



29.6.2012

---

Kaupunginhallitus

## Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2012-004887 T 10 04 01

Rakvv 8-4219-11-S

Hakija

Arctia Icebreaking Oy (jättöpäivämäärä 23.3.2012)

Rakennuspaikka

8. kaupunginosa (Katajanokka), vesialue 8-9909-100 sekä laiturialue 8-9906-1 (osoite Merikasarmin laituri)

Haettu toimenpide

Kelluvan toimistorakennuksen (850 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen sekä olemassa olevan huoltorakennuksen (250 k-m<sup>2</sup>) julkisivujen uudistaminen poiketen asemakaavan mukaisesta rakennus- ja kerrosalasta sekä käyttötarkoituksesta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että jäänmurtajatoiminnan maahenkilöstön sijoittuminen laivojen ja merihenkilöstön välittömään läheisyyteen on toiminnan kannalta olennainen parannus nykytilanteeseen ja tärkeä tekijä jäänmurtajien säilymiselle Helsingissä. Jäänmurtajien sijoittuminen Helsinkiin ja Katajanokalle turvaa meriväylien ympärivuotisen esteettömän käytön, mikä osaltaan edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Merikasarmin laituri lähialueineen on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009, Katajanokan vanha osa) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.



29.6.2012

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Merikasarmin laiturialueella on voimassa 24.6.1986 vahvistettu asemakaava nro 8683. Asemakaavan mukaan alue on Satama-alue (LS), jolle saa rakentaa tarvittavien laituri- ja kuormaustilojen ja kulkuteiden lisäksi autopaikkoja sekä sataman toiminnalle tarpeellisen rakennuksen. Rakennukselle on merkitty rakennusala sekä 60 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Laiturialueen Laivastopuiston puoleiselle rajalle on lisäksi merkitty aita. Rakennuksen ja aidan materiaalit ja muoto tulee valita niin, että ne soveltuvat kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueelle saa sijoittaa helikopterin tilapäisen laskeutumiskaipa. Vesialueella on voimassa 14.7.1977 vahvistettu asemakaava nro 7534, jonka mukaan alue on vesialuetta, jolle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta eikä rakennusoikeutta.

Hanke sijoittuu historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään ja näkyvään paikkaan. Rannassa sijaitseva alue näkyy meren yli Kruununhakaan, Kalasatamaan, Tervasaareen ja Korkeasaareen. Jäänmurtajat ovat jo vakiintunut osa Katajanokan merellistä maisemaa ja myös suosittu nähtävyys. Laiturialue rajautuu etelässä Laivastopuistoon, joka on lähivirkistysalue ja suosittu ulkoilureitti. Laivastopuiston takana nousee Merikasarmin suojeltu rakennusrintama, joka C.L. Engelin suunnittelemana on yksi Empire-Helsingin tärkeimmistä rakennuskokonaisuuksista. Lähialueella on lisäksi noin 70 suojeltua rakennusta.

Merikasarmin laituri on tällä hetkellä Jäänmurtajien satamakäytössä. Laiturialueella sijaitsee vuonna 1991 valmistunut huoltorakennus, 95 autopaikan pysäköintialue ja siihen liittyvä aita, joilla kaikilla on ollut tilapäinen rakennuslupa 31.12.2009 saakka.

Kaupungin omistama alue on vuokrattu Helsingin Satama-liikelaitokselle, joka on edelleen vuokrannut sen hakijalle. Viimeisin sopimus on vuodelta 2011. Helsingin Satama puoltaa hakemusta.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa jäänmurtajien maahenkilökunnan käyttöön kaksikerroksinen kelluva toimistorakennus (950 k-m<sup>2</sup>). Rakennus kiinnitetään Merikasarmin laituriiin Katajanokan puolelle. Varasto- ja teknistä tilaa sijoitetaan myös varsinaisten kerrosten alapuolelle, ponttoniin, osittain vedenpinnan alapuolelle. Rakennuksen julkisivut tehdään pääosin mustasta, perforoidusta profiilipelistä. Uusi toimistorakennus sijoitetaan kelluvan ponttonin päälle sivuun Merikasarmin edestä. Näin suojellun Merikasarmin ja sen edustana olevan Laivastopuiston osan kokonaissommitelma ja kaupunkikuvallinen dominanssi säilyy entisellään. Uudisrakennuksen horisontaali hahmo ja mustat teräsjulkisivut vertautuvat jäänmurtajien mustiin teräsrunkoihin. Toimistorakennus hahmottuu yhtenä aluksista, mittakaavaltaan kuitenkin jäänmurtajia selvästi pienempänä.



29.6.2012

Korkeusasemaltaan rakennus sijoittuu niin lähelle meren pintaa kuin mahdollista ja häiritsee näin mahdollisimman vähän ympäristön merinäkyymiä.

Uuden toimistorakennuksen rakentamisen yhteydessä nykyisen vanhan huoltorakennuksen julkisivut uudistetaan kokonaisilmeeseen soveltuvaksi. Nykyiset jäänmurtajatoimintaa palvelevat toiminnot säilytetään entisellään ja ne palvelevat osin myös uudisrakennusta.

Projektin yhteydessä laituralueen pysäköinti- ja huoltoratkaisuja kehitetään kaupunkikuvallisesti hallitumpaan suuntaan. Laiturille sijoitetaan 56 autopaikkaa. Pysäköinti- ja huoltoalue rajataan matalilla puilla varsinaisesta laituralueesta, minkä on tarkoitus muuttaa merinäkyymää rauhallisemmaksi ja puistomaisemmaksi.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että toimistorakennusta varten ei vesialueelle ole merkitty käyttötarkoitusta, rakennusala eikä -oikeutta. Nykyinen huoltorakennus ylittää asemakaavan mukaisen kerrosalan 190 k-m2:llä.

Saadut lausunnot ja/tai viranomaisneuvottelut

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (29.6.2012), että Merikasarmen laituri on jäänmurtajien kiinnittymispaikka ja jäänmurtajatoiminnan maahenkilöstön sijoittumista niiden läheisyyteen pidetään toiminnan kannalta luontevana.

Hakemuksen liitteenä olevat Arkkitehtitoimisto K2S Oy:n suunnitelmat (16.2.2012) antavat arkkitehtonisesti laadukkaana vaikutelman. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pitää tärkeänä, että toimistorakennuksesta ei muodostu rantaan alueen historiallisen ilmeen muuttavaa dominanttia. Nyt esitetyssä muodossaan toimistorakennus vaikuttaa hieman liian massiiviselta ympäristöönsä. ELY-keskus esittää, että rakennuksen kokoa tutkitaan maltillisempaan suuntaan.

Alueen ympäristön suunnittelulle tulee asettaa korkeat tavoitteet. Autopaikkojen määrä Merikasarmen laiturilla tulee mitoittaa mahdollisimman pieneksi ja niiden sijoitus tutkia tarkoin. Suunnitelmassa iso osa Merikasarmen laiturista on varattu autoille. Ratkaisu on vieras arvokkaalle ympäristölle sekä laiturin perinteiselle käytölle. Laiturin tulee säilyttää sille ominainen luonne toiminnallisesti ja maisemallisesti.

Uudenmaan ELY-keskus puoltaa hakemusta edellä mainituin huomautuksin.



29.6.2012

Kiinteistöviraston tilakeskus toteaa lausunnossaan (8.5.2012), että muutosaluetta lähimpänä sijaitsevia kaupungin palveluita ovat leikkipuisto, koirapuisto ja mattolaituri. Kiinteistöviraston Tilakeskuksen omistamista palvelurakennuksista lähin on Katajanokan ala-aste, jonka toimintaa suunnitelmissa esitetyt rakennukset eivät haittaa. Tilakeskus ei omista muita rakennuksia hankkeen lähinaapurissa. Lähimmät muut kiinteistöviraston kiinteistöt sijaitsevat vastakkaisella rannalla Tervasaassa. Tilakeskus ei näe estettä hankkeelle ja puoltaa poikkeamista.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa lausunnossaan (11.1.2012), että suunnittelun lähtökohtana tulee olla alisteinen suhde Merikasarmen rakennuksiin ja niiden edustalla olevaan tilaan sekä Merikasarmen ja meren välisen yhteyden kunnioittaminen. Neuvottelukunta ei puolla laajan pysäköintikentän sijoittamista laituralueelle puistomaisin istutuksin verhottuna. Autopaikkojen määrä vaikuttaa ylimitoitetulta, ja autopaikkojen käyttötarkoitus ja todellinen tarve on syytä selvittää. Pysäköintialueen ilmeen tulee olla laituralueelle luonteenomainen, eikä pysäköintialueen ratkaisulla tule muuttaa Merikasarmen ja meren välisen yhteyden luonnetta. Neuvottelukunta suosittelee tutkimaan puuttai muiden istutuksien sijasta laiturille luontevampia ratkaisuja, esim. pollareita.

Neuvottelukunta pitää suunniteltujen rakennusten hahmoa ja julkisivuja tyylikkäänä ja periaatteiltaan oikeansuuntaisina. Kelluva laivamainen rakennus on toimistorakennukselle onnistunut lähtökohta. Neuvottelukunta katsoo kuitenkin, että toimistorakennuksen yleisilmettä olisi hyvä kehittää jossain määrin vaatimattomampaan suuntaan. Kaksikerroksinen musta rakennus muodostuu joistakin kuvakulmista katsottuna liian massiiviseksi. Neuvottelukunta kehottaa vielä tutkimaan rakennuksen mittasuhteita ja julkisivujen käsittelyä sen varmistamiseksi, että rakennus asettuu sopusuhtaisesti paikkaansa. Neuvottelukunta huomauttaa myös merellisen ympäristön rakenteille asettamista vaatimuksista. Lausuntonaan neuvottelukunta puoltaa hanketta huomautuksin.

## Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (3.4.2012) ja kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metro-lehdessä 13.4.2012 sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 16.4.–30.4.2012. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

## Lausunto

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

**Puhelin**  
+358 9 310 1673  
**Faksi**  
+358 9 310 37378

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



29.6.2012

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että jäänmurtajat ovat vakiintunut osa Katajanokan merellistä maisemaa ja että niiden toimintaedellytyksien parantaminen Merikasarmen laiturissa on kannatettavaa. Sijainti merkittävässä ja näkyvässä paikassa edellyttää, että suunnittelun lähtökohtana on alisteinen suhde Merikasarmen rakennuksiin ja niiden edustalla olevaan tilaan sekä Merikasarmen ja meren välisen yhteyden kunnioittaminen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää suunniteltujen rakennuksien hahmoja ja julkisivuja materiaaleineen alueelle sopivina ja hyvin suunniteltuina. Kelluvan toimistorakennuksen sijoittaminen sivuun siten, että se ei peitä Merikasarmen näkyvyyttä merelle on hyvä ratkaisu. Samoin huoltorakennuksen julkisivujen uudistamista osaksi kokonaisuutta pidetään onnistuneena ratkaisuna.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että laituri-alue on käsitelty suunnitelmassa onnistuneesti kokonaisuutena. Pysäköintikentän kokoa tulee kuitenkin vielä tutkia ja autopaikkojen määrän todellinen tarve selvittää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa suunnitelmien edetessä. Suunnitelmassa tulee kiinnittää huomiota paitsi Merikasarmen edustaan mereltä katsoen myös laituri-alueen ilmeeseen katsottuna Merikasarmen suunnasta. Pysäköintialueen ratkaisuille ei tule muuttaa Merikasarmen ja meren välisen yhteyden luonnetta. Pysäköintialue tulee rajata merta vasten laituri-alueelle luontevalla ratkaisulla, esim. pollareilla ja Laivastopuistoa vasten esimerkiksi ympäristöön sopivalla matalalla luonnonkivimuurilla tai laituri-alueen arkkitehtuuriin sopivalla matalalla metalliaidalla.

Poikkeamisen erityinen syy on laituri-alueen toiminnan kannalta tarkoituksenmukainen rakentaminen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista mikäli rakentamisessa noudatetaan 16.3.2012 päivättyä suunnitelmaa. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että:

- autopaikkojen todellinen tarve selvitetään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja että pysäköintikentän koko mitoitetaan tämän mukaan
- pysäköintialue rajataan merta vasten laituri-alueelle luontevalla ratkaisulla, esim. pollareilla ja Laivastopuistoa vasten



29.6.2012

---

esimerkiksi ympäristöön sopivalla matalalla luonnonkivimuurilla  
tai laiturialueen arkkitehtuuriin sopivalla matalalla metalliaidalla.

**Lisätiedot**

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260  
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi

**KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO**

Outi Karsimus  
vs. virastopäällikkö

Annukka Lindroos  
asemakaava-arkkitehti

**Tiedoksi**

Rakennusvalvontavirasto  
Leena Makkonen  
Riitta Salastie