



12.10.2015

Kaj/2

§ 971

Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Länsisalmen tilaa R:no 1:5 koskevasta poikkeamispäätöshakemuksesta (Pikku Niinisaari)

HEL 2013-002510 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Kiinteistö Oy Kesämaan poikkeamispäätöshakemuksesta seuraavan hakemusta puoltavan lausunnon:

Kiinteistö Oy Kesämaa pyytää 19.2.2013 (hakemus päivätty 6.2.2013, piirustukset päivätty 7.12.2012) poikkeamislupaa 54. kaupunginosan (Vuosaari), Länsisalmen kylän 417 tilalle RN:o 1:5 (Pikku Niinisaari).

Hakijan tarkoituksena on uuden, talvilämpimän vapaa-ajan rakennuksen (73,15 m²) rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamista rantakaavasta tukee se, että alueelle on suunnitteilla asemakaava samalla kun naapurikiinteistöille on rakennettu uusia loma-asuntoja.

Hakemus koskee ranta-aluetta, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Haettu toimenpide on siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 (ja 2) momenttia.

Hakemus koskee aluetta, jolle asemakaavan muuttaminen tai laatiminen on vireillä, ja jolla voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto on päättynyt 22.1.2015.

Rannalle voidaan rakentaa poikkeamispäätöksin, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:n edellyttämät edellytykset täyttyvät (poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta).

Selostus

Alue on ranta-aluetta, jolla ei toistaiseksi ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on virkistysaluetta, jolla on lisäksi merkintä "ra", loma-asuminen. Saaren lounasosassa sijaitsee luonnonsuojelualue.

Uudenmaan maakuntakaavassa Pikku Niinisaari on merkitty virkistysalueeksi. Saari sisältyy myös pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaukseen.

Pikku Niinisaari sisältyy Itäisen saariston alueeseen, jonka asemakaavan laatiminen on vireillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 7.10.2014 esittänyt kaupunginhallitukselle 9.9.2014 päivätyn Itäisen saariston asemakaavaehdotuksen nro 12300 (osat A-K) hyväksymistä ja pyytänyt ehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Samalla lautakunta esitti, että Itäistä saaristoa koskevien luonnon- ja metsänhoidollisten toimenpiteiden tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen. Toimenpiteet eivät saa vaarantaa saarten luonto- ja virkistysarvoja.

Asemakaavaehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 5.12.2014 - 12.1.2015.

Asemakaavaehdotuksen mukaan tontti on RA/s-aluetta (loma-asuntojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai maisemakulttuurin kannalta arvokas). Tontinjako tulee tehdä tavalla, joka kunnioittaa em. arvoja. Tontin tehokkuusluku (e) on 0,04.

Hakemuksen kohteena olevalla tilalla 1:5 on kolme aikaisemmin rakennettua loma-asuinrakennusta. Nämä ovat kooltaan 150 k-m² ja 108 k-m², kolmannelta ei ole pinta-alatietoa. Näiden lisäksi tilalla on saunarakennus ja talousrakennuksia, joista ei ole pinta-alatietoja.

Tilan rakennuksista kolme on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi merkinnöin, sr-2 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus), sr-3 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus) ja sr (suojeltava rakennus). Tilan alueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja tai suojeltuja luontokohteita.

Uudisrakentamisen sijoittamista asemakaavaehdotuksessa ohjataan mm. seuraavin määräyksiin: Rakennukset pitää muotonsa ja sijoituksensa puolesta sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen. Pikku Niinisaaren sijoittuvan rakentamisen osalta on lisäksi annettu määräys Vuosaaren sataman ja meriliikenteen huomioon ottamisesta rakennusten suunnittelussa ja toteuttamisessa.



Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 26 § mukaan rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Tilan pinta-ala on 17 760 m². Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakennusoikeus tehokkuudella 0,04 on kokonaisuudessaan 710,4 k-m², josta 258 k-m² (tiedossa oleva) on jo käytetty. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaista rakennusoikeutta on jäljellä korkeintaan 452,4 k-m².

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tilalle uusi vapaa-ajan rakennus, jonka pinta-ala on 73,15 m². Rakennuspaikka sijoittuu tilan kaakkoisosaan.

Rakennussuunnitelmat noudattavat vireillä olevaa asemakaavaehdotusta. Rakennukset on suunnitelmissa sijoitettu vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta.

Osallisten kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurit itse. Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Lausunto

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennussuunnitelmat noudattavat käsittelyssä olevaa asemakaavaehdotusta.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Rakennukset tulee rakentaa käsittelyssä olevan asemakaavaehdotuksen (nro 12300) sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen ja tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

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.

Kaupunginhallitus puoltaa hakemusta.



12.10.2015

Kaj/2

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirros
- 3 Hakemusasiakirjat
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 kartta osa J, päivätty 9.9.2014
- 5 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 kartta osa K (määräykset), päivätty 9.9.2014
- 6 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 selostus, päivätty 9.9.2014, päivitetty Kslk:n 7.10.2014 päätöksen mukaiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulee lain 1257/2010 (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) mukaan poikkeuksen rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin



12.10.2015

kaupunki. Tämän vuoksi kaupunginhallitus antaa kyseisestä hakemuksesta lausunnon Uudenmaan ELY -keskukselle, jolla on toimivalta poikkeamisen ratkaisussa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa launnossaan 11.9.2015 hakemusta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirros
- 3 Hakemusasiakirjat
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 kartta osa J, päivätty 9.9.2014
- 5 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 kartta osa K (määräykset), päivätty 9.9.2014
- 6 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 selostus, päivätty 9.9.2014, päivitetty Kslk:n 7.10.2014 päätöksen mukaiseksi

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Hakija

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.10.2015

Kaj/2

Kaupunkisuunnitteluvirasto 11.9.2015

HEL 2013-002510 T 10 04 01

Rakvv 54-451-13-S, Ksv 1066

Hakija

Kiinteistö Oy Kesämaa (jättöpäivämäärä 19.2.2013)

Rakennuspaikka

417. kaupunginosan (Pikku Niinisaari) tila RN:o 1:5

Haettu toimenpide

Uuden, talvilämpimän vapaa-ajan rakennuksen (73,15 m²) rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamista rantakaavasta tukee se, että alueelle on suunnitteilla asemakaava samalla kun naapurikiinteistöille on rakennettu uusia loma-asuntoja.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolle asemakaavan muuttaminen tai laatiminen on vireillä, ja jolla voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto on päättynyt 22.1.2015.

Hakemus koskee ranta-alueella, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Haettu toimenpide on siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 (ja 2) momenttia.

Haetusta poikkeamisesta päättäminen on 1.1.2011 voimaan tulleen kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain perusteella siirretty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Selostus

Alue on ranta-alueella, jolla ei toistaiseksi ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on virkistysaluetta, jolla on lisäksi merkintä "ra", loma-asuminen. Saaren lounasosassa sijaitsee luonnonsuojelualue.

Uudenmaan maakuntakaavassa Pikku Niinisaari on merkitty virkistysalueeksi. Saari sisältyy myös pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt aluetta koskevan, vireillä olevan asemakaavaehdotuksen (Itäinen saaristo, nro 12300) 7.10.2014, ja pyytänyt ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Vireillä olevan asemakaavan mukaan tontti on RA/s-aluetta (loma-asuntojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai maisemakulttuurin kannalta arvokas). Tontinjako tulee tehdä tavalla, joka kunnioittaa em. arvoja. Tontin tehokkuusluku (e) on 0,04.

Kaksi tilan loma-asuinrakennuksista on merkitty vireillä olevassa kaavaehdotuksessa suojelumerkinnöin, sr-2 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus) sekä sr-3 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus).

Samalla tilalla 1:5, johon uudisrakennus sijoittuu, on kolme aikaisemmin rakennettua rakennusta, (150 k-m² ja 108 k-m²) sekä loma-asuinrakennus, jonka pinta-alatietoa ei ole) sekä saunarakennus (ei pinta-alatietoa) ja niiden lisäksi talousrakennuksia (ei pinta-alatietoja).

Hakijan tarkoituksena on rakentaa paikalle uusi vapaa-ajan rakennus, jonka pinta-ala on 73,15 m².

Tilan pinta-ala on 17 760 m². Tilan rakennusoikeus tehokkuudella 0,04 on kokonaisuudessaan 710,4 k-m², josta 258 k-m² (tiedossa oleva) on jo käytetty. Rakennusoikeutta on jäljellä korkeintaan 452,4 k-m².

Rakennussuunnitelmat noudattavat vireillä olevaa asemakaavaehdotusta. Rakennukset on suunnitelmassa sijoitettu vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta.

Osallisten kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurit itse. Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Lausunto



12.10.2015

Kaj/2

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennussuunnitelmat noudattavat käsittelyssä olevaa asemakaavaehdotusta.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen ja tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Lisätiedot

Terhi Kuusisto, arkkitehti, puhelin: 310 37347
terhi.kuusisto(a)hel.fi