



## § 1184

### Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle poikkeamishakemuksesta Laajasalon tilalle RN:o 1:252

HEL 2012-007864 T 10 04 01

Rakvv 49-1544-12-S

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle St1 Oy:n poikkeamishakemuksesta seuraavan hakemusta puoltavan lausunnon:

St1 Oy pyytää (14.5.2012) poikkeamislupaa 49. kaupunginosan (Laajasalo) tilalle RN:o 1:252.

Hakijan tarkoituksena on sauna- ja edustustilojen rakentaminen Koirasaaren kärjessä sijaitsevan entisen öljysataman lastauslaiturin rakenteiden päälle. Rakennuksen koko on noin 550 brm<sup>2</sup>. Rakennuksen yhteydessä olisi 7 venepaikkaa ja 5 autopaikkaa. Kohteen suunnittelusta on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu.

Hakemus koskee ranta-aluetta, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ranta-aluetta koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen rakennuskielto. Rannalle voidaan rakentaa poikkeamispäätöksin, mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:n edellytykset täyttyvät (poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella on käynnistynyt asemakaavoitus yhteistyössä kaupungin kanssa. Koska Koirasaarten asemakaavoitus, suunnittelu ja rakentaminen etenevät omalla aikataulullaan, hakija haluaa edetä omassa hankkeessaan poikkeamisluvalla. Hanke tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä edistää alueen kokonaissuunnitelman toteutumista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan 21.9.2012 puoltanut hakemusta.

#### Selostus

Alueella on voimassa 10.12.2008 hyväksytty Kruunuvuorenrannan osayleiskaava nro 11756, joka on saanut lainvoiman 23.6.2011. Osayleiskaavassa alue on rantavyöhykkeen puistoaluetta (VP), joka rajoittuu asuinalueeseen (A).



Alueen (Koirasaaret) asemakaavan laatiminen on käynnistynyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.2 -5.3.2012. Alueen suunnittelusta on käynnistymässä kaupungin ja maanomistajan yhdessä järjestämä suunnittelukilpailu. Asemakaavaluonnos viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuonna 2013 ja asemakaavaehdotus vuonna 2014.

Alue on entistä Laajasalon öljysatama-alueetta. Laituri, jonka päälle sauna ja edustustilat on tarkoitus rakentaa sijaitsee näkyvällä paikalla Koirasaaren lounaisrannalla. Haettu toimenpide sopii suunnittelutavoitteisiin. Alueelle on tarkoitus saada myös muille helsinkiläisille suunnattuja merellisiä virkistyspalveluja.

#### Viranomaisneuvottelut

Hanketta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 11.5.2012.

#### Osallisten kuuleminen

Sauna- ja edustustila, jolle poikkeamispäätöstä haetaan sijaitsee hakijan omistuksessa olevalla entisellä öljysatama-alueella ja rajoittuu kaupungin omistamiin maa- ja vesialueisiin. Lähinaapureita ei kaupunkia lukuun ottamatta ole.

Hakemuksesta on tiedotettu Helsingin kiinteistövirastolle kaupunkisuunnitteluviraston asema-kaavaosaston kirjeellä 6.9.2012 ja muille, joiden oloihin hanke saattaa vaikuttaa kuulutuksella lehdissä (HS, Hbl, Metro -lehti) sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 6.–14.9. 2012 sekä internetissä. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

#### Lausunto

Kruunuvuorenrannan katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen alkaa vuonna 2013 ja asuntorakentaminen vuosina 2013–2014. Koirasaarten, jossa sauna- ja edustusrakennus sijaitsee, rakentamisen aloitus ajoittuu 2020-luvulle.

Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla meren rannalla. Hankkeelta edellytetään sopivuutta maisemaan ja korkeaa arkkitehtonista laatutasoa, joka voidaan saavuttaa esimerkiksi arkkitehtikilpailun kautta.

Asemakaavassa rakennukselle ei ole tarkoitus johtaa katuyhteyttä. Autoliikenne ja pysäköinti suunnitellaan siten, että ne jäävät viereisen asuinalueen puolelle. Rakennuksen viereen johdetaan huolto- ja pelastusajoneuvoille tarkoitettu yhteys puiston kautta.



Kaupunginhallitus katsoo, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa ja rakennus voidaan ottaa huomioon myöhemmin laadittavassa asemakaavassa.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen toivotun kehityksen ja virkistysmahdollisuuksien edistäminen.

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.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sari-Anna Pennanen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 36179  
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ympäristökartta (Laajasalon tila RN:o 1:252)
- 2 Asemapiirros (Laajasalon tila RN:o 1:252)
- 3 Alustavat luonnokset 14.5.2012
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.9.2012

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäne antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle St1 Oy:n poikkeamishakemuksesta seuraavan hakemusta puoltavan lausunnon:

St1 Oy pyytää (14.5.2012) poikkeamislupaa 49. kaupunginosan (Laajasalo) tilalle RN:o 1:252.



Hakijan tarkoituksena on sauna- ja edustustilojen rakentaminen Koirasaaren kärjessä sijaitsevan entisen öljysataman lastauslaiturin rakenteiden päälle. Rakennuksen koko on noin 550 brm<sup>2</sup>. Rakennuksen yhteydessä olisi 7 venepaikkaa ja 5 autopaikkaa. Kohteen suunnittelusta on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu.

Hakemus koskee ranta-aluetta, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ranta-aluetta koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen rakennuskielto. Rannalle voidaan rakentaa poikkeamispäätöksin, mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:n edellytykset täyttyvät (poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella on käynnistynyt asemakaavoitus yhteistyössä kaupungin kanssa. Koska Koirasaarten asemakaavoitus, suunnittelu ja rakentaminen etenevät omalla aikataulullaan, hakija haluaa edetä omassa hankkeessaan poikkeamisluvalla. Hanke tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä edistää alueen kokonaissuunnitelman toteutumista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan 21.9.2012 puoltanut hakemusta.

## Selostus

Alueella on voimassa 10.12.2008 hyväksytty Kruunuvuorenrannan osayleiskaava nro 11756, joka on saanut lainvoiman 23.6.2011. Osayleiskaavassa alue on rantavyöhykkeen puistoaluetta (VP), joka rajoittuu asuinalueeseen (A).

Alueen (Koirasaaret) asemakaavan laatiminen on käynnistynyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.2 -5.3.2012. Alueen suunnittelusta on käynnistymässä kaupungin ja maanomistajan yhdessä järjestämä suunnittelukilpailu. Asemakaavaluonnos viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuonna 2013 ja asemakaavaehdotus vuonna 2014.

Alue on entistä Laajasalon öljysatama-aluetta. Laituri, jonka päälle sauna ja edustustilat on tarkoitus rakentaa sijaitsee näkyvällä paikalla Koirasaaren lounaisrannalla. Haettu toimenpide sopii suunnittelutavoitteisiin. Alueelle on tarkoitus saada myös muille helsinkiläisille suunnattuja merellisiä virkistyspalveluja.

## Viranomaisneuvottelut

Hanketta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 11.5.2012.



## Osallisten kuuleminen

Sauna- ja edustustila, jolle poikkeamispäätöstä haetaan sijaitsee hakijan omistuksessa olevalla entisellä öljysatama-alueella ja rajoittuu kaupungin omistamiin maa- ja vesialueisiin. Lähinaapureita ei kaupunkia lukuun ottamatta ole.

Hakemuksesta on tiedotettu Helsingin kiinteistövirastolle kaupunkisuunnitteluviraston asema-kaavaosaston kirjeellä 6.9.2012 ja muille, joiden oloihin hanke saattaa vaikuttaa kuulutuksella lehdissä (HS, Hbl, Metro -lehti) sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 6.–14.9. 2012 sekä internetissä. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

## Lausunto

Kruunuvuorenrannan katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen alkaa vuonna 2013 ja asuntorakentaminen vuosina 2013–2014. Koirasaarten, jossa sauna- ja edustusrakennus sijaitsee, rakentamisen aloitus ajoittuu 2020-luvulle.

Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla meren rannalla. Hankkeelta edellytetään sopivuutta maisemaan ja korkeaa arkkitehtonista laatutasoa, joka voidaan saavuttaa esimerkiksi arkkitehtikilpailun kautta.

Asemakaavassa rakennukselle ei ole tarkoitus johtaa katuyhteyttä. Autoliikenne ja pysäköinti suunnitellaan siten, että ne jäävät viereisen asuinalueen puolelle. Rakennuksen viereen johdetaan huolto- ja pelastusajoneuvoille tarkoitettu yhteys puiston kautta.

Kaupunginhallitus katsoo, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa ja rakennus voidaan ottaa huomioon myöhemmin laadittavassa asemakaavassa.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen toivotun kehityksen ja virkistysmahdollisuuksien edistäminen.

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.

## Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain 1257/2010 (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) mukaan



29.10.2012

poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Haettu poikkeaminen koskee uudisrakennuksen rakentamista ranta-alueelle, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Aluetta koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen rakennuskielto. Tästä syystä kaupunginhallitus antaa asiassa lausunnon Uudenmaan ELY -keskukselle, jolla on toimivalta toimenpiteen ratkaisussa.

Esittelijä puoltaa hakemusta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sari-Anna Pennanen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36179  
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Laajasalon tila RN:o 1:252)
- 2 Asemapiirros (Laajasalon tila RN:o 1:252)
- 3 Alustavat luonnokset 14.5.2012
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.9.2012

Otteet

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Rakennusvalvontavirasto