



30.4.2012

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2011-010834 T 10 04 01

Rakvv 20-4232-11-S

Hakija

Ville Iivonen / Soul Productions Finland Oy (jättöpäivämäärä
30.12.2011)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) puistoalue Hernesaarenranta

Haettu toimenpide

600:n k-m² yleiseen käyttöön suunnatun kahvila- ja saunarakennuksen 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.

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.

Selostus

Alueella on voimassa 14.11.2001 hyväksytty asemakaava nro 10800. Asemakaavan mukaan alue on puistoa, jolle on merkitty



30.4.2012

rakennusoikeutta 145 k-m² kahvilarakennukselle. Puiston keskellä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, joka 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 ja tarjota sauna- ja kahvilapalveluita kaupunkilaisille ja Hernesaaren saapuville risteilymatkailijoille.

Haettu toimenpide poikkeaa siten, että voimassa olevassa kaavassa puistoon on merkitty kahvilarakennus, jonka rakennusoikeus 145 k-m². Hakija on esittänyt sauna- ja kahvilarakennuksen laajuudeksi 600 k-m². Lisäksi haetun rakennuksen rakennusala ylittää kaavan mukaisen rakennusalan.

Saadut lausunnot ja/tai viranomaisneuvottelut

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan (13.4.2012), että kiinteistövirasto puoltaa Ville Iivosen / Soul Productions Finland Oy:n poikkeamishakemusta saunan toteuttamiseksi Hernesaarenrantaan.

Kiinteistövirasto kuitenkin toteaa, että poikkeamislupa ei oikeuttaisi rakennusluvan hakemiseen eikä muihinkaan toimenpiteisiin alueella ja että hakijan aluevarausta koskeva hakemus käsitellään vasta, kun kiinteistövirastolle on esitetty hyväksyttävä hankkeen rahoitussuunnitelma.

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.

Toisen vaiheen suunnitelmassa on esitetty saunan sijoittuminen Hernesaaren rantaan yleiskaavaehdotuksen mukaiseen tilanteeseen. Huoltoajoreitin ratkaisut eivät selviä suunnitelmasta kokonaisuudessaan. Huoltoajolle on puistoon varattu kääntöpaikka. Ennen poikkeamisluvan myöntämistä tulisi kaupunkisuunnitteluviraston esittää saunan huoltoliikenteen ratkaisut liikennesuunnitelmassa. Yleis-



30.4.2012

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, ettei ranta toteudu yleiskaavaluonnoksen mukaisena. Puiston kaavavaiheen suunnitelmaan liittyy useita toiminnallisia ja rakenteellisia kysymyksiä, joita rakennusvirasto on lausunnossaan kaavaluonnoksesta pitänyt vaikeina toteutuksen ja käytön kannalta. Myös rannan rakenneratkaisut ovat vielä tutkimatta. Tulevat rakenneratkaisut saattavat vaikuttaa myös saunakiinteistöön.

Saunan julkisivu on erikoinen ja tulee houkuttelemaan myös ilkivallan 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.

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.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että yleinen sauna ja siihen liittyvä kahvila täydentävät luontevalla tavalla kaupunkilaisten ja matkailijoiden palvelutarjontaa kantakaupunkialueella. Suunnitelma on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja 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 tässä vaiheessa tarpeen selvittää esitettyä tarkemmin.



30.4.2012

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 12.12.2011 päivättyä suunnitelman periaatteita. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Outi Karsimus
vs. virastopäällikkö

Annukka Lindroos
asemakaava-arkkitehti

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvirasto