

**Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusten johdosta /
Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Satamakatu 6**

Ympäristölautakunta 09.04.2026 § 53

Kiinteistön alivuokralainen hakee lupaa poiketa asemakaavasta myymäläkontin pitämiseksi Itäsatamassa tontilla 78-408-6-1 sijaitsevalla pysäköintialueella. Kontti toimii kesällä myymälänä ja talvella pursiseuran jollien talvisäilytyspaikkana. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 18.8.2025 Lupapiste-palvelun kautta. Hakemusta on täydennetty 26.9.2025

57 § (1.1.2025/751)

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Tontin pinta-ala on 15,4 ha ja se on rekisteröity 19.2.1836. Tontti sijaitsee asemakaavan 001106 alueella (1977), jossa sillä on merkintä LP1, pysäköimisalue, jolla vähintään 50 % autopaidoista on varattava yleiseen käyttöön.

Hakija hakee lupaa poiketa asemakaavasta pitääkseen myymäläkontin Itäsatamassa pursiseuran vuokraamalla alueella. Kontti on sijoitettu pysäköintialueen viereiselle nurmikolle ja on ollut samalla paikalla 5 vuotta. Se toimii kesäisin myymälänä ja talvisin jollien säilytyspaikkana.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

- Myymäläkontti ainoa kauppa Itäsatamassa, josta veneilijä saa venetarvikkeita ja apua veneteknisiin ongelmiin. Se on auki kesäisin seitsemänä päivänä viikossa palvelemissa veneilijöitä. Kontti on toiminut satamassa jo kahdeksan vuotta. Palveluihin kuuluu huoltoavun tarjoaminen veneen laiteongelmiin, pelastusliivien huolto sekä ankkureiden, köysien, kaikuluotaimien, lepuuttajien ja vieraslippujen myynti. Hangon Regatan aikana myydään suuri määrä myös

venevarusteita ja asusteita. Näitä tuotteita ei muuten myydä Itäsatamassa.

- Toisessa toimipisteessä Nauvossa toimii myymälän yhteydessä myös kunnan ylläpitämä infopiste, josta veneilijät ja turistit saavat tietoa linja-auto aikatauluista, majoituspaikoista ja ruokailumahdollisuuksista. Kontti ja sen henkilökunta voisi myös toimia Hangon kaupungin infopisteenä ja jakaa tietoa satamassa. Kontin kylkeen olisi helppo lisätä INFO-logo.

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Yksi naapuri jätti huomautuksen, jossa ottaa kantaa seuraaviin asioihin:

- Myymäläkontti on sijoitettu alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty pysäköintialueeksi. Kontin sijoittaminen vähentää pysäköintialueen käytettävyyttä ja estää alueen kaavanmukaisen toteutuksen.
- Kontin käyttö on ollut vähäistä, eikä sen toiminnalle ole osoitettavissa sellaista pysyvää tai merkittävää tarvetta, joka oikeuttaisi jatkuvan poikkeamisen asemakaavasta. Poikkeamislupan tarkoituksena ei ole mahdollistaa pysyväisluontoisia tai toistuvasti jatkettavia ratkaisuja ilman todellista toiminnallista perustaa.
- Rakennelma aiheuttaa myös maisemahaittaa satama-alueella, joka on kaupunkikuvallisesti ja matkailullisesti tärkeä ympäristö. Kontti ei sovi alueen rakennettuun ympäristöön eikä täytä hyvän kaupunkikuvan vaatimuksia. Poikkeamislupan ei tule johtaa ratkaisuihin, jotka heikentävät alueen ilmettä.
- Myymäläkontin toiminta ei myöskään palvele pienvenesataman tai alueen yritystoiminnan laajempia tarpeita. Kontin sijoittamisesta hyötyy käytännössä vain yksi yrittäjä, eikä se tue satama-alueen palveluiden kehittämistä tai yleistä etua.

/

Liitteet

- sijaintikartta
- asemapiirros

Oheismateriaali

- kuva
- naapurin huomautus

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää rakentamislain 57 §:n nojalla poikkeamislupan asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 78-408-6-1 koskien myymäläkontin pitämistä. Lupa myönnetään enintään 5 vuodeksi. Lupa edellyttää voimassa olevaa vuokrasopimusta alueen päävuokralaisen kanssa, muutoin se purkautuu.

Ratkaisu on väliaikainen ja alueen asemakaavoituksen myötä arvioidaan sen mahdollinen jatko. Näin ollen poikkeamislupa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja se on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Asian käsittely

Elina Lahtinen ehdotti, että poikkeamislupaa ei myönnetä. Kontti ei sovi maisemaan, eikä kaupunkikuvaan, ja voi haitata alueen liikennejärjestelyjä Ehdotusta kannatettiin yleisesti.

Päätös

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Elina Lahtisen ehdotuksen.

Ympäristölautakunta ei myönnä rakentamislain 57 §:n nojalla poikkeamislupaa myymäläkontin pitämiseksi osoitetulla paikalla kiinteistöllä 78-408-6-1.

Kontti ei sovi maisemaan, eikä kaupunkikuvaan, ja voi haitata alueen liikennejärjestelyjä

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella sekä toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Maankäytönsuunnittelija Kalle Saari, 040 1359 286

Ympäristölautakunta 25.08.2026 § 102
426/10.03.00.02/2025

Helsingin hallinto-oikeus pyytää ympäristölautakunnan lausuntoa Hangö Segelförening rf:n sekä Studio Avec Audiovisual Ky:n jättämien valitusten johdosta. Valitukset koskevat lautakunnan 9.4.2026 § 53 tekemää kielteistä poikkeamislupapäätöstä. Lausunnon antamiselle on saatu lisää aikaa 11.9.2026 saakka.

Valituksissa todetaan mm., että

- kontti on ollut paikallaan jo pidempään
- se ei rajoita tai estä liikennettä alueella
- sillä on tärkeä rooli Itäsataman palvelutarjonnassa
- alueen kontteja tulee kohdella samalla tavalla

Studio Avec Audiovisuali Ky:n valituksessa tuodaan esille myös se, että

- rakentamislain nojalla poikkeamislupa voitaisiin evätä vain, jos jokin sen 57 §:n 2. momentin kohdista 1-4 kohdassa säädetyistä esteperusteista täyttyy
- että lautakunta on päättänyt vastoin esittelijän päätösehdotusta

/

Liite

- Lausuntopyyntö 4.6.2026

Oheismateriaali

- Valitukset liitteineen

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta antaa hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Lautakunta haluaa kiinnittää huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin:

Studio Avec Audiovisual Ky on alivuokrannut alueen Hangö Segelföreningiltä lainmukaisesti vasta 9.3.2026. Aiempaan alivuokrasopimukseen ei HSF:llä ollut juridista oikeutta, koska heidän kaupungin kanssa solmimallaan palvelusopimuksella ei luovutettu maanhallintaa. Tämä on korjattu kaupunginhallituksen päätöksellä 3.11.2025, ja siten toimijat ovat voineet

keskenään allekirjoittaa alivuokraussopimuksen keväällä 2026. Tätä ennen kontti on ollut paikallaan virheelliseen hallintaoikeuteen perustuen.

Poikkeamisluvan käsittelyyn liittyy olennaisesti tarkoituksenmukaisuusharkinta. Sanamuoto rakentamislain 57 pykälässä on " Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa." Studio Avec Audiovisual Ky:n valituksessa kuitenkin lähdetään siitä, että poikkeamisluvan voi evätä vain, jos jokin sen 57 §:n 2. momentin kohdista 1-4 kohdassa säädetyistä esteperusteista täyttyy. Rakentamislain 57 §:n mukaiset kriteerit kertovat, milloin poikkeamislupaa ei voida edes harkintavallan puitteissa myöntää. Se ei tarkoita sitä, että jos kriteereiden osalta ei ole ristiriitaa, olisi lupa automaattisesti myönnettävä.

Esittelijä ei ole jättänyt päätökseen eriävää mielipidettä.

Ympäristölautakunta katsoo, että se on voinut harkintavaltansa puitteissa evätä kontin sijoittamisen Itäsatamaan. Valitukset tulleet hylättyä.

Asian käsittely

Keskustelun aikana lina Hedback ehdotti Mikael Österlundin kannattamana, että päätökseen liitetään seuraava toimenpidealoite: Selvitetään mahdollisuus korjata asiassa aiemmin tehty päätös.

Toimenpidealoitteesta äänestettiin. Suoritetussa äänestyksessä toimenpidealoitteen kirjaaminen sai kaksi (2) ääntä (lina Hedback, Mikael Österlund); sen kirjaamista vastaan äänesti 5 jäsentä (Elina Lahtinen, Nina Eriksson-Holmström, Teppo Puputti, Helena Westerlund, Stephan Horn).

Päätös

Lautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen lausunnoksi hallinto-oikeudelle.

lina Hedback ja Mikael Österlund jättivät päätökseen eriävän mielipiteen: Aiempi päätös tulisi korjata, jotta kaupunki säästäisi oikeudenkäyntikuluissa.

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281