



§ 704

Poikkeamishakemus (Länsisatama, Hernesaarenranta)

HEL 2011-010834 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Oy Soul-Productions Finland Ltd:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10800 osoitetusta rakennusoikeudesta kahvila- ja saunarakennuksen rakentamiseksi Länsisataman puistoalueelle.

Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 12.12.2011 päivätyn suunnitelman periaatteita.

Hakija

Oy Soul-Productions Finland Ltd (30.12.2011)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) puistoalue ja Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2 (Hernesaarenranta)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on yleiseen käyttöön suunnatun kahvila- ja saunarakennuksen (600 k-m²) rakentaminen puistoalueelle poiketen kaavoitus- ja kaupunkikuvallisista periaatteista siten, että voimassa olevan kaavan puistoon merkityn kahvilarakennuksen rakennusoikeus 145 k-m² ja rakennusala ylittyvät.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että voimassa olevassa kaavassa puistoalueelle on merkitty kahvilarakennus ja sauna on yleisessä käytössä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 30.4.2012 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.

Hakemus koskee aluetta, jolla on vireillä yleiskaavan muuttaminen tai laatiminen ja jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Osallisten kuuleminen

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



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (30.1.2012) ja kuulutuksella Helsingin Sanomat, Metro ja Hufvudstadsbladet lehdissä 3.2.2012 sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 6.2.-20.2.2012. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Saadut lausunnot

Kiinteistövirasto puoltaa lausunnossaan (13.4.2012) Oy Soul-Productions Finland Ltd:n poikkeamishakemusta. Kiinteistövirasto toteaa kuitenkin, ettei poikkeamislupa oikeuttaisi rakennusluvan hakemiseen eikä muihinkaan toimenpiteisiin alueella ennen kuin hakija on esittänyt kiinteistövirastolle hyväksyttävän hankkeen rahoitussuunnitelman. Hakijan aluevarausta koskeva hakemus käsitellään vasta tämän jälkeen.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (2.3.2012), että hakija on esittänyt kaksivaiheisen suunnitelman saunan sijoittamisesta Hernesaarenrantaan. Ensimmäisen vaiheen suunnitelmassa sauna on sijoitettu nykytilanteen mukaiselle puistoalueelle. Huoltoajo on esitetty yksisuuntaisena puistokäytävää pitkin. Tämä sijoitus on toimiva sellaisenaan. Toteutuksessa on huomioitava, että nykyisistä pohjaolosuhteista ei ole tarkkaa tietoa. Hankkeen toteuttaja on vastuussa huoltokäytävän rakentamisesta niin, että se on talvikunnossa pidettävissä.

Rakennusvirasto toteaa edelleen, että toisen vaiheen suunnitelmassa on esitetty saunan sijoittuminen Hernesaaren rantaan yleiskaavaehdotuksen mukaiseen tilanteeseen. Huoltoajoreitin ratkaisut eivät selviä suunnitelmasta kokonaisuudessaan. Huoltoajolle on puistoon varattu kääntöpaikka. Rakennusvirasto katsoo, että ennen poikkeamisluvan myöntämistä tulisi kaupunkisuunnitteluviraston esittää saunan huoltoliikenteen ratkaisut liikennesuunnitelmassa. Yleis- ja asemakaavassa tulee saunakiinteistölle varata tontti, johon kaikki kiinteistön tarvitsemat toiminnot mahtuvat.

Koska alueen kaavoitus on kesken, ei tulevasta tilanteesta voida vielä olla varmoja. Hankkeeseen liittyy riski siitä, ettei ranta toteudu yleiskaavaluonnoksen mukaisena. Puiston kaavavaiheen suunnitelmaan liittyy useita toiminnallisia ja rakenteellisia kysymyksiä, joihin rakennusvirasto on kiinnittänyt huomiota lausunnossaan kaavaluonnoksesta toteutuksen ja käytön kannalta. Myös rannan rakenneratkaisut ovat vielä tutkimatta. Tulevat rakenneratkaisut saattavat vaikuttaa myös saunakiinteistöön.



Rakennusvirasto katsoo vielä, että saunan julkisivu on erikoinen ja tulee houkuttelemaan myös ilkvallan tekijöitä. Saunaa ei kuitenkaan saa aidata erilleen puistosta. Lisäksi tulee varmistaa, ettei julkisivuun liity korkealta putoamisen riskiä.

Rakennusvirasto puoltaa saunan toteuttamista Hernesaaren rantaan edellä mainituin huomautuksin. Sauna elävöittää rantaa ja tukee puiston virkistystoimintoja.

Perustelut

Alueella on voimassa 14.11.2001 hyväksytty asemakaava nro 10800. Asemakaavan mukaan alue on puistoa, jolle on merkitty rakennusoikeutta 145 k-m² kahvilarakennukselle. Puiston keskellä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jonka itäpuolelle on merkitty oleskeluterassi ja länsipuolelle rantamuuri.

Nykytilanteessa puistoalueen keskellä kulkee sepelipintainen kävelyraitti. Ranta on luiskattu ja kiviladottu mereen ja muu puistoalue on nurmetettu. Hernesaarenrannan pohjoisosassa on padel-tenniskenttä, jonka pohjoispuolelle on suunnitteilla kaavan mukainen kahvilarakennus.

Hakijan tarkoituksena on elävöittää Hernesaaren rannan käyttöä sekä tarjota sauna- ja kahvilapalveluita kaupunkilaisille ja Hernesaaren saapuville risteilymatkailijoille.

Kaupunginhallitus katsoo, että yleinen sauna ja siihen liittyvä kahvila täydentävät luontevalla tavalla kaupunkilaisten ja matkailijoiden palvelutarjontaa kantakaupunkialueella. Suunnitelma on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja se olisi toteutuessaan vetovoimainen matkailukohde Hernesaaren risteilylaivalaitureiden läheisyydessä.

Nykytilanteessa suunnitelmassa on huomioitu Hernesaarenrannan puiston käyttö ja rakennuksen vaatimat huoltoyhteydet. Vireillä olevan Hernesaaren osayleiskaavan mukainen rantapuisto olisi toteutuessaan nykyistä puistoaluetta leveämpi. Sauna- ja kahvilarakennus merkitään tulevan asemakaavoituksen yhteydessä toteutuneessa laajuudessaan Hernesaarenrantaan. Tulevan rantapuiston puistosuunnittelun ja liikennesuunnittelun yhteydessä on mahdollista huomioida rakennus ja sen vaatimat huoltoyhteydet eikä niitä ole näin ollen tarpeen selvittää tarkemmin tässä vaiheessa.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen tarkoituksenmukainen käyttö, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen ja alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.



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 hakijan 12.12.2011 päivätyn suunnitelman periaatteita. 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 6.6.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Länsisataman puistoalue, Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2)
- 2 Asemapiirros (Länsisataman puistoalue, Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2)
- 3 Asemakaava nro 10800
- 4 Sijaintikartta
- 5 Hakijan suunnitelma 12.12.2011



04.06.2012

Kaj/5

6 Havainnekuvat
7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 30.4.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Oy Soul-Productions Finland Ltd:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10800 osoitetusta rakennusoikeudesta kahvila- ja saunarakennuksen rakentamiseksi Länsisataman puistoalueelle.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 12.12.2011 päivätyn suunnitelman periaatteita.

Hakija

Oy Soul-Productions Finland Ltd (30.12.2011)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) puistoalue ja Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2 (Hernesaarenranta)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on yleiseen käyttöön suunnatun kahvila- ja saunarakennuksen (600 k-m²) rakentaminen puistoalueelle poiketen kaavoitus- ja kaupunkikuvallisista periaatteista siten, että voimassa olevan kaavan puistoon merkityn kahvilarakennuksen rakennusoikeus 145 k-m² ja rakennusala ylittyvät.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että voimassa olevassa kaavassa puistoalueelle on merkitty kahvilarakennus ja sauna on yleisessä käytössä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 30.4.2012 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.

Hakemus koskee aluetta, jolla on vireillä yleiskaavan muuttaminen tai laatiminen ja jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (30.1.2012) ja kuulutuksella Helsingin Sanomat, Metro ja Hufvudstadsbladet lehdissä 3.2.2012 sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 6.2.-20.2.2012. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Saadut lausunnot

Kiinteistövirasto puoltaa lausunnossaan (13.4.2012) Oy Soul-Productions Finland Ltd:n poikkeamishakemusta. Kiinteistövirasto toteaa kuitenkin, ettei poikkeamislupa oikeuttaisi rakennusluvan hakemiseen eikä muihinkaan toimenpiteisiin alueella ennen kuin hakija on esittänyt kiinteistövirastolle hyväksyttävän hankkeen rahoitussuunnitelman. Hakijan aluevarausta koskeva hakemus käsitellään vasta tämän jälkeen.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (2.3.2012), että hakija on esittänyt kaksivaiheisen suunnitelman saunan sijoittamisesta Hernesaarenrantaan. Ensimmäisen vaiheen suunnitelmassa sauna on sijoitettu nykytilanteen mukaiselle puistoalueelle. Huoltoajo on esitetty yksisuuntaisena puistokäytävää pitkin. Tämä sijoitus on toimiva sellaisenaan. Toteutuksessa on huomioitava, että nykyisistä pohjaolosuhteista ei ole tarkkaa tietoa. Hankkeen toteuttaja on vastuussa huoltokäytävän rakentamisesta niin, että se on talvikunnossa pidettävissä.

Rakennusvirasto toteaa edelleen, että toisen vaiheen suunnitelmassa on esitetty saunan sijoittuminen Hernesaaren rantaan yleiskaavaehdotuksen mukaiseen tilanteeseen. Huoltoajoreitin ratkaisut eivät selviä suunnitelmasta kokonaisuudessaan. Huoltoajolle on puistoon varattu kääntöpaikka. Rakennusvirasto katsoo, että ennen poikkeamisluvan myöntämistä tulisi kaupunkisuunnitteluviraston esittää saunan huoltoliikenteen ratkaisut liikennesuunnitelmassa. Yleis- ja asemakaavassa tulee saunakiinteistölle varata tontti, johon kaikki kiinteistön tarvitsemat toiminnot mahtuvat.



Koska alueen kaavoitus on kesken, ei tulevasta tilanteesta voida vielä olla varmoja. Hankkeeseen liittyy riski siitä, ettei ranta toteudu yleiskaavaluonnoksen mukaisena. Puiston kaavavaiheen suunnitelmaan liittyy useita toiminnallisia ja rakenteellisia kysymyksiä, joihin rakennusvirasto on kiinnittänyt huomiota lausunnossaan kaavaluonnoksesta toteutuksen ja käytön kannalta. Myös rannan rakenneratkaisut ovat vielä tutkimatta. Tulevat rakenneratkaisut saattavat vaikuttaa myös saunakiinteistöön.

Rakennusvirasto katsoo vielä, että saunan julkisivu on erikoinen ja tulee houkuttelemaan myös ilkeiden tekijöitä. Saunaa ei kuitenkaan saa aidata erilleen puistosta. Lisäksi tulee varmistaa, ettei julkisivuun liity korkealta putoamisen riskiä.

Rakennusvirasto puoltaa saunan toteuttamista Hernesaaren rantaan edellä mainituin huomautuksin. Sauna elävöittää rantaa ja tukee puiston virkistystoimintoja.

Perustelut

Alueella on voimassa 14.11.2001 hyväksytty asemakaava nro 10800. Asemakaavan mukaan alue on puistoa, jolle on merkitty rakennusoikeutta 145 k-m² kahvilarakennukselle. Puiston keskellä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jonka itäpuolelle on merkitty oleskeluterassi ja länsipuolelle rantamuuri.

Nykytilanteessa puistoalueen keskellä kulkee sepelipintainen kävelyraitti. Ranta on luiskattu ja kiviladottu mereen ja muu puistoalue on nurmetettu. Hernesaarenrannan pohjoisosassa on padel-tenniskenttä, jonka pohjoispuolelle on suunnitella kaavan mukainen kahvilarakennus.

Hakijan tarkoituksena on elävöittää Hernesaaren rannan käyttöä sekä tarjota sauna- ja kahvilapalveluita kaupunkilaisille ja Hernesaaren saapuville risteilymatkailijoille.

Kaupunginhallitus katsoo, että yleinen sauna ja siihen liittyvä kahvila täydentävät luontevalla tavalla kaupunkilaisten ja matkailijoiden palvelutarjontaa kantakaupunkialueella. Suunnitelma on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja se olisi toteutuessaan vetovoimainen matkailukohde Hernesaaren risteilylaivalaitureiden läheisyydessä.

Nykytilanteessa suunnitelmassa on huomioitu Hernesaarenrannan puiston käyttö ja rakennuksen vaatimat huoltoyhteydet. Vireillä olevan Hernesaaren osayleiskaavan mukainen rantapuisto olisi toteutuessaan nykyistä puistoaluetta leveämpi. Sauna- ja kahvilarakennus merkitään tulevan asemakaavoituksen yhteydessä toteutuneessa laajuudessaan



Hernesaarenrantaan. Tulevan rantapuiston puistosuunnittelun ja liikennesuunnittelun yhteydessä on mahdollista huomioida rakennus ja sen vaatimat huoltoyhteydet eikä niitä ole näin ollen tarpeen selvittää tarkemmin tässä vaiheessa.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen tarkoituksenmukainen käyttö, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen ja alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

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 hakijan 12.12.2011 päivätyn suunnitelman periaatteita. 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 6.6.2012, 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 maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettua vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 12.12.2011 päivätyn suunnitelman periaatteita.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Länsisataman puistoalue, Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2)
- 2 Asemapiirros (Länsisataman puistoalue, Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2)
- 3 Asemakaava nro 10800
- 4 Sijaintikartta
- 5 Hakijan suunnitelma 12.12.2011
- 6 Havainnekuvat
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 30.4.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula



04.06.2012

Kaj/5

Kiinteistövirasto, Ollikka
Rakennusvirasto, Kiiskinen

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