



18.09.2018

Asia/9

§ 437

**54. kaupunginosa Vuosaari, Iso Villasaari, poikkeamishakemus**

HEL 2018-005509 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-02724, hankenumero 5050\_27

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 54. kaupunginosa (Vuosaari) Iso Villasaaren tilan RN:o \*\*\*\*\* ja määräalan \*\*\*\*\* rannan suunnittelutarvetta koskevan poikkeamishakemuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa ja saunarakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 222 k-m<sup>2</sup>, sekä betonilaiturin.

**Hakija**

\*\*\*\*\* (jättöpäivämäärä 15.05.2018)

**Rakennuspaikka**

54. kaupunginosa (Vuosaari), kiinteistöt:

\*\*\*\*\* pinta-ala 0,64 ha, rekisteröity 18.8.1927

\*\*\*\*\* pinta-ala 0,1 ha, rekisteröity 9.11.2017.

**Hakemus**

Rakennuspaikan pinta-ala on 7 400 m<sup>2</sup>, josta osa \*\*\*\*\* 1 000 m<sup>2</sup>) on hankittu 7.11.2017. Hakija hakee lupaa kahden loma-asunnon, saunarakennuksen ja betonilaiturin (yht 222 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen ranta-alueelle, jossa ei ole asemakaavaa (suunnittelutarve ranta-alueella). Suunnitelmissa asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 187 m<sup>2</sup> (93 + 93 m<sup>2</sup>). Saunarakennuksen kerrosala on 36 m<sup>2</sup>. Kerrosalaa on yhteensä 222 m<sup>2</sup> (e=0,3). Betonilaiturin koko olisi 6 000 mm x 2 200 mm. Rakennukset on tarkoitus tehdä hirsirakenteisina, väri tumman harmaa. Rakennuspaikka koostuu tilasta ja määräalasta toista tilaa.

Suunnittelutarvetta koskeva poikkeamishakemus on jätetty alunperin 25.4.2016. Hakemusta on päivitetty 15.5.2018 vastaamaan tarkistettua asemakaavaehdotusta. Uudessa hakemuksessa rakentamisen määrää on vähennetty ja rakentamistehokkuutta pienennetty.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että suunnitelma vastaa tarkistettua asemakaavaehdotusta.



## Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee ranta-alueita, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen rakentamiskiello, koska ranta-alueella ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

## Lähtötiedot

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osoitettu virkistysalueeksi, jossa loma-asuminen on sallittu.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) alue on osoitettu merellisen virkistysalueen ja loma-asumisen alueeksi.

Alueella on vireillä asemakaavan laatiminen. Tarkistettu asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.4.–8.5.2017. Kaupunkiympäristölautakunta puolsi 10.10.2017 tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolle on merkitty rakennusoikeutta tehokkuuden  $e=0,03$  mukaan. Uuden tontin vähimmäiskooksi on asemakaavassa asetettu 3 500 m<sup>2</sup>. Rakennusten enimmäiskooksi on asetettu 250 k-m<sup>2</sup> ja vähimmäiskooksi 40 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Rakennuspaikalla on hakijan selonteon mukaan kokonaisalaa 7 400 m<sup>2</sup>, joka tuottaisi asemakaavaehdotuksen nojalla varsinaista rakennusoikeutta 222 k-m<sup>2</sup>.

Toimenpide on tarkistetun asemakaavaehdotuksen mukainen.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 26 §:n mukaan rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapureita ja osallisia on kuultu vuonna 2016. Tällöin haettu toimenpide oli asemakaavaehdotuksen (nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015) mukaisen, jossa rakentamisen määrä oli suurempi. Uusi hakemus on päivitetty vastaamaan tarkistettua asemakaavaehdotusta.

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun kirjeellä (27.5.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.



Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta pyydettiin lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta 27.5.2016. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen antoi lausunnon 13.6.2016.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antoi kielteisen poikkeamishakemukseen liittyvän lausunnon (13.6.2016), joka perustui Itäisen saariston asemakaavaehdotuksen (nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015) mukaiseen rakentamiseen.

Uusi hakemus perustuu tarkistettuun asemakaavaehdotukseen, jossa rakentamisen määrä on neuvoteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan se hyväksyy Itäisen saariston tarkistetun asemakaavaehdotuksen (10.10.2017) mukaiset poikkeamishakemukset.

#### Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunniteltu rakentaminen soveltuu hyvin alueen rantamaisemaan sekä muuhun ympäristöön. Loma-asuntojen rakennuspaikat ovat riittävällä etäisyydellä rannasta eivätkä aiheuta haittaa rantamaisemalle.

Poikkeamisen erityinen syy on loma-asuntorakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15b kohta

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

#### Maksu

1 500 euroa



18.09.2018

Asia/9

## Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

## Kuulutusteksti kirjaamoon

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Henrik Ahola, arkkitehti, puhelin: 310 37202  
henrik.ahola(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Kaavaote

## Muutoksenhaku

Maksun osalta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakijat

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

## Päätösehdotus

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



18.09.2018

Asia/9

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Henrik Ahola, arkkitehti, puhelin: 310 37202  
henrik.ahola(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Kaavaote

**Oheismateriaali**

- 1 Hakemus

**Muutoksenhaku**

Maksun osalta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölahtakunta

**Otteet**

**Ote**  
Hakijat

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölahtakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelut/Tynkkynen, Hukie