuinrakennuksen rakentamista.

Hakija perustelee hakemuksen tarvetta Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisulla 1715/2024, jossa se totesi, ettei toisen asuinrakennuksen rakentaminen suoraan rakennusluvalla ole mahdollista. Poikkeamista perustellaan mm. sillä, että rakentamalla toisen asuintarkoitukseen tarkoitettun talon vältetään käyttämättömän rakennusoikeuden rakentaminen talousrakennuksiin. Perusteluna poikkeuslupahakemukselle on saavuttaa harmoninen rakennusten kokonaisuus, joka soveltuu parhaiten alueen rakennuskantaan.

Kaupunki on kuullut naapureita ja osallisia. Hakemuksen johdosta jätettiin 5 huomautusta. Huomautuksissa vastustetaan hanketta. Suunnitellun rakennuksen katsotaan sopivan huonosti paikalleen, sulkevan merinäköalan naapureilta, haittaavan kaavoitusta ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä johtavan merkittävään rakentamiseen, jolloin poikkeamiselle ei olisi lain mukaisia perusteita. Yksi naapuri kiinnittää huomiota kaavamääräykseen, jonka mukaan kaava-alueen tontteja ei saa jakaa, ja huomauttaa että uuden rakennuksen rakentaminen muodostaisi tontille uuden rakennuspaikan. Muistutukset oheismateriaalina.

Lausunnot pyydettiin Uudenmaan ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan museolta.

Länsi-Uudenmaan museo muistuttaa, että se pitää kaavan tehokkuuslukua 0,25 kulttuuriympäristön kannalta vaarana. Kuitenkin pitää paikkaan sovitettua kohtuullinen lisärakentaminen on sen näkemyksen mukaan mahdollista. Museo pitää tärkeänä, että kaikki rakentaminen alueella käyttötarkoituksesta riippumatta sovitetaan huolella arvokkaaseen miljööseen ja maisemaan ja yhteen kylpyläpuiston suojellun vanhan rakennuskannan ja pihapiirien kanssa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeusluvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti edellyttäisi, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi tulisi voida myöntää poikkeuslupia myös alueen muille kiinteistöille. Siitä aiheutuvalla lisärakentamisella olisi merkittäviä vaikutuksia huvila-alueen ominaispiirteisiin mm. väljyyden ja vehreyden osalta. ELY-keskus arvioi, että poikkeaminen rakennusjärjestyksen 12 §:stä saattaa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai se saattaa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Poikkeamiselle ei siten vaikuttaisi olevan perusteita ELY:n näkemyksen mukaan

Todettakoon, että samassa korttelissa, osoitteissa Mannerheimintie 8, 10 ja 12, on meneillään asemakaavamuutos, jonka yhteydessä arvioidaan myös rakennusoikeuden taso. Tontti rajoittuu kansalliseen kaupunkipuistoon.

\*/\*

#### Liitteenä

- asemapiirros
- sijaintikartta
- havainnekuva
- alueleikkaus
- ELY-keskuksen lausunto
- Länsi-Uudenmaan museon lausunto

#### Oheismateriaali

- hakemus
- lainhuutotodistus
- kaupparekisteriote
- naapurien/osallisten huomautukset

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen rakennusjärjestyksestä toisen asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 78-10-1004-13.

Hakija on perustellut toimenpidettä mm. sillä, että rakentamalla toisen asuintarkoitukseen tarkoitetun talon vältetään käyttämättömän rakennusoikeuden rakentaminen talousrakennuksiin. Perusteluna poikkeuslupahakemukselle on saavuttaa harmoninen rakennusten kokonaisuus,

joka soveltuu parhaiten alueen rakennuskantaan.

Kiinteistöllä on runsaasti rakennusoikeutta jäljellä. Nyt suunniteltu rakentaminen on alisteista päärakennukselle, asettuu rannan puolella samaan linjaan viereisten tonttien päärakennusten kanssa ja sen eteen jää puustoa. Se ei itsessään sulje merinäköalaa.

Rakennus sijoittuu tontille kaavan mukaisesti. Toisen asuinrakennuksen rakentaminen ei ole myöskään vastoin voimassa olevaa sitovaa tonttijakoa, eikä se edellytä tonttien määrän muuttamista. Tarvittaessa alueen hallinta on mahdollista järjestää hallinnanjakosopimuksella.

Poikkeamispäätös on aina tapauskohtainen ja siihen liittyy tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Siten yhden tontin ratkaisusta ei voida suoraan vetää johtopäätöstä, että kaikille muillekin kaava-alueen tonteille tulisi poikkeaminen automaattisesti myöntää.

Poikkeamispäätöksellä ratkaistaan tontin 78-10-1004-13 toteutuminen ympäristöön ja alueen muuhun rakennuskantaan soveltuvalla tavalla. Näin ollen siitä ei aiheudu haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava sitä vastaavaa rakennuslupaa.

Muut tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Päätös annetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

#### Asian käsittely

Yrjö Sahlstedt ehdotti, että ympäristölautakunta ei myönnä poikkeuslupaa. Rakennusten sijoittelu tontilla tulee ratkaista asemakaavamuutoksella, joka mahdollisuuksien mukaan liitetään jo työn alla olevaan asemakaavan muutokseen korttelissa.

Rolf Nyström kannatti ehdotusta.

Asiassa äänestettiin.

Äänestyksessä esittelijän ehdotus sai 3 (JH, KL ja JK) ääntä ja Yrjö Sahlstedtin ehdotus 5 ääntä (MD, M-LH, PR, RN ja YS).

#### Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että poikkeamista ei myönnetä.

Rakennusten sijoittelu tontilla tulee ratkaista asemakaavamuutoksella, joka mahdollisuuksien mukaan liitetään jo työn alla olevaan asemakaavan muutokseen korttelissa.

#### Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281