



§ 74

Ullanlinna, Merimiehenkatu 2 (Johanneksenpuisto), poikkeamishakemus

HEL 2021-006734 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-01524, hankenumero 5044_146

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Saana Rossi: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Tarvekuvaus
- 5 Havainnekuvia ja alueleikkauksia

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) puistoaluetta 7P101 (Johanneksenpuisto) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7948 seuraavasti:

- Asemakaavassa puistoksi osoitetulle alueelle, jossa ei ole rakennusala, sijoitetaan n. 260 k-m²:n kokoinen tekojäärataa palveleva huoltorakennus.



Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennus sovitetaan mahdollisimman hienovaraisesti valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Rakennuksen korkeus ja laajuus ei saa ylittää 22.12.2021 päätystä suunnitelmassa esitettyä.
- Toteutuksessa noudatetaan 22.12.2021 päivätyn viitesuunnitelman mukaisia periaatteita rakennuksen julkisivu- ja kattomateriaalien sekä massoittelun osalta.
- Kattopinnan yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia vaan ne tulee integroida rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle.
- Olemassa olevat puut Merimiehenkadun varrella säilytetään. Rakennuksen etäisyys olemassa oleviin puihin tulee olla vähintään 5 metriä, eivätkä kaivuu- tai rakennustyöt saa vaurioittaa puita tai niiden juuristoa.
- Rakennuksen sijoittamisessa ja rakennustöissä tulee huomioida olemassa olevat kunnallistekniset johdot sekä niiden huollettavuus.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Kaupunkiympäristön toimiala, rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) puistoalue 7P101

Hakemus

Hakija hakee lupaa yksikerroksisen, tekojäärataa palvelevan huolto- ja pukuhuonerakennuksen (260 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 7948 siten, että rakennus sijoittuu puistoalueelle, johon ei ole osoitettu rakennusala eikä rakennusoikeutta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Johanneksenpuiston puistosuunnitelman 5.11.2019 siten, että suunnitelmaan lisättiin tekojääradan rakentaminen. Jäädettävät tekojääkentät vaativat teknisiä tiloja ja luistelijoille on tekojääratojen yhteyteen järjestettävä lämmin pukuhuonetila varusteiden vaihtoon ja pääsy saniteettitiloihin. Tarkoituksena on rakentaa laadukas, ympäristöön sopeva huoltorakennus kentän laidalle.



Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 22.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 7948. Asemakaavassa rakennuspaikka on merkitty puistoksi (P). Lisäksi puistoalueella on voimassa 4.2.1991 vahvistettu nimenmuutoskaava, jossa puiston entinen nimi, Punanotkonpuisto on muutettu Johanneksenpuistoksi ja puistoaluetta koskeva kaavamerkintä uudistettu muotoon VP.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu Katakau-punki C2 -merkinnällä keskusta-alueeksi, jota kehitetään toiminnallises-ti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Merimiehenkadun linjaukseen on merkitty myös Töölön-lahdelta Meripuistoon ulottuva, laajojen virkistysalueiden välinen, si-jainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palve-lee virkistys- ja/tai ekologisena yhteytenä. Lisäksi koko yleiskaava-alueella valtakunnallisesti merkittävät maisema- ja kulttuuriympäristöt on otettava huomioon.

Johanneksen kirkko ympäristöineen on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuu-riympäristöjen luetteluun.

Johanneksenkirkkoa ympäröivä puisto valmistui kaupunginpuutarhuri Svante Olssonin suunnittelemana 1914 (ent. Punanotkon puisto). Pui-ston yhteyteen päätettiin myös jättää avoin kenttä läheisten koulujen käyttöön. 1960-luvulla kenttää levennettiin, tuolloin kentän pääty me-netti pyöreän muotonsa. Puisto kunnostettiin Lars Liljeforsin suunnitel-man mukaan v. 1985, jolloin mm. puiston rinteille rakennettiin leikki-paikka.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 5.11.2019 Johanneksenpuiston puistosuunnitelman, mutta päätöksenteossa suunnitelmaan lisättiin te-kojääradan rakentaminen. Tekojääradan toteuttaminen edellyttää, että puistoalueelle sijoitetaan jäärataa palveleva huoltorakennus, joka sisäl-tää pukuhuoneet sekä tilat kentän jäädytyslaitteistolle ja jäänhoitoko-neelle. Tekojääradan jäädytykseen tarvittavat tekniset tilat toteutetaan useimmiten tuomalla kentille tilapäisiä kontteja, mutta historiallisessa arvoympäristössä konttien ei ole katsottu sopivan kentälle, vaan tarkoi-tuksena on rakentaa laadukas, ympäristöön sopiva huoltorakennus.



Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (15.9.2021) ja kuulutuksella Kamppi-Eira-lehdessä 23.9.2021 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 23.9.–6.10.2021. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helen Oy:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Museovirastolta, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta.

Uudenmaan elinkino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnoissaan (28.9.2021), että rakennus tulee muodostamaan uuden isohkon elementin kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön, sulkien osittain avonaista kaupunkitilaa. Monotonista ilmettä on pyritty välttämään muun muassa murretuin katto- ja räystäslinjoin. Julkisivumateriaalina on corten-teräs. Rakennus asemoituu urheilukentän luoteiskulmaan kadunsuuntaisesti Merimiehenkatua rajaavien puiden katveeseen. Maanläheisen värisävyinen corten-teräs antaa hillityn vaikutuksen. Koostaan huolimatta edellä mainitut seikat lieventävät rakennuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia maisemallisesti herkällä urheilukentän alueella, jonka yksi ominaispiirre on avoin kaupunkitila. Mainitun perusteella ELY-keskus ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle. Tarkasteltaessa hanketta kokonaisuutena, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen voidaan myöntää. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (30.9.2021) kommentoineensa Johanneksen kentän huoltorakennuksen suunnitelmia useissa kokouksissa. Kaupunginmuseon mielestä huoltorakennus ja siten asemakaavasta poikkeaminen on perusteltu, vaikka rakennuksen koko on paikkaan nähden liian massiivinen. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että huoltorakennuksen korkeus pysyy maltillisena ja että katotuodolla häivytetään rakennuksen suurta massaa. Puiston puusto tulee säilyttää. Kaupunginmuseo haluaa kommentoida suunnitelmia tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan (12.10.2021), että tekojääkentän sähköliittymä Merimiehenkadun varressa tulee vaatimaan



uuden jakelumuuntamon rakentamisen alueelle. Helen Sähköverkko esittää, että huoltorakennuksen suunnittelussa huomioidaan muuntamotilan tarve, joka on lattiapinta-alaltaan n. 15 m².

Helsingin seudun ympäristöpalvelut toteaa lausunnossaan (4.10.2021), että Johanneksenpuiston Merimiehenkadun puoleisella reunalla sijaitsee käytössä oleva yleinen sekavesiviemäri DN 300. Uusi huoltorakennus sijoittuu alle 3 metrin etäisyydelle ko. viemäristä. Huoltorakennuksen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon viemäri, sen tilantarve ja kunnossapidettävyyden. Rakennus tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että viemäri on tarvittaessa esiin kaivettavissa ja korjattavissa. Hankkeen tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä HSY:n verkko-osaston kunnossapitoyksikköön ja sopia mahdollisesti tarvittavista suojuuksista tai johtosiirrosta. Mikäli rakentaminen edellyttää viemäriin suojaamista tai siirtämissä uuteen sijaintiin, tulee ko. toimenpiteet suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä.

Hanketta on käsitelty 24.5.2021 kaupunkikuvatyöryhmässä, joka totesi ennakkolausunnossaan, että huoltorakennuksen sovittaminen herkälle RKY-alueelle edellyttää huolellista suunnittelua. Uudisrakennuksen ja sitä ympäröivän ulkotilan käsittelyn tulee olla alisteinen viereiselle kirkkorakennukselle ja sopeutua historiallisen puiston maisemaan. Valittu julkisivu-/kattomateriaali (corten-teräs) ja veistoksellinen muodonanto ovat kuitenkin mahdollisia ottaen huomioon rakennuksen näkyvä sijainti. Ympäristöä ajatellen rakennus on varsin kookas. Jatkosuunnittelussa on tutkittava mahdollisuuksia pienentää rakennuksen korkeutta ja massaa. Puiston kiveäminen rakennuksen ympärillä esitetyssä laajuudessa on hierarkkisesti epäsuhdassa kirkon kanssa. Hiekkatekonurmen säilystä on järjestettävä katselmus. Puolletaan edellä mainituin huomautuksin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Johanneksenpuiston huoltorakennuksen koon, julkisivujen ja toiminnallisuuden sekä sijoituspaikkaansa asettumisen osilla on käyty neuvotteluja yhteistyössä rakennusvalvonnan, kaupungin museon ja kaavoituksen edustajien kanssa. Hankkeesta on kaupunginmuseo antanut erillisen lausunnon kaupunkikuvan käsittelyn yhteydessä. Lausunnossa todetaan: kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että huoltorakennuksen korkeus pysyy maltillisena ja että kattomuodolla häivytetään rakennuksen suurta massaa. Hankesuunnittelun yhteydessä todettiin myös, ettei rakennusmassaa voida kasvattaa suuremmaksi ilman, että ympäristön kulttuurihistorialliset arvot kärsivät. Rakennuksen koon pienentämistä varten on jo jouduttu olemassa olevien suunnitelmien osilla poikkeaviin teknisiin ratkaisuihin.



Huoltorakennuksen etäisyyttä ja sijoitusta nykyisen sekaviemärin (DN300) läheisyydessä tullaan tarkentamaan rakennuslupa-vaiheessa ja toteutussuunnittelussa siten, että sekaviemärin kuten muiden liittymien huollettavuus ja korjaaminen on mahdollista myös jatkossa.

Muuntamotilan sijoittamisesta rakennukseen on käyty erillinen neuvottelukierros Helen Sähköverkko Oy:n ja hakijan kesken. Neuvottelujen perusteella alustavia suunnitelmia päivitettiin siten, että tarvittava tilavaus muuntamolle sijoitettiin rakennukseen sen muita tiloja pienentämällä ja ilman, että rakennuksen ulkohahmo kasvoi aiemmin suunnitellusta. Koska esitetyllä muutoksella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan tai naapureiden olosuhteisiin, ei uutta osallisten kuulemista ole katsottu tarpeelliseksi järjestää tai pyytää uusia viranomaislausuntoja.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueella on kauan ollut tarve tekojäärädalle ja se parantaa eteläisen Helsingin ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia. Huoltorakennus on välttämätön tekojäärädan toteuttamiselle. Kaupunkiympäristölautakunta lisäsi 5.11.2021 puistosuunnitelmaan sen hyväksymisen yhteydessä tekojäärädan rakentamisen. Tekojäärädan käyttö ja huolto edellyttävät tiloja jäädytyslaitteistolle, jäänhoitokoneelle, pukuhuoneille, henkilökunnalle sekä varasto- ja teknisille tiloille.

Rakennusluvassa on noudatettava alustavan suunnitelman mukaisia periaatteita. Alustavassa suunnitelmassa rakennus on tilaohjelma huomioon ottaen sijoitettu harkiten ja sovitettu hienovaraisesti arvoympäristöön siten, että puiston kasvillisuus pystytään säästämään ja kenttä uudistamaan historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen korkeus on pidetty niin matalana, kuin se teknisiin vaatimuksiin nähden on mahdollista ja rakennuksen massoittelemia on pyritty keventämään katon muotoilulla. Corten-teräs on julkisivu- ja kattomateriaalina hillitty ja liittyy rakennuksen värimaailmaltaan punatiilisen Johanneksenkirjon arvoympäristöön. Lisäksi materiaali mahdollistaa rakennusmassan toteuttamisen yksiaineisena, kappalemaisena muotona. Muotoa ei tule rikkoa katon tai julkisivujen ulkopuolelle sijoitettavilla teknisillä installaatioilla vaan ne on sijoitettava rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle.

Rakennus sijoittuu Merimiehenkadun varren puurivin katveeseen, mikä osaltaan hillitsee sitä, ettei suurehko huoltorakennus asetu liian hallitsevaan asemaan ympäristössä. Rakennus tulee sijoittaa lähelle puita, mutta kuitenkin siten, etteivät se tai sen rakennustyöt vaurioita puustoa. Etäisyyden olemassa olevien puiden runkoihin tulee olla vähintään 5 metriä. Sijoittamisessa ja rakennustöissä tulee huomioida myös ole-



08.02.2022

massa oleva maanalainen kunnallistekninen verkosto sekä sen huolto-
tarpeet mm. HSY:n lausunnossa esitetyllä tavalla.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyt-
täminen tai parantaminen sekä alueen kokonaissuunnitelman toteutu-
misen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa
kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle
järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympä-
ristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toi-
menpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentami-
seen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita
vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a
Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava
rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdol-
lisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeaa-
mispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettä-
vä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen
katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkir-
jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän ku-
luessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Tarvekuvaus
- 5 Havainnekuvia ja alueleikkauksia



08.02.2022

Asia/10

Oheismateriaali

- | | |
|---|-----------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Lausunnot |

Muutoksenhaku

- | | |
|-----------------------|---|
| Poikkeamispäätöksestä | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Maksun osalta | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta |

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Kymp/Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Valmistelija tiedoksi