



§ 119

Katajanokanlaituri 2:n poikkeamishakemus (Skywheel)

HEL 2017-001835 T 10 04 01

5044_73

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Osmo Soininvaara: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Osmo Soininvaaran ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Skywheel Helsinki Oy:n asemakaavaa nro 28A, rakennuskieltoa ja asemakaavoittamatonta ranta-alueetta koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- voimassa olevaan asemakaavaan merkitystä rakentamisesta siten, että maailmanpyörän ja sen toimintaa tukevien lipunmyynti- ynnä muiden rakennusten rakentaminen sallitaan asemakaavassa sata-malaitureiden, -raiteiden ja -varastojen alueeksi tarkoitetulle sijainnille.
- alueella voimassa olevasta rakennuskiellosta asemakaavan muuttamiseksi siten, että alueelle sallitaan kaupunkikuvaltaan merkittävä rakentaminen.
- kaavoittamattomalla ranta-alueella voimassa olevasta rakennuskiellosta siten, että kaavoittamattomalle alueelle sallitaan kaupunkikuvaltaan merkittävä rakentaminen.



Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen määräaikaisena 31.12.2023 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- Maailmanpyörän toiminta jatkuu nykyisen kaltaisena. Toiminnan tulee tukeutua jo rakennettuihin aputiloihin.
- Maailmanpyörä on korkeudeltaan noin 40 metriä.
- Alueen rakentaminen tai toiminta ei saa estää tai rajoittaa ympäröivien alueiden toimijoiden toimintaa.

Hakija

Skywheel Helsinki Oy (jättöpäivämäärä 19.4.2017)

Rakennuspaikka

8. kaupunginosa (Katajanokka), Töölön kylän tila RN:o 5:2

Hakemus

Hakija hakee lupaa maailmanpyörän ja sen toimintaan liittyvien tilojen (yhteensä 625 k-m²) rakentamiseen rakennuskieltoalueelle ja osittain kaavoittamattomalle ranta-alueelle (suunnittelutarve ranta-alueella) poiketen alueella voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakentaminen sijoittuu pääosin alueelle, jota ei ole merkitty rakentamiselle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että maailmanpyörästä on muodostunut tärkeä osa Helsingin kaupunkikuvaa ja se rikastuttaa Katajanokan kaupunkimaisemaa ja luo alueelle lisää mahdollisuuksia vapaaajan viettoon. Hakijan mukaan maailmanpyörä muodostaa yhdessä Al-las Sea Pool -merikylpylän kanssa kokonaisuuden, joka lisää alueen vetovoimaisuutta ja tuo sitä paremmin osaksi keskustaa.

Säännökset, joista poiketaan

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

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Hakemus koskee ranta-aluetta, jolla on voimassa maankäyttö ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin nojalla rakentamiskiello, koska ranta-vyöhykkeellä ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lähtötiedot



Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 3.10.2016 (53 §) määräämä rakennuskielto (nro 12416) asemakaavan muuttamiseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee osittain alueella, jolla on voimassa 8.4.1895 vahvistettu asemakaava nro 28A. Asemakaavan mukaan Katajanokanlaituri on satamalaitureiden, -raiteiden ja -varastojen aluetta. Osa hankkeesta sijoittuu rantavyöhykkeelle, jolle ei ole laadittu asemakaavaa.

Alueella on voimassa Yleiskaava 2002, jossa maa-alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila. Vesialueet ovat sata-ma-alueita, jota kehitetään satama-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueena. Alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja ja laitteita sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on kantakaupunki C2 aluetta. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudulle jatkuva, rantavyöhykettä seuraileva koko kaupungin kattava rantareitti.

Katajanokan vanha osa on museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Eteläsataman alueen suunnitteluperiaatteet 10.4.2008. Eteläsataman alueen suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta sekä liittää alue ja matkustajasatama paremmin osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja jalankulun reittejä. Alueella sijainnut Kanavaterminaalin rakennus purettiin alkuvuodesta 2012. Rakennusvalvontaviraston myöntämän purkuluvan ehtona oli, että rakennuksen paikalle laaditaan tilapäinen kunnostus- ja maisemointisuunnitelma. Alueelle on tämän jälkeen väliaikaistoimintoina rakennettu maailmanpyörä, merikylpylä ja elokuvateatterirakennus.

Vuonna 2014 avattu noin 40 metriä korkea maailmanpyörä oheistiloineen (lipunmyyntikioski, matkamuiستomyymälä, samppanjabaari, pu-keutumis- ja pesutilat) on pystytetty paikalleen tilapäisen rakennuksen statuksella (luvat 8-0945-13-A ja 8-1984-16-AL). Lupa on voimassa 28.5.2018 asti.

Nykytilanteessa maailmanpyörä muodostaa yhdessä meriuimalan ja elokuvateatterin kanssa vetovoimaisen kokonaisuuden Kauppatorin välittömään läheisyyteen. Maailmanpyörässä on 30 lämmitettävää ja esteetöntä gondolia, joista yksi on muokattu saunagondoliksi. Toiminta on ympärivuotista.



Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asema-kaavaosaston kirjeellä (9.5.2017) ja kuulutuksella Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet ja Metro -lehdissä 22.5.2017 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 22.5. – 5.6.2017. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin 3 kpl.

Muistuttaja ilmoittaa, että maailmanpyörä on ruotsiksi käännettynä parisérhjul.

Vastine

Jatkossa mahdollisissa lupakäsittelyyn liittyvissä ruotsinkielisissä teksteissä käytämme käännöstä parisérhjul, mikäli virallinen kääntäjä katsoo sen parhaaksi.

Muistuttaja toteaa, että hänen muistutuksensa koskee menettelytapaa kuulutukseen liittyen sekä maailmanpyörän poikkeamishakemusta. Muistuttaja tuo esiin, että Helsingin Sanomissa 22.5.2017 julkaistussa kuulutuksessa mainitaan otsikossa vain yksi poikkeamishakemus, vaikka kuulutus koskee kahta erillistä hakemusta. Sen seurauksena asiakirjoja on haettava kahden eri hankekortin kautta ja niiltä avautuvista liitetiedostolinkeistä. Muistuttajan mielestä muistutusajan olisi pitänyt olla näin merkittävän paikan kyseessä ollessa pidempi kuin 14 päivää. Muistuttajan mielestä maailmapyörän rakennuslupaa ei tule jatkaa vuoteen 2023 asti poikkeamispäätöksellä, sillä tilapäiset rakennukset ja rakennelmat halventavat arvokkaan paikan merkitystä ja vaarantavat rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamisen. Lisäksi muistuttajan mielestä aiheutuisi oleellista haittaa kaavoitukselle ja sen toteutukselle, sillä alueen kaavoitus viivästyisi hankkeen takia merkittävästi. Edellisiin syihin vedoten muistuttajan mielestä poikkeamispäätöstä ei lain mukaan voida myöntää. Lisäksi muistuttaja toteaa, etteivät lain mukaiset ehdot tilapäisen rakennuksen rakennusluvan myöntämiselle täyty, mikäli poikkeaminen myönnetään pidemmäksi aikaa. Muistuttaja tuo esiin, että rakennussuojelun kannalta merkittävällä alueella lausunnot hakemuksesta tulee pyytää ennen asian ratkaisemista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja tässä muun muassa kaupunginmuseolta tai museovirastolta. Lausuntoja ei sisältynyt nähtävillä olevaan aineistoon.

Vastine



26.09.2017

Lehti-ilmoituksen otsikoinnissa käytetään sanaa hakemus yksikössä. Molemmat samaan aikaan nähtävillä olleet hankkeet oli kuitenkin eritelty otsikossa nimeltä ja löytyivät omina otsikkoinaan verkkosivujen Nähtävänä nyt -listalta. Mahdollisia hankkeisiin liittyviä tiedusteluja varten lehti-ilmoituksissa oli annettu hakemusten valmistelijan puhelinnumero. Syntyneeseen epäselvyyteen ja tarpeellisen aineiston löytämiseen liittyen valmistelijalle tuli yksi yhteydentto puhelimitse ja kyseisessä tapauksessa asiaan saatiin selvyys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuleminen poikkeamishakemuksen johdosta on vähintään seitsemän päivän mittainen. 14 päivän pituinen kuulemisaika on siten riittävä. Määräaikainen poikkeamislupa mahdollistaa alun perin tilapäiseksi rakennetun rakennuksen säilyttämisen paikallaan päätöksellä annetun määräajan. Tällöin tilapäisen rakennuksen rakennuslupa muuttuu statukseltaan määräaikaiseksi. Poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä arvioidaan hankkeen suhde rakennetun ympäristön suojelemista koskeviin tavoitteisiin sekä alueen kaavoitukseen, kaavan toteuttamiseen ja alueiden käytön muuhun järjestelyyn. Maailmanpyörän poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä on pyydetty lausunnot asiansaisilta viranomaisilta mukaan lukien Uudenmaan ELY-keskus ja kaupungin museo, joka toimii hankkeessa museoviranomaisena. Lausunnot pyydetään samaan aikaan, kun hanke on julkisesti nähtävillä, joten saadut lausunnot ei ole vielä nähtävilläoloaikana olleet valmistelijalla tiedossa eikä niitä siksi ole voitu lisätä nähtävilläoloaineistoon. Tämä on normaali toimintajärjestys kuulemisen ja lausuntopyyntöjen suhteen. Päätös poikkeamisesta tehdään kuulemisen ja lausuntojen saamisen jälkeen. Maailmanpyörän poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä on saatuihin asiantuntijalausuntoihin tukeutuen arvioitu, ettei hanke määräaikaisena merkittävästi vaikuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen. Hanke ei määräaikaisena myöskään aiheuta haittaa alueen kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestelylle, sillä alueen suunnittelua ja kaavoitusta voidaan viedä eteenpäin väliaikaistoimintojen sijoituksessa alueelle. Poikkeamisluvan määräaikaisuus varmistaa sen, että hanke poistuu alueelta kaavan toteuttamisen tullessa ajankohtaiseksi. Maailmanpyörän vaikutukset alueiden käytön muulle järjestelylle ovat vähäiset tällä sijainnilla.

Katajanokkaseura ry toteaa muistutuksessaan, että hankkeen määräaikainen poikkeamislupa tulee sitoa Allas Sea Pool -merikylpylän määräaikaan. Poikkeamisluvan pidentämisen edellytyksenä tulee hakijan yhdessä Helsingin kaupungin kanssa laatia ja toteuttaa suunnitelma Katajanokanlaituri 2 -alueen kevyen liikenteen turvallisuuden kehittämiseksi.

Vastine



Alueen kävely- ja pyöräliikenteen hankaluudet ovat osittain liittyneet edellisen kesän ja kuluneen kevään aikaisiin rakennustyömaihin alueella. Tilanne muuttunee paremmaksi rakennustöiden valmistuessa. Maailmanpyörän toiminta ei olennaisesti aiheuta liikenteenhäiriöitä alueella. Lähellä sijaitsevien muiden väliaikaistoimintojen on sen sijaan kehitettävä muun muassa pyöräpysäköintiä jatkossa. Allas Sea Pool -merikylpylälle myönnetty määräaika on maailmanpyörän hakemaa aikaa pidempi. Poikkeamislupa voidaan myöntää vain hakemuksesta. Siten maailmanpyörälle voidaan myöntää määräaikainen poikkeamislupa haetun mukaisesti vuoteen 2023 asti.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta, Liikennelaitos-liikelaitokselta (HKL), pelastuslaitokselta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Oy:ltä, Helsingin Satama Oy:ltä, Senaatti-kiinteistöiltä, puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentiltä sekä Suomenlinnan hoitokunnalta.

Kaupunginmuseo esittää lausunnossaan (5.6.2017) huolensa keskeisen Helsingin julkisen tilan ja Kauppatorin maiseman kehittymisestä, jota tilapäisen käytön asteittainen jatkaminen ei tue.

Helen Oy on ilmoittanut, ettei lausu asiasta. Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) ei ole lausunut asiasta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke on lähtökohtaisesti alueella voimassa olevassa yleiskaavassa 2002 asetettujen tavoitteiden mukainen eikä aiheuta haittaa Eteläsataman alueen kehittämiseksi tai käynnissä olevalle Kauppatorin alueen asemakaavoitukselle. Eteläsatamaa kehitetään ennen kaikkea Helsingin merellisen matkailun keskuksena. Vesiliikenteen kehittäminen ja matkustajasatamien toimintaedellytysten säilyminen otetaan huomioon Eteläsataman jatkosuunnittelussa.

Hanke voidaan hyväksyä toteutettavaksi vain väliaikaisena, koska Eteläsataman kokonaisuuden suunnittelu on käynnissä ja alueella tulee tapahtumaan merkittäviä maankäytöllisiä muutoksia. Tämä tulee ottaa huomioon kaikissa alueeseen liittyvissä toimissa ja suunnitelmissa. Väliaikaisena ratkaisuna hankkeen voidaan katsoa sopeutuvan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.



Hankkeen voidaan todeta tuoneen alueelle lisää kävijöitä ja tätä kautta hanke on osaltaan vaikuttanut myönteisesti muiden ympärillä toimivien yrittäjien toimintaan. Hankkeen voidaan katsoa edistävän alueen tämän hetkisen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen kaupunkikuvan rikastuttaminen sekä alueen tarkoituksenmukainen väliaikaiskäyttö.

Maanvuokrasopimuksen jatkamisen neuvottelut voidaan aloittaa poikkeamispäätöksen hyväksymisen jälkeen.

Haettu toimenpide ei määräaikaisena ja 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 58 § 1 mom, 72 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2017, 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä



26.09.2017

Asia/13

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemakaava 28A

Oheismateriaali

- 1 Hakemus ja perustelut
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski



26.09.2017

Asia/13

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Mehtonen, Palviainen, Salmi
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi