



15.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**23 §**

**Poikkeamishakemus (54. kaupunginosa Vuosaari, Iso Villasaari,  
RN:o 1:52M601)**

HEL 2017-005946 T 10 04 01

Lupatunnus 54-3002-15-S, hankenumero 5050\_45

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä \*\*\*\*\* ranta-alueen suunnittelu-  
tarvetta koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- 86,5 k-m2 loma-asunnon rakentamisen
- 30,5 k-m2 rantasaunan rakentamisen

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

Määräalalle valmisteilla olevan asemakaavan sallimaa kerrosalaa 117  
k-m2 ei saa ylittää. Lasitettujen parvekkeiden tulee sisältyä myönnettyi-  
hin kerrosaloihin.

**Hakija**

\*\*\*\*\* (jättöpäivämäärä 17.05.2017)

**Rakennuspaikka**

54. kaupunginosan Vuosaaren Iso Villasaassa sijaitsevalla tilalla  
RN:o 1:52, 54. kaupunginosa (Vuosaari), kiinteistössä 91-435-0001-  
0052, pinta-ala 0,39 ha, rekisteröity 22.7.2014.

**Hakemus**

Suunnittelutarvetta koskeva poikkeamishakemus on jätetty alun perin  
6.10.2015. Hakemusta on nyt päivitetty vastaamaan tarkistettua ase-  
makaavaehdotusta. Uudessa hakemuksessa rakentamisen määrää on  
hieman vähennetty, sekä saunarakennuksen rakennuspaikka on tarkis-  
tettu vastaamaan vireillä olevan asemakaavan kaavamääräyksiä.

Tarkoituksena on rakentaa 86,5 k-m2 suuruinen loma-asunto, sekä  
30,5 k-m2 rantasauna ranta-alueelle, jolla ei ole asemakaavaa eikä sel-  
laista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleis-  
kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perus-  
teena.



15.06.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Lisäksi on tarkoitus rakentaa lasitettuja terasseja 36 m<sup>2</sup>, sekä 32 m<sup>2</sup> venevaja, joissa on kaavan tai rakentamistapaohjeiden mukaisten enimmäispinta-alojen ylityksiä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakentamaan halutaan ryhtyä kesällä 2017 vireillä olevan asemakaavan mukaisesti, mutta asemakaava ei vielä ole saanut lainvoimaa. Halutaan varmistaa riittävä käytettävissä oleva aika rakennusten suunnitteluun ja hankkeen valmisteluun. Alueen asemakaava on ollut vireillä jo vuodesta 2007, joten poikkeamista haetaan alueen tarkoituksenmukaisen – tulevaa asemakaavaa noudattavan – rakentamisen mahdollistamiseksi. Nykyisen arvion mukaan asemakaava saa lainvoiman vasta aikaisintaan keväällä 2018 mikä tarkoittaa sitä, ettei rakennuslupaprosessia ehditä viedä läpi niin, että rakentamaan päästäisiin jo kesällä 2017. Tämä tuottaa kohtuutonta haittaa määräalan omistajalle, kun rakentaminen uhkaa jo toistamiseen lykkääntyä vuodella asemakaavan käsittelyn pitkittymisen vuoksi, vaikka juuri Isoon Villasaareen kohdistuvaa erityistä syytä olla vahvistamatta kaavaa ei ole.

### Säännökset, joista poiketaan

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

### Lähtötiedot

Helsingin yleiskaavassa 2002 alue on osoitettu virkistysalueeksi, jossa loma-asuminen on sallittu.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (Ksv 7.6.2016) alue on osoitettu merellisen virkistykseen ja matkailun alueeksi. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin. Alue sisältää loma-asumista ja matkailua.

Alueella on vireillä asemaakaavan laatiminen. Tarkistettu asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.4.2017 -8.5.2017. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavaehdotuksessa on määrälalle merkitty rakennusoikeutta tehokkuuden  $e=0,03$  mukaan 117 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa loma-asunnon lisäksi rakentaa yhden enintään



15.06.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

40 k-m<sup>2</sup>:n erillisen saunarakennuksen, joka sisältyy rakennusoikeuteen. Kaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

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

Rakennuspaikka rajoittuu rantaan ja soveltuu loma-asunnon, sekä saunan rakentamiselle.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Alkuperäisestä poikkeamishakemus (6.10.2015) asiakirjoineen oli nähtävillä 6.-20.6.2016. Sen lisäksi hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (30.5.2016). Heille oli varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei esitetty.

### Päätöksen perustelut

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

Suunnitelma on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen sekä valmisteilla olevan asemakaavan mukainen. Toimenpide soveltuu myös Helsingin uuden yleiskaavantavoitteisiin.

Haettu toimenpide voidaan myöntää, mikäli rakentamisen määrä ei ylitä valmisteilla olevassa kaavassa tai rakentamistapaohjeissa määriteltyä rakentamisen enimmäismäärää. Terassien määrää tulee vähentää siten, että hanke on kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen.

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 § 1 ja 2 mom, 145 §, 171 §, 173 §, 174 §



15.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 § ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3 b

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §

**Maksu**

1000 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

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaluonnos
- 5 Rakennuspaikat, valokuvia
- 6 Ympäristövalokuvia

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**  
Hakija/hakijan edustaja

**Otteen liitteet**  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, poikkeamispäätös, kirjaamo  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös

Uudenmaan ELY-keskus

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



15.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 2  
Liite 3

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Mehtonen, Wiberg, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu



15.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 23 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### **Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



15.06.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

**Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



15.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.





15.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.06.2017.