



§ 1367

Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle poikkeamishakemuksesta Lauttasaaren kylän 414 tilalle RN:o 2:3

HEL 2012-012359 T 10 04 01

Rakvv 31-2833-12-S

Päätös

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

Rysäkarin linnake Oy pyytää (10.9.2012) poikkeamislupaa 53. kaupunginosan (Ulkosaaret) Lauttasaaren kylän 414 tilalle RN:o 2:3 tilaussaunan rakentamiseksi.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Rannalle voidaan rakentaa poikkeamispäätöksin mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:n edellytykset täyttyvät. Hakemuksessa on kysymys poikkeamisesta rannan suunnittelutarpeesta.

Hakijan tarkoituksena on hirsirakenteisen tilaussaunan rakentaminen Rysäkarin länsirannalle. Rakennettava sauna tulee palvelemaan saaren matkailutarkoitusta. Tilaussaunan rakennusala on 93 m². Rakennuksen etäisyys suojellusta tulensuojelutornista on 29,2 metriä luoteeseen. Sauna on suunniteltu rakennettavaksi tummanruskeaksi petsatusta hirrestä. Saunan lisäksi saareen on tarkoitus rakentaa matkailukeskus, hotelli- ja kokous- / kongressitiloja, erillisiä yöpymismökkejä saaren koillis- ja lounaisosiin sekä kaksi henkilöstötaltoa upseerirakennuksen eteläpuolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke on tarpeellinen Rysäkarin liiketoiminnan aloittamiselle.

Selostus

Hakemus koskee ranta-aluetta, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena ja jota koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukainen rakentamisrajoitus.

Rysäkarin saari on ollut puolustusvoimien omistuksessa marraskuuhun 2011, jolloin se siirtyi yksityisomistukseen. Saaren asemakaavoitus on meneillään.



Rysäkarilla on runsaasti arvokkaita sotahistoriallisia rakenteita sekä sotilaskäytön aikaista rakennuskantaa. Saari kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), perusteena pääkaupunkiseudun I. maailmansodan linnoitteet.

Alueelle laaditaan matkailutarkoitukseen asemakaava, jossa myös sotahistorialliset rakenteet ja sotilaskäytön aikaisen rakennuskannan suojelu otetaan huomioon. Saari tulee palvelemaan yksityisiä asiakkaita, eikä tule vaikuttamaan saariston yleiseen virkistyskäyttöön.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Museovirasto puoltaa launnossaan 30.10.2012 hakemusta. Rysäkari on entinen linnoitussaari ja merkittävä kulttuuriympäristö. Tilaussaunan rakentamisella ei ole vaikutusta saaren arkeologiseen kulttuuriperintöön ja sotahistoriallisiin kohteisiin. Myös linnoitussaaren historiallisen rakentamistavan ja muiden ominaispiirteiden perusteella tilaussaunan toteuttaminen ajateltuun paikkaan on mahdollinen Rysäkarin vaalimisen tavoitteiden ja edellytysten kannalta.

Rakennusvalvontavirasto on kommentoinut rakennuksen sijoittamisesta ja julkisivuista 27.8.2012. Tilaussaunan sijoittaminen herkkään saaristomaisemaan vaatisi hieman enemmän tietoja. Saunan sijainnista tarvitaan tarkempi valokuva, johon rakennus on istutettu. Lisäksi rakennus tulisi kiinnittää mitalla esimerkiksi tulenjohtotorniin ja sen etäisyys merestä tulisi myös ilmoittaa. Rakennuksen sijaintia pitäisi myös voida arvioida suhteessa armeijan vanhoihin kivisaunan raunioihin. Saunan sijoittaminen saaren länsirannalle altistaa rakenteet syysmyrskyjen aikaan merkittävälle kosteusrasitukselle. Hirsirakenne läpäisee vettä rankoissa meriolosuhteissa. Jos sauna rakennettaisiin ilman ulkonurkkia hirsirakenteisena ja julkisivut verhoiltaisiin ilmarako vuorilautaperiaatteella, rakennus olisi teknisesti kestävämpi ja esteettisesti rauhallisempi.

Hanketta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 13.9.2012 ja 9.10.2012.

Osallisten kuuleminen

Poikkeamishakemuksesta on tiedotettu kuulutuksella Helsingin sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Helsingin Uutisissa ja Metrolehdessä 15.10.2012 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 15.10.–24.10.2012. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia saatiin 1 kpl.

Muistuttaja vastustaa hanketta, koska tilaussauna ei valokuvien perusteella sovi paikkaansa. Metsiköstä täysin esiin pistävänä se hallitsee alueen maisemaa ja kuvainnollisesti "peittää" tulenjohtotornin.



Sauna on rakennettava linnoitusrakennelmien tapaan piiloon esimerkiksi saaren keskiosaan. Lisäksi saaren lounaisnurkkaan suunnitellut yöpymismökit eivät sovellu rannikkotykkiasemien pääampumasuunnan eteen. Kokonaisuutena Rysäkari on suunnitelmissa lähestyttävä niin, että sen nykyinen peitteinen asu ja ranta säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina ja linnoitusrakennelmat ja niiden vaikutusala pysyvät entisenkaltaisina.

Muistutus on esityslistan liitteenä 6.

Lausunto

Kaupunginhallitus toteaa, että poikkeamishakemuksessa ratkaistaan saunan rakennuspaikka ja rakennusvalvontavirasto tulee ohjaamaan rakennuksen jatkosuunnittelua. Asemakaavassa tullaan ottamaan huomioon saaren kokonaisuus ja rakennusten sijoittelu etenkin ranta-alueilla.

Kaupunginhallitus puoltaa saunan sijoittamista ehdotetulle paikalle. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla meren rannalla. Hankkeelta edellytetään sopivuutta maisemaan ja korkeaa arkkitehtonista laatutasoa rakennuksen toimiessa tärkeänä lähtökohtana alueen muiden rakennusten suunnittelussa. Korkeita sokkeleita ja kallion louhintaa on vältettävä. Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinostrategian mukainen elinkeinotoiminnan kehittäminen.

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 jäljempänä mainittuja ehtoja. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunginhallitus puoltaa hakemusta edellyttäen, että rakentamisessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- Hankkeelta edellytetään sopivuutta maisemaan ja korkeaa arkkitehtonista laatutasoa rakennuksen toimiessa tärkeänä lähtökohtana alueen muiden rakennusten suunnittelussa.
- Korkeita sokkeleita ja kallion louhintaa tulee välttää.
- Sauna tulee rakentaa ilman ulkonurkkia hirsirakenteisena ja julkisivut verhoiltuna ilmaraolisella vuorilautaperiaatteella, jotta rakennus on teknisesti kestävämpi ja esteettisesti rauhallisempi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



03.12.2012

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Ulkosaaret, Lauttasaaren kylän 414 tila RN:o 3)
- 2 Asemapiirros (Ulkosaaret, Lauttasaaren kylän 414 tila RN:o 3)
- 3 Havainnekuvat
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat
- 5 Museoviraston lausunto 31.10.2012
- 6 Muistutus 16.10.2012
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 14.11.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

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

Rysäkarin linnake Oy pyytää (10.9.2012) poikkeamislupaa 53. kaupunginosan (Ulkosaaret) Lauttasaaren kylän 414 tilalle RN:o 2:3 tilaussaunan rakentamiseksi.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Rannalle voidaan rakentaa poikkeamispäätöksin mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:n edellytykset täyttyvät. Hakemuksessa on kysymys poikkeamisesta rannan suunnittelutarpeesta.

Hakijan tarkoituksena on hirsirakenteisen tilaussaunan rakentaminen Rysäkarin länsirannalle. Rakennettava sauna tulee palvelemaan saaren matkailutarkoitusta. Tilaussaunan rakennusala on 93 m². Rakennuksen etäisyys suojellusta tulenvalvontatornista on 29,2 metriä luoteeseen. Sauna on suunniteltu rakennettavaksi tummanruskeaksi



petsatusta hirrestä. Saunan lisäksi saaren on tarkoitus rakentaa matkailukeskus, hotelli- ja kokous- / kongressitiloja, erillisiä yöpymismökkejä saaren koillis- ja lounaisosiin sekä kaksi henkilöstötaltoa upseerirakennuksen eteläpuolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke on tarpeellinen Rysäkarin liiketoiminnan aloittamiselle.

Selostus

Hakemus koskee ranta-aluetta, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena ja jota koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukainen rakentamisrajoitus.

Rysäkarin saari on ollut puolustusvoimien omistuksessa marraskuuhun 2011, jolloin se siirtyi yksityisomistukseen. Saaren asemakaavoitus on meneillään.

Rysäkarilla on runsaasti arvokkaita sotahistoriallisia rakenteita sekä sotilaskäytön aikaista rakennuskantaa. Saari kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), perusteena pääkaupunkiseudun I. maailmansodan linnoitteet.

Alueelle laaditaan matkailutarkoitukseen asemakaava, jossa myös sotahistorialliset rakenteet ja sotilaskäytön aikaisen rakennuskannan suojele otetaan huomioon. Saari tulee palvelemaan yksityisiä asiakkaita, eikä tule vaikuttamaan saariston yleiseen virkistyskäyttöön.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Museovirasto puoltaa lausunnossaan 30.10.2012 hakemusta. Rysäkari on entinen linnoitussaari ja merkittävä kulttuuriympäristö. Tilaussaunan rakentamisella ei ole vaikutusta saaren arkeologiseen kulttuuriperintöön ja sotahistoriallisiin kohteisiin. Myös linnoitussaaren historiallisen rakentamistavan ja muiden ominaispiirteiden perusteella tilaussaunan toteuttaminen ajateltuun paikkaan on mahdollinen Rysäkarin vaalimisen tavoitteiden ja edellytysten kannalta.

Rakennusvalvontavirasto on kommentoinut rakennuksen sijoittamisesta ja julkisivuista 27.8.2012. Tilaussaunan sijoittaminen herkkään saaristomaisemaan vaatisi hieman enemmän tietoja. Saunan sijainnista tarvitaan tarkempi valokuva, johon rakennus on istutettu. Lisäksi rakennus tulisi kiinnittää mitalla esimerkiksi tulenjohtotorniin ja sen etäisyys merestä tulisi myös ilmoittaa. Rakennuksen sijaintia pitäisi myös voida arvioida suhteessa armeijan vanhoihin kivisaunan raunioihin. Saunan sijoittaminen saaren länsirannalle altistaa rakenteet



syysmyrskyjen aikaan merkittävälle kosteusrasitukselle. Hirsirakenne läpäisee vettä rankoissa meriolosuhteissa. Jos sauna rakennettaisiin ilman ulkonurkkia hirsirakenteisena ja julkisivut verhoiltaisiin ilmarako vuorilautaperiaatteella, rakennus olisi teknisesti kestävämpi ja esteettisesti rauhallisempi.

Hanketta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 13.9.2012 ja 9.10.2012.

Osallisten kuuleminen

Poikkeamishakemuksesta on tiedotettu kuulutuksella Helsingin sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Helsingin Uutisissa ja Metrolehdessä 15.10.2012 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 15.10.–24.10.2012. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia saatiin 1 kpl.

Muistuttaja vastustaa hanketta, koska tilaussauna ei valokuvien perusteella sovi paikkaansa. Metsiköstä täysin esiin pistävänä se hallitsee alueen maisemaa ja kuvainnollisesti "peittää" tulenjohtotornin. Sauna on rakennettava linnoitusrakennelmien tapaan piiloon esimerkiksi saaren keskiosaan. Lisäksi saaren lounaisnurkkaan suunnitellut yöpymismökit eivät sovellu rannikkotykkiasemien pääampumasuunnan eteen. Kokonaisuutena Rysäkari on suunnitelmassa lähestyttävä niin, että sen nykyinen peitteinen asu ja ranta säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina ja linnoitusrakennelmat ja niiden vaikutusala pysyvät entisenkaltaisina.

Muistutus on esityslistan liitteenä 6.

Lausunto

Kaupunginhallitus toteaa, että poikkeamishakemuksessa ratkaistaan saunan rakennuspaikka ja rakennusvalvontavirasto tulee ohjaamaan rakennuksen jatkosuunnittelua. Asemakaavassa tullaan ottamaan huomioon saaren kokonaisuus ja rakennusten sijoittelu etenkin ranta-alueilla.

Kaupunginhallitus puoltaa saunan sijoittamista ehdotetulle paikalle. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla meren rannalla. Hankkeelta edellytetään sopivuutta maisemaan ja korkeaa arkkitehtonista laatutasoa rakennuksen toimiessa tärkeänä lähtökohtana alueen muiden rakennusten suunnittelussa. Korkeita sokkeleita ja kallion louhintaa on vältettävä. Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinostrategian mukainen elinkeinotoiminnan kehittäminen.

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 jäljempänä mainittuja ehtoja. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunginhallitus puoltaa hakemusta edellyttäen, että rakentamisessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- Hankkeelta edellytetään sopivuutta maisemaan ja korkeaa arkkitehtonista laatutasoa rakennuksen toimiessa tärkeänä lähtökohtana alueen muiden rakennusten suunnittelussa.
- Korkeita sokkeleita ja kallion louhintaa tulee välttää.
- Sauna tulee rakentaa ilman ulkonurkkia hirsirakenteisena ja julkisivut verhoiltuna ilmaraolisella vuorilautaperiaatteella, jotta rakennus on teknisesti kestävämpi ja esteettisesti rauhallisempi.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain 1257/2010 (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) mukaan poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki. Tämän vuoksi kaupunginhallitus antaa kyseisestä hakemuksesta lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselle, jolla on toimivalta poikkeamisen ratkaisussa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa lausunnossaan 14.11.2012 hakemusta edellyttäen, että rakentamisessa noudatetaan päätösehdotuksessa mainittuja ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Ulkosaaret, Lauttasaaren kylän 414 tila RN:o 3)
- 2 Asemapiirros (Ulkosaaret, Lauttasaaren kylän 414 tila RN:o 3)
- 3 Havainnekuvat
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat
- 5 Museoviraston lausunto 31.10.2012
- 6 Muistutus 16.10.2012
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 14.11.2012

Otteet



03.12.2012

Kaj/7

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 2

Liite 5

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Rakennusvalvontavirasto