



23.4.2013

Akp/3

Eteläiset kaupunginosat ry-Södra stadsdelarna rf
ym.
l.virtala@pp.inet.fi

§ 141

Poikkeamishakemus (Eira, Merisatamanranta 10)

HEL 2012-014976 T 10 04 01

Rakvv 6-3299-12-S 2.11.2012

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Halkolaiturin poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavaa nro 9460. Poikkeaminen koskee Cafe Carusellin ravintolarakennusta. Ravintolan lasiterassi halutaan muuttaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, jolloin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus ylittyy noin 113 k-m². Ravintolan huoltoajo järjestetään puistoalueen kautta.

Lautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- ravintolan ympäristö järjestetään 26.3.2013 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti
- ennen rakennusluvan tai muun mahdollisesti vaadittavan luvan myöntämistä hakijan on tehtävä tarvittavat sopimukset alueen vuokraehdoista ja kustannusten jaosta liikuntaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Hakija

Kiinteistö Oy Halkolaituri (jättöpäivämäärä 5.11.2012)

Rakennuspaikka

6. kaupunginosan (Eira) rekisterialue P 104

Hakemus

Lasiterassin muuttaminen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että asemakaavaan merkitty rakennusoikeus ylittyy noin 113 k-m². Ravintolan huoltoajo on esitetty



järjestettäväksi uutta reittiä Merisatamanranta-kadulta puistoalueen poikki läntiselle huoltopihalle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että lasiterassi on rakennettu jo vuonna 1997. Rakennusvalvonnan ja kiinteistön omistajan välisissä neuvotteluissa on sovittu haettavaksi kaupungilta poikkeamislupaa kaavasta lasiterassin pinta-alan muuttamiseksi jälkikäteen kerrosalaksi, jotta asia saadaan lupateknisesti loppuun käsiteltyä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (2.1.2013). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Eteläiset kaupunginosat ry:n ja Pro Eira ry:n (1.2.2013) mielestä kerrosalan lisäämistä koskevaan asiaan ei ole muistuttamista, mikäli kyseiselle rakennuksen osalle suoritetaan vielä puuttuvat lopputarkastukset ja laajennusosa saa tarvittavan hyväksymisen. Uusi huoltoajoväylä ei sovi viheralueen luonteeseen, kahvilan itäpuolelle suunniteltu puomi ei sovi alueen käyttötarkoitukseen ja rakennuksen eteläpuolelle suunniteltu puomi rajoittaisi jalankulkijoiden kulkua ja on siitä syystä haitallinen. Rantakadulta kaivataan mahdollisesti uutta kävelyreittiä kahvilan länsipuolelle kohti avoterassia. Uuden ajoväylän avaaminen viheralueen lävitse kahvilan länsipuolelle voi osoittautua tarpeettomaksi. Ennen kuin päätetään uuden huoltoajoväylän rakentamisesta nurmialueen läpi, tulisi selvittää laituri-alueen jätehuollon järjestelyt ja varmistaa sen toimivuus ravintoloiden (myös saarilla), jalankulkijoiden, avoterassin käyttäjien, puuston ja huoltoliikenteen kannalta. Myös jättesäiliöiden tyyppi olisi tässä yhteydessä harkittava uudelleen. Laituri-alueen tukkiva luvaton pysäköinti voidaan estää tehokkaalla valvonnalla. Pysäköinninvalvonta ei alueella nykyään toteudu ja yhdistykset edellyttävät, että asia selvitetään. Yhdistykset toivovat saavansa tietoa suunnitelmien edistymisestä.

Ravintola Pihlajasaaren (29.1.2013) mielestä hakemus jättää huomioimatta kokonaan muun kuin Cafe Carusellin huoltoajon. Ranta-alueen länsipuoli, missä Pihlajasaaren liikennelaituri sijaitsee, on ahdas. Näin ollen huoltoliikenne Pihlajasaaren vaikeutuu. Lisäksi on



huoltoajon kannalta erittäin tärkeää, että kolme LIV:n pysäköintipaikkaa laitureiden läheisyydessä säilytetään. Ravintolalla on huoltoajolupa käyttää mainittuja pysäköintipaikkoja. Kiireisenä kesäaikana pysäköintipaikkojen sijainti pitää olla huoltolaiturin välittömässä läheisyydessä. Lisäksi Pihlajasaaren tuleville tukkukuormia kuljettaville isoille autoille on varattava riittävästi tilaa operoida laiturialueella. Luvaton pysäköinti pitää saada poistettua pysäköinninvalvojen avulla.

Vastine

Tavoitteena on poistaa autoliikenne ja luvaton pysäköinti ranta-alueelta rakennuksen etelä- ja itäpuolella. Ajoneuvoliikennettä rajoitetaan puomien avulla. Ravintolan huoltoliikenne ohjataan Merisatamanranta-kadulta mahdollisimman suoraan huolto-ovelle ja jätepiesteen luokse. Myös huoltoreitti liikennelaitureiden luokse järjestetään tätä reittiä. Vapaa laiturialue ei pienene. Jalankulkijoiden reitti rakennuksen ja rannan välillä säilyy. Alueen huoltoajon, jätehuollon ja jalankulun järjestelyt sekä puistoalueen muutosten ja puomien suunnittelu on tehty yhteistyössä asioista vastaavien toimijoiden kanssa. Uusien järjestelyjen suunnittelussa ovat olleet mukana liikuntavirasto, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto.

Perustelut

Alueella on voimassa 19.11.1990 vahvistettu asemakaava nro 9460. Asemakaavan mukaan ravintolarakennus sijaitsee venesatama-alueella (LV) osoitetulla rakennusalalla (kl), jolle saa sijoittaa ravintolan sekä venesataman toimintaa palvelevia tiloja. Rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m². Rakennuksen tulee olla pääosin yksikerroksinen, kuitenkin siten, että siitä saadaan enintään 1/5 rakennusoikeudesta rakentaa kaksikerroksisena. Ravintolan rakennusalan länsipuolelle on asemakaavassa merkitty alueen osa (ut), jolle saa rakentaa ulkotarjoilualueita palvelevia katoksia. Vähintään 50 % alueesta on istutettava. Merisatamanranta-kadun ja ravintolarakennuksen välinen alue on puistoa. Puistoalueen poikki on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Se johtaa ravintolarakennuksen itäpuolelle.

Alueella on ravintolarakennus, jonka kerrosala on hakijan mukaan noin 600 k-m². Ravintolarakennuksen länsipuolella, asemakaavan osoittamalla ulkotarjoilualueelle on rakennettu lasitettu terassi (113 k-m²) ja alueelle on istutettu nurmikkoa ja pensaita. Istutetun alueen määrä on 45 %.

Alue on venesatama-alueita, jota hallinnoi liikuntavirasto. Laiturialue on venesataman huoltolaituri sekä veneiden nosto- ja laskupaikka.



Liikuntaviraston omaa huoltoliikennettä on venesatamien huolto- ja korjaustoiminta sekä saariin kulkeva huoltoliikenne, joista Pihlajasaaren huolto on merkittävin. Lisäksi laiturialueen kautta kulkee Sirpalesaaren ja sen ravintolan huoltoliikenne, Pihlajasaaren ravintolan ja muiden palveluiden huoltoliikenne ja Cafe Carusellin huoltoliikenne. Laiturialueella on avovesikautena myös kahden vesibussin laituripaikka ja näiden alusten huoltoliikenne tapahtuu laiturialueetta pitkin.

Hakijan tarkoituksena on lasiterassin muuttaminen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että asemakaavaan merkitty rakennusoikeus ylittyy noin 113 k-m². Ravintolan huoltoajo ja huoltoajo liikennelaitureiden luokse on esitetty järjestettäväksi uutta reittiä Merisatamanranta-kadulta puistoalueen poikki suoraan läntiselle huoltopihalle. Nykyinen ajoyhteys kahvilan itä- ja eteläpuolelle suljetaan puomeilla ja puiston kohdalla ajoyhteyttä kavennetaan nykyisestä.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että toteutetun lasiterassin johdosta rakennusoikeus ylittyy noin 113 k-m² ja suunniteltu huoltoajoreitti sijoittuu puistoalueelle.

Rakennusvirasto (25.1.2013) ja kiinteistöviraston tonttiosasto (24.1.2013) toteavat, ettei niillä ole huomauttamista poikkeamishakemuksesta.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska lasitettu terassi sijoittuu kaavan mukaiselle ulkotarjoilualueelle eikä siitä ole aiheutunut haittaa alueen käytölle. Ulkotarjoilualueen istutusalueiden määrää (45 %) voidaan pitää riittävänä. Tässä yhteydessä kuitenkin edellytetään, että ravintolarakennuksen ympäristö järjestetään arvokkaan ranta-alueen edellyttämään kuntoon ja luvaton pysäköinti ranta-alueella estetään. Vapaa laiturialue ei pienene. Laiturialue toimii jatkossakin venesataman huoltolaiturina sekä veneiden nosto- ja laskupaikkana. Jalankulkijoiden reitti rakennuksen ja rannan välillä säilyy.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- ravintolan ympäristö järjestetään 26.3.2013 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti, yhteistyössä rakennusviraston ja liikuntaviraston kanssa
- ennen rakennusluvan tai muun mahdollisesti vaadittavan luvan myöntämistä hakijan on tehtävä tarvittavat sopimukset alueen vuokraehdoista ja kustannusten jaosta liikuntaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason ja kaupunkikuvan parantaminen.



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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171, 172, 173 ja 174 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a
Rakennusvalvontataksa 2013, 6 §

Maksu

805 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä päivänä 7.5.2013, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Otteet

Ote

Hakijan edustaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Lainvoimaisuusohje
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus



23.4.2013

Akp/3

Ne muistutuksen lähettäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Liite 2
Liite 3
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 06.05.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Riitta Venesmaa
pöytäkirjanpitäjä