



**§ 366**

**20. kaupunginosa, Hernesaarenranta, poikkeaminen suunnittelutarpeesta ranta-alueella**

HEL 2018-000797 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2081-00260, hankenumero 5044\_84

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä osittain \*\*\*\*\* poikkeamishakemuksen suunnittelutarpeesta ranta-alueella 20. kaupunginosan (Länsisatama) Hernesaaren osa-alueella seuraavasti:

- 360 k-m<sup>2</sup> yleiseen käyttöön suunnatun ravintolarakennuksen, terassialueen ja venelaiturin rakentaminen hakemuksessa esitetyn 500 k-m<sup>2</sup> sijaan Hernesaarenrantaan kaavoittamattomalle alueelle Löyly-ravintolan ja yleisen saunan eteläpuolelle.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Lisärakennus, terassialue ja venelaituri tulee toteuttaa 11.1.2018 päivätyn viitesuunnitelman kaupunkikuvallisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusalan rajausta ei saa ylittää eikä lisärakennuksen ja nykyisen Löyly-ravintolan ja yleisen saunan välille saa sijoittaa väliaikaisia rakennelmia tai myyntipisteitä.
- Jätehuolto- ja muu huoltoliikenne tulee rajata viitesuunnitelmassa Löyly-ravintolan pohjoispuolelle esitetyn kääntöympyrän yhteyteen.
- Jätehuollon edellyttämät rakennelmat sekä pyöräpaikkojen sijoitus tulee suunnitella Hernesaarenrannan puistosuunnittelun yhteydessä yleiselle puistoalueelle yhteistyössä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun kanssa.
- Terassialueiden tulee olla luonteeltaan julkisessa käytössä osana Hernesaarenrannan virkistyskokonaisuutta eikä niitä saa aidata.
- Toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueella oleva kunnallistekniikka, satamaliikenteen sujuvuus ja vesistöille aiheutuvien haittojen minimoiminen.

Poikkeamista ei myönnetä viitesuunnitelmassa lisärakennuksen eteläpuolelle esitetylle kääntöympyrälle ja sille johtavalle huoltoyhteydelle.

Hakija

\*\*\*\*\* (jättöpäivämäärä 11.1.2018)

Rakennuspaikka

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



20. kaupunginosa, Hernesaarenranta (kaavoittamaton alue). Rakennuspaikka on sijoitettu Hernesaaren asemakaavaluonnoksessa (nähtävillä 29.1.-16.2.2018) esitetylle puistoalueen määrälalle, jolle on merkitty 360 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta yleiselle sauna- ja ravintolarakennukselle. Viitesuunnitelman terassi- ja laiturialueet on esitetty asemakaavaluonnoksen mukaisesti.

#### Hakemus

Hakija hakee lupaa 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen ravintolarakennuksen ja venelaiturin rakentamiseksi ranta-alueelle, jossa ei ole asemakaavaa (suunnittelutarve ranta-alueella).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Löyly-ravintolan ja yleisen saunan ennakoitua suurempi asiakasmäärä edellyttää lisärakentamista paloturvallisuuden, elintarvikehygienian, henkilökunnan työtilojen, palvelutason ja huoltojärjestelyiden kehittämiseksi.

#### Säännökset

Ranta-alueella ei ole asemakaavaa. Hakemus koskee siten maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista suunnittelutarvetta ranta-alueella.

#### Lähtötiedot

Alueella voimassa olevassa Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kaupunkipuisto-, Helsinkipuisto- ja vesialuetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Haettu toimenpide ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaavamääräyksinä kaupunkipuisto ja Helsinkipuisto ovat sisällöltään seuraavia: 'Kaupunkipuisto. Keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.' ja 'Helsinkipuistona kehitettävä alue'.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunki (C2) - ja vesialuetta. Kantakaupunki (C2) -kaavamääräys on sisällöltään seuraava: 'Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen



tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin liittyvillä alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varilla kaduille avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi’.

Hernesaaren osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 17.1.2018) alue on puisto- ja vesialuetta. Puistoaluetta koskeva kaavamääräys on sisällöltään seuraava: ’Puisto. Alueelle saa sijoittaa liikunta-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia vesialtaita, rantarakenteita, rakennuksia ja rakennelmia’.

Hernesaaren asemakaavaluonnoksessa (nähtävillä 29.1.-16.2.2018) alue on puistoaluetta, jolle on merkitty sa-rakennusala (360 k-m2). Sa-rakennusala koskeva kaavamääräys on sisällöltään seuraava: ’Rakennusala, jolle saa sijoittaa yleisen sauna- ja ravintolarakennuksen’. Lisäksi alueelle on merkitty te-1 ja vl -alueet. Te-1-aluetta koskeva kaavamääräys on sisällöltään seuraava: ’Terassialue. Aluetta ei saa aidata eikä alueelle saa rakentaa pysyviä rakennelmia.’ Vl -aluetta koskeva kaavamääräys on sisällöltään seuraava: ’Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita. Sijainti ohjeellinen’.

Nykytilanteessa alueella sijaitsee käytöstä poistunut veneluiska. Löylyravintola ja siihen liittyvä yleinen sauna sijaitsevat alueen pohjoispuolella.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (5.3.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajien mielestä maakuntakaavassa on osoitettu rannan viheryhteystarve, alueelle suunnitellussa rakentamisessa on parannettava ulkoilusta, merinäkymistä ja viheralueista nauttimisen edellytyksiä, rannan suuntaisen vihreän rantareitin säilyttäminen ja jatkuminen on varmistettava ja jätesäiliöiden ja polkupyörätelineiden sijoitus tulee lisärakentamisen yhteydessä ratkaista maisemaa parantavalla tavalla. Erityistä huomiota on lupaa myönnettäessä kiinnitettävä kovaäänisen musiikin soittamiseen ja melukuormitukseen ja, miten suurella volyymillä ja miten myöhään musiikkia voi soittaa ravintola-alueella. Helsingin kaupungin tulisi kiinnittää huomiota lisärakentamisluvan myöntämisen yhteydessä kaupungin hoidettavien yleisökäymälöiden puutteeseen. Toisen muistuttajan mukaan laajennushankkeeseen suhtaudutaan myönteisesti. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Liikennevirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Oy:ltä ja Helsingin Satama Oy:ltä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (19.3.2018), että vesilain mukaisesta lupatarpeesta on annettu 22.2.2018 ELY-keskuksesta seuraava kannanotto: Esittämästänne suunnitelmasta ei ennalta arvioiden aiheudu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia seurauksia, joten hanke voidaan toteuttaa ilman vesilain mukaista lupaa. Työssä tulee huomioida seuraavat reunaehdot:

1. Alueella mahdollisesti olevien johtojen, kaapeleiden tms. rakenteiden sijainti tulee selvittää ennen töihin ryhtymistä ja työt on tehtävä näitä vaurioittamatta. Töiden teettäjä on vastuussa mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja muista edunmenetyksistä.
2. Hanke ei saa olla ristiriidassa alueen kaavoituksen kanssa.
3. Vettä samentavat työt tulee tehdä 1.9. - 30.4. välisenä aikana vesistölle aiheutuvien haittojen minimoimiseksi. Työt tulee tehdä mahdollisimman yhtäjaksoisesti loppuun saakka ja siten, että vesistölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Töiden päätyttyä työalueet on saatettava asianmukaiseen ja maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon.
4. Työlle tulee saada vesialueen ja kiinteistönomistajien suostumukset.
5. Töiden valmistumisesta on ilmoitettava Uudenmaan ELY-keskukselle sähköpostilla kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi ja Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Helsingin Satama Oy toteaa lausunnossaan (22.3.2018), että Herneisaaren risteilysataman liikenne tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnitelman mukainen tonttialue rajoittaisi nykyistä katualuetta ja liikennöintiä. Liikennettä ei tule rajoittaa myöskään lisärakennuksen toteutuksen aikana. Hakemusta tulisi täydentää liikenteen osalta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.



14.08.2018

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 28.3.2018). Hakija ilmoittaa vastineessaan (sähköposti 29.3.), että ranta pysyy yleisessä käytössä. Nykyinen tilanne tulee muuttumaan parempaan suuntaan osayleiskaavan esittämässä tulevassa tilanteessa. Osayleiskaavan mukaisesti vihreä puistoyhteys jatkuu selkeänä kaistaleena Löylyn laajennuksen ja uudistettavan, kapeamman rantatien välillä. Rantaraitti tulee laajennuksen kohdalla kulkemaan väljästi puistovyöhykkeen ja laajennuksen välissä, tien ollessa etäämmällä. Löylyn laajennuksen tontti muodostetaan asemakaavan yhteydessä, jolloin polkupyöräpaikat järjestellään uudelleen. Polkupyöräpaikat palvelevat kaikkia rannan käyttäjiä.

#### Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa poikkeamalla maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Poikkeaminen on perusteltua, koska alueella voimassa olevaa Yleiskaava 2002:ta voidaan pitää ilmeisen vanhentuneena, sillä olosuhteet alueella ovat muuttuneet merkittävästi ja alueelle on jo hyväksytty uusi osayleiskaava, jonka tavoitteet on hyvin otettu huomioon haetussa toimenpiteessä. Lisäksi haettu toimenpide on vireillä olevan ja nähtävillä olleen Hernesaaren asemakaavaluonnoksen mukainen.

11.1.2018 päivätyssä viitesuunnitelmassa on esitetty lisärakennuksen laajuudeksi 360 k-m<sup>2</sup>, mutta luvassa on haettu suunnittelutarpeesta poikkeamista 500 k-m<sup>2</sup>:lle. Poikkeaminen on perusteltua myöntää suunnitelman mukaiselle 360 k-m<sup>2</sup> eikä viitesuunnitelmassa ja Hernesaaren asemakaavaluonnoksessa esitettyä rakennusalan rajaa saa ylittää, sillä esitetty rakennusalan rajaus mahdollistaa Hernesaaren rakentuvassa tulevassa korttelirakenteesta näkymäakselin säilymisen merelle lisärakennuksen ja nykyisen Löyly-ravintolan ja yleisen saunan välistä.

Rakentaminen ei edellytä autopaikkoja, ja ravintolan terassialueet ovat luonteeltaan yleisessä käytössä ja mahdollistavat siten rannan käytön. Poikkeamista ei myönnetä viitesuunnitelmassa lisärakennuksen eteläpuolelle esitetylle kääntöympyrälle ja sille johtavalle huoltoyhteydelle, koska huolto on hakijan ilmoituksen mukaan mahdollista järjestää pohjoisen kääntöympyrän yhteyteen. Eteläinen kääntöympyrä edellyttäisi huoltoajoyhteyksien ulottamista puistoalueen rantaan eikä suunnitteluratkaisu ole toivottava puistosuunnittelun näkökulmasta.

Vireillä olevassa Hernesaaren asemakaavassa Hernesaarenrantaan merkittäneen korttelialue ja tontti Löyly-ravintolan rakennuksille. Rakennusten tontin aluerajan muodostus on tarkoituksenmukaista tehdä vasta asemakaavan voimaantulon jälkeen asemakaavassa esitetyllä taval-



14.08.2018

la. Hernesaaren tulevan aluerakentamisen kannalta on eduksi, mikäli Löyly-ravintolan nykyiset ulkovarastotilat teollisuusalueella Hernesaarenranta-kadun länsipuolella voidaan sijoittaa lisärakennukseen nykyisen ravintolarakennuksen yhteyteen.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen ja alueen tarkoituksenmukainen käyttö.

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

#### 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

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



14.08.2018

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto
- 5 Hernesaaren asemakaavaluonnoksen kaavakartta

## Muutoksenhaku

Maksun osalta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

### Otteen liitteet

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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto
- 5 Hernesaaren asemakaavaluonnoksen kaavakartta

## Oheismateriaali



14.08.2018

Asia/13

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot

## Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

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

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet ja päätös-  
tä erikseen pyytäneet

## Tiedoksi

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