



§ 102

Rakennuslupahakemus, jäähallin rakentaminen ja aloittamisoikeus, 43285/2, Abraham Wetterin tie 1, Helsingin Liikuntahallit Oy

HEL 2022-004011 T 10 04 03

Facta 43-0673-22-A, Lupapiste LP-091-2021-05311

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin Liikuntahallit Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 43-0673-22-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin, hyväksyy esitetyt pääpiirustukset ja myöntää aloittamisoikeuden rakentamistöiden aloittamiseksi ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kuitenkin vahvasti suositella monilajisen viherkaton lisäämistä rakennuksen katolle.

Lisäksi tontin puiston puolelle istutettavien puiden on toteutettava mahdollisimman suurikokoisilla puun taimilla. Istutettavien taimien koko on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen istutusten tekemistä.

Perustelut

Rakennusprojekti sijaitsee Herttoniemen kartanonpuistossa tontilla, joka on osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-alue). Tontille suunniteltu rakennus sijaitsee Herttoniemen yritysalueen vieressä ja sen katolle tulisi näkymät useista Abraham Wetterin tiellä sekä Linnanrakentajantieltä olevista rakennusten asunnoista.

Rakennus tulee näkymään myös Kartanonpuistosta, mitä varten tarkoituksena on säilyttää sekä istuttaa puita hallin takapihalla näköesteen luomiseksi. Jaostossa kannetaan huolta siitä, että ovathan rakennuksen taakse istutettavat taimet tarpeeksi vanhoja luodakseen merkityksellisen näköesteen kartanonpuistosta katsottuna jo kuluvan vuosikymmenen aikana.

Heti vastakkaisella puolella katua tätä suunniteltua rakennusta on Heikan talo (Kirvesmiehenkatu 2), joka on 13 kerrosta korkea rakennus Abraham Wetterin tiellä. Noin kymmenestä tai yhdeksästä tämän rakennuksen kerroksesta tulisi olemaan näkymä rakennuksen katolle, johon on nyt suunniteltu musta bitumikatto. Tämä on suuri muutos aikaisempaan lepakkometsikköön, joka siinä sijaitsi, mutta on poikkeamis-



12.05.2022

päätöksen nojalla jo hakattu tontilta pois. Kirvesmiehenkatu 2 taloyhtiön pyöräkatoksissa on viherkatot. Tämän rakennuksen asukkaita ei olla ilmeisesti kuultu tässä projektissa, koska rakennus on Hekan, joten naapuri jota asiassa on kuultu on Heka eikä talon asukkaat. Hekalla ei ollut huomautettavaa.

Ympäristö- ja lupajaostolle tulleissa selvityksissä kerrottiin, että tälle hankkeelle ei olla laskettu viherkerrointa, koska sitä ei vaadita kaavassa tai poikkeamispäätöksessä, eikä viherpintojen maksimoimista tai edes lisäämistä olla nähtävästi pidetty tärkeänä tai tarpeellisena hankkeen suunnittelussa tai siitä tehdyssä poikkeamispäätöksessä. Näissä selvityksissä myös kuultiin, että rakennuksen katolle selvitettiin viherkattoa, mutta sitä ei haluttu toteuttaa, koska rakennus olisi ollut 30 cm korkeampi. Kun vieressä on 13-kerroksinen 42,4 metriä korkea rakennus, niin kaksikerroksisen ja 13,1 metriä räystäskorkeudeltaan olevan rakennuksen kohottaminen 0,3 metrillä ei ole kohtuutonta etenkin, kun sillä olisi merkittävästi positiivista vaikutusta hankkeen maisemiarvoon. Tämä 0,3 metrin korotus ei olisi myöskään ristiriidassa poikkeamispäätöksen tai kaavan kanssa.

Herttoniemen yritysalueella on erittäin vähän viheralueita. Alueella on runsaasti matalasti rakennettuja rakennuksia ja paljon parkkikenttiä. Tämä Abraham Wetterin tie on alueella poikkeus, koska se on viherreämpi ja siinä on moderneja korkeampia asuintaloja. Matala tummakattoinen rakennus viereisellä parkkikentällä heijastaa enemmän alueen menneen ajan rakentamista kuin sitä, mitä alueelle on tällä vuosituhannella rakennettu, vaikka parkkikentälle toteutetaan viherkiviratkaisu ja puiden istutusta. Tämä tekisi siitä ennemmin osan yritysalueen miljöötä erottaen sen kartanonpuiston miljööstä, johon tontti on aikaisemmin kuulunut. Tässä suhteessa tämän rakennuksen viherkerrointa, mutta etenkin viherkaton sisällyttäminen suunnitelmaan, voidaan pitää visuaalisena tekijänä, joka olisi syytä ottaa huomioon.

Rakennuksen viereen tulisi parkkikenttä kohtaan, jossa on ennen ollut kukkaniitty. Niityt ovat arvokas osa Helsingin biodiversiteettiä, jota on tärkeää ylläpitää Herttoniemen kartanonpuiston tapaisessa miljöössä. Tämän niityn menetys alueen biodiversiteetille voitaisiin myös ainakin osittain kompensoida monilajisella viherkatolla.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 117 § todetaan, että "rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset". Tämän pykälän vaatimusten täyttäminen on myös 135 §:n yksi vaatimus rakennusluvan myöntämiselle. Rakennus täyttää poikkeamispäätöksen ja kaavan asettamat ehdot, mutta lisätäkseen rakennuksen soveltumista ympäris-



12.05.2022

töön ja korvatakseen ympäristölle aiheutuvaa haittaa jaosto suosittelee vahvasti, että hankkeen toimijat harkitsevat uudelleen viherkaton lisäämistä hankkeen, ja toimivat näin omatoimisesti asiassa alueen asukkaiden parhaaksi.

Ottaen huomioon tämän tontin merkittävä kulttuurinen ja ekologinen arvo sekä alueen merkitys ympärillä oleville asukkaille, on jaoston mielestä perusteltua jättää hankkeelle mahdollisuus täydentää suunnitelmaa viherkatolla. Tavoite tulisi olla viherkertoimen lisääminen monilajisen viherkaton rakentamisen myötä, ja rakentaa tontille pitkällä aikavälillä sopiva, niin asukkaita kuin ympäristöä palveleva hallirakennus.

Tontin kaava on vuodelta 2010, jolloin viherkertoimen vaatiminen ei ollut käytäntö Helsingissä. Tästä syystä tämä jaoston vastaesitys on poikkeuksellisesti muotoiltu vahvana suosituksena.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Käsittely

Vastaehdotus:

Coel Thomas: Jaosto kuitenkin vahvasti suosittelee monilajisen viherkaton lisäämistä rakennuksen katolle vastaesityksessä esitettyjen perusteluihin vedoten.

Lisäksi tontin puiston puolelle istutettavien puiden on toteutettava mahdollisimman suurikokoisilla puun taimilla. Istutettavien taimien koko on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen istutusten tekemistä.

Perustelut

Rakennusprojekti sijaitsee Herttoniemen kartanonpuistossa tontilla, joka on osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-alue). Tontille suunniteltu rakennus sijaitsee Herttoniemen yritysalueen vieressä ja sen katolle tulisi näkymät useista Abraham Wetterin tiellä sekä Linnanrakentajantieltä olevista rakennusten asunnoista.

Rakennus tulee näkymään myös Kartanonpuistosta, mitä varten tarkoituksena on säilyttää sekä istuttaa puita hallin takapihalla näköesteen luomiseksi. Jaostossa kannetaan huolta siitä, että ovathan rakennuksen taakse istutettavat taimet tarpeeksi vanhoja luodakseen merkityksellisen näköesteen kartanonpuistosta katsottuna jo kuluvan vuosi-



12.05.2022

kymmenen aikana.

Heti vastakkaisella puolella katua tätä suunniteltua rakennusta on Hekan talo (Kirvesmiehenkatu 2), joka on 13 kerrosta korkea rakennus Abraham Wetterin tiellä. Noin kymmenestä tai yhdeksästä tämän rakennuksen kerroksesta tulisi olemaan näkymä rakennuksen katolle, johon on nyt suunniteltu musta bitumikatto. Tämä on suuri muutos aikaisempaan lepakkometsikköön, joka siinä sijaitsee, mutta on poikkeamispäätöksen nojalla jo hakattu tontilta pois. Kirvesmiehenkatu 2 taloyhtiön pyöräkatoksissa on viherkatot. Tämän rakennuksen asukkaita ei olla ilmeisesti kuultu tässä projektissa, koska rakennus on Heka, joten naapuri jota asiassa on kuultu on Heka eikä talon asukkaat. Hekalla ei ollut huomautettavaa.

Ympäristö- ja lupajaostolle tulleissa selvityksissä kerrottiin, että tälle hankkeelle ei olla laskettu viherkerrointa, koska sitä ei vaadita kaavassa tai poikkeamispäätöksessä, eikä viherpintojen maksimoimista tai edes lisäämistä olla nähtävästi pidetty tärkeänä tai tarpeellisena hankkeen suunnittelussa tai siitä tehdystä poikkeamispäätöksessä. Näissä selvityksissä myös kuultiin, että rakennuksen katolle selvitettiin viherkattoa, mutta sitä ei haluttu toteuttaa, koska rakennus olisi ollut 30 cm korkeampi. Kun vieressä on 13-kerroksinen 42,4 metriä korkea rakennus, niin kaksikerroksisen ja 13,1 metriä räystäskorkeudeltaan olevan rakennuksen kohottaminen 0,3 metrillä ei ole kohtuutonta etenkin, kun sillä olisi merkittävästi positiivista vaikutusta hankkeen maisemiarvoon. Tämä 0,3 metrin korotus ei olisi myöskään ristiriidassa poikkeamispäätöksen tai kaavan kanssa.

Herttoniemen yritysalueella on erittäin vähän viheralueita. Alueella on runsaasti matalasti rakennettuja rakennuksia ja paljon parkkikenttiä. Tämä Abraham Wetterin tie on alueella poikkeus, koska se on viherreampi ja siinä on moderneja korkeampia asuintaloja. Matala tummakattoinen rakennus viereisellä parkkikentällä heijastaa enemmän alueen menneen ajan rakentamista kuin sitä, mitä alueelle on tällä vuosituhannella rakennettu, vaikka parkkikentälle toteutetaan viherkiviratkaisu ja puiden istutusta. Tämä tekisi siitä ennemmin osan yritysalueen miljöötä erottaen sen kartanonpuiston miljööstä, johon tontti on aikaisemmin kuulunut. Tässä suhteessa tämän rakennuksen viherkerrointa, mutta etenkin viherkaton sisällyttäminen suunnitelmaan, voidaan pitää visuaalisena tekijänä, joka olisi syytä ottaa huomioon.

Rakennuksen viereen tulisi parkkikenttä kohtaan, jossa on ennen ollut kukkaniitty. Niityt ovat arvokas osa Helsingin biodiversiteettiä, jota on tärkeää ylläpitää Herttoniemen kartanonpuiston tapaisessa miljöössä.



12.05.2022

Tämän niityn menetys alueen biodiversiteetille voitaisiin myös ainakin osittain kompensoida monilajisella viherkatolla.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 117 § todetaan, että "rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset". Tämän pykälän vaatimusten täyttäminen on myös 135 §:n yksi vaatimus rakennusluvan myöntämiselle. Rakennus täyttää poikkeamispäätöksen ja kaavan asettamat ehdot, mutta lisätäkseen rakennuksen soveltumista ympäristöön ja korvataksaan ympäristölle aiheutuvaa haittaa jaosto suosittelee vahvasti, että hankkeen toimijat harkitsevat uudelleen viherkaton lisäämistä hankkeen, ja toimivat näin omatoimisesti asiassa alueen asukkaiden parhaaksi.

Ottaen huomioon tämän tontin merkittävä kulttuurinen ja ekologinen arvo sekä alueen merkitys ympärillä oleville asukkaille, on jaoston mielestä perusteltua jättää hankkeelle mahdollisuus täydentää suunnitelmaa viherkatolla. Tavoite tulisi olla viherkertoimen lisääminen monilajisen viherkaton rakentamisen myötä, ja rakentaa tontille pitkällä aikavälillä sopiva, niin asukkaita kuin ympäristöä palveleva hallirakennus.

Tontin kaava on vuodelta 2010, jolloin viherkertoimen vaatiminen ei ollut käytäntö Helsingissä. Tästä syystä tämä jaoston vastaesitys on poikkeuksellisesti muotoiltu vahvana suosituksena.

Kannattaja: Laura Kolehmainen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Coel Thomasin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 2

Juhani Strandén, Oskar Viding

Ei-äännet: 7

Tarik Ahsanullah, Laura Kolehmainen, Lari Lohikoski, Jaakko Meretniemi, Saana Rossi, Lea Saukkonen, Coel Thomas

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Coel Thomasin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 2 - 7

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko



12.05.2022

Lisätiedot

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26324
ulla.vahtera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin Liikuntahallit Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 43-0673-22-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin, hyväksyy esitetyt pääpiirustukset ja myöntää aloittamisoikeuden rakentamistöiden aloittamiseksi ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.



12.05.2022

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 118 §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 § ja 150 b-d §.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26324
ulla.vahtera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 16.8.2021 43-2092-21-E
- 4 Poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 28.04.2022 § 86

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.04.2022 § 81