



03.09.2012

Kaj/3

§ 916

Poikkeamishakemus (Katajanokka, Merikasarmin laituri)

HEL 2012-004887 T 10 04 01

Rakvv 8-4219-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Arctia Icebreaking Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen laituralueen asemakaavassa nro 8683 ja vesialueen asemakaavassa nro 7534 osoitetusta rakennus- ja kerrosalasta sekä käyttötarkoituksesta kelluvan toimistorakennuksen rakentamiseksi ja olemassa olevan huoltorakennuksen julkisivujen uudistamiseksi Merikasarmin laiturilla. Rakennusoikeus ylittyy poikkeamisen myötä 1140 k-m².

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa tulee noudattaa 16.3.2012 päivättyä suunnitelmaa.
- Autopaikkojen todellinen tarve tulee selvittää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja pysäköintikentän koko mitoitetaan tämän mukaan.
- Pysäköintialue tulee rajata merta vasten laituralueelle luonteavalla ratkaisulla kuten pollareilla ja Laivastopuistoa vasten esimerkiksi ympäristöön sopivalla matalalla luonnonkivimuurilla tai laituralueen arkkitehtuuriin sopivalla matalalla metalliaidalla.

Hakija

Arctia Icebreaking Oy (22.12.2012)

Rakennuspaikka

8. kaupunginosa (Katajanokka), vesialue 8-9909-100 ja laituralue 8-9906-1 (Merikasarmin laituri)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on kelluvan toimistorakennuksen (950 k-m²) rakentaminen ja olemassa olevan huoltorakennuksen (250 k-m²) 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 29.6.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon (Liite 7).

Säännökset, joista poiketaan

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

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.

Saadut lausunnot

Koska hakemus koskee valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon kuuluvaa aluetta, on asiassa pyydetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (Uudenmaan ELY -keskuksen) lausunto. Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että Merikasarmin laituri on jäänmurtajien kiinnittymispaikka ja jäänmurtajatoiminnan maahenkilöstön sijoittumista niiden läheisyyteen pidetään toiminnan kannalta luontevana.

Hakijan suunnitelmat antavat arkkitehtonisesti laadukkaan vaikutelman. Uudenmaan ELY -keskus pitää tärkeänä, että toimistorakennuksesta ei muodostu rantaan alueen historiallisen ilmeen muuttavaa dominanttia. Nyt esitetyssä muodossaan toimistorakennus vaikuttaa hieman liian massiiviselta ympäristöönsä. Uudenmaan ELY -keskus esittää, että rakennuksen kokoa tutkitaan maltillisempaan suuntaan.

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

Uudenmaan ELY -keskuksen lausunto on liitteenä 6.



Lisäksi hakemuksesta on saatu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnot.

Kiinteistöviraston tilakeskus toteaa, että sen omistamista palvelurakennuksista lähin on Katajanokan ala-aste, jonka toimintaa suunnitelmassa esitetyt rakennukset eivät haittaa. Tilakeskus ei näe estettä hankkeelle ja puoltaa poikkeamista.

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

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 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 sopusuhteisesti paikkaansa. Neuvottelukunta huomauttaa myös merellisen ympäristön rakenteille asettamista vaatimuksista.

Perustelut

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

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Merikasarmin laituralueella 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-m²:n rakennusoikeus. Laituralueen 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



laskeutumispaikan. Vesialueella on voimassa 14.7.1977 vahvistettu asemakaava nro 7534, jonka mukaan alueelle 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 ne ovat myös suosittuja nähtävyyksiä. 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 -liikelaitos on ilmoittanut puoltavansa hakemusta.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa jäänmurtajien maahenkilökunnan käyttöön kaksikerroksinen kelluva toimistorakennus (950 k-m²). Rakennus kiinnitetään Merikasarmin laituriin 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. Korkeusasemaltaan rakennus sijoittuu niin lähelle meren pintaa kuin mahdollista ja häiritsee näin mahdollisimman vähän ympäristön merinäkyviä.

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 laituri-alueen pysäköinti- ja huoltoratkaisuja kehitetään kaupunkikuvallisesti hallitumpaan suuntaan. Laiturille sijoitetaan 56 autopaikkaa. Pysäköinti- ja huoltoalue rajataan matalilla puilla varsinaisesta laituri-alueesta, minkä on tarkoitus muuttaa merinäkyvää 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 ja poikkeamisen jälkeen rakennusoikeus ylittyy 1140 k-m².

Kaupunginhallitus katsoo, että jäänmurtajat ovat vakiintuneet osaksi Katajanokan merellistä maisemaa ja niiden toimintaedellytyksien parantaminen Merikasarmin laiturissa on kannatettavaa. Sijainti merkittävässä ja näkyvässä paikassa edellyttää, että suunnittelun lähtökohtana on alisteinen suhde Merikasarmin rakennuksiin ja niiden edustalla olevaan tilaan sekä Merikasarmin ja meren välisen yhteyden kunnioittaminen.

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

Kaupunginhallitus katsoo, 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 Merikasarmin edustaan mereltä katsoen myös laituri-alueen ilmeeseen katsottuna Merikasarmin suunnasta. Pysäköinti-alueen ratkaisulla ei tule muuttaa Merikasarmin ja meren välisen yhteyden luonnetta. Pysäköinti-alue tulee rajata merta vasten laituri-alueelle luontevalla ratkaisulla kuten 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, autopaikkojen todellinen tarve selvitetään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja pysäköintikentän koko mitoitetaan tämän mukaan, ja mikäli pysäköintialue rajataan merta vasten laiturialueelle luontevalla ratkaisulla kuten pollareilla ja Laivastopuistoa vasten esimerkiksi ympäristöön sopivalla matalalla luonnonkivimuurilla tai laiturialueen arkkitehtuuriin sopivalla matalalla metalliaidalla. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.9.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiamies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Katajanokan vesialue 8-9909-100 ja laiturialue 8-9906-1)
- 2 Asemapiirros (Katajanokan vesialue 8-9909-100 ja laiturialue 8-9906-1)
- 3 Asemakaavat nro 7534 ja 8683
- 4 Havainnekuvat



- 5 Hakijan alustavat suunnitelmat 16.3.2012
6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto
29.6.2012
7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 29.6.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Arctia Icebreaking Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen laiturialueen asemakaavassa nro 8683 ja vesialueen asemakaavassa nro 7534 osoitetusta rakennus- ja kerrosalasta sekä käyttötarkoituksesta kelluvan toimistorakennuksen rakentamiseksi ja olemassa olevan huoltorakennuksen julkisivujen uudistamiseksi Merikasarmen laiturilla. Rakennusoikeus ylittyy poikkeamisen myötä 1140 k-m².

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa tulee noudattaa 16.3.2012 päivättyä suunnitelmaa.
- Autopaikkojen todellinen tarve tulee selvittää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja pysäköintikentän koko mitoitetaan tämän mukaan.
- Pysäköintialue tulee rajata merta vasten laiturialueelle luontevalla ratkaisulla kuten pollareilla ja Laivastopuistoa vasten esimerkiksi ympäristöön sopivalla matalalla luonnonkivimuurilla tai laiturialueen arkkitehtuuriin sopivalla matalalla metalliaidalla.

Hakija

Arctia Icebreaking Oy (22.12.2012)

Rakennuspaikka

8. kaupunginosa (Katajanokka), vesialue 8-9909-100 ja laiturialue 8-9906-1 (Merikasarmen laituri)

Hakemus

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Hakijan tarkoituksena on kelluvan toimistorakennuksen (950 k-m²) rakentaminen ja olemassa olevan huoltorakennuksen (250 k-m²) 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 29.6.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon (Liite 7).

Säännökset, joista poiketaan

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

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.

Saadut lausunnot

Koska hakemus koskee valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon kuuluvaa aluetta, on asiassa pyydetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (Uudenmaan ELY -keskuksen) lausunto. Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että Merikasarin laituri on jäänmurtajien kiinnittymispaikka ja jäänmurtajatoiminnan maahenkilöstön sijoittumista niiden läheisyyteen pidetään toiminnan kannalta luontevana.

Hakijan suunnitelmat antavat arkkitehtonisesti laadukkaan vaikutelman. Uudenmaan ELY -keskus pitää tärkeänä, että toimistorakennuksesta ei muodostu rantaan alueen historiallisen ilmeen muuttavaa dominanttia. Nyt esitetyssä muodossaan toimistorakennus vaikuttaa hieman liian massiiviselta ympäristöönsä. Uudenmaan ELY -keskus esittää, että rakennuksen kokoa tutkitaan maltillisempaan suuntaan.



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

Uudenmaan ELY -keskuksen lausunto on liitteenä 6.

Lisäksi hakemuksesta on saatu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnot.

Kiinteistöviraston tilakeskus toteaa, että sen omistamista palvelurakennuksista lähin on Katajanokan ala-aste, jonka toimintaa suunnitelmissa esitetyt rakennukset eivät haittaa. Tilakeskus ei näe estettä hankkeelle ja puoltaa poikkeamista.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa, että suunnittelun lähtökohtana tulee olla alisteinen suhde Merikasarmin rakennuksiin ja niiden edustalla olevaan tilaan sekä Merikasarmin 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 Merikasarmin ja meren välisen yhteyden luonnetta. Neuvottelukunta suosittelee tutkimaan puu- tai muiden istutuksien sijasta laiturille luontevampia ratkaisuja kuten pollareita.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 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.

Perustelut

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



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-m²: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 alueelle 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 ne ovat myös suosittuja nähtävyyksiä. 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 -liikelaitos on ilmoittanut puoltavansa hakemusta.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa jäänmurtajien maahenkilökunnan käyttöön kaksikerroksinen kelluva toimistorakennus (950 k-m²). 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. 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 laiturialueen pysäköinti- ja huoltoratkaisuja kehitetään kaupunkikuvallisesti hallitumpaan suuntaan. Laiturille sijoitetaan 56 autopaikkaa. Pysäköinti- ja huoltoalue rajataan matalilla puilla varsinaisesta laiturialueesta, 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 ja poikkeamisen jälkeen rakennusoikeus ylittyy 1140 k-m².

Kaupunginhallitus katsoo, että jäänmurtajat ovat vakiintuneet osaksi Katajanokan merellistä maisemaa ja niiden toimintaedellytyksien parantaminen Merikasarmin laiturissa on kannatettavaa. Sijainti merkittävässä ja näkyvässä paikassa edellyttää, että suunnittelun lähtökohtana on alisteinen suhde Merikasarmin rakennuksiin ja niiden edustalla olevaan tilaan sekä Merikasarmin ja meren välisen yhteyden kunnioittaminen.

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

Kaupunginhallitus katsoo, että laiturialuetta 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 Merikasarmin edustaan mereltä katsoen myös laiturialueen ilmeeseen katsottuna Merikasarmin suunnasta. Pysäköintialueen ratkaisulla ei tule muuttaa Merikasarmin ja meren välisen yhteyden luonnetta. Pysäköintialue tulee rajata merta vasten laiturialueelle luontevalla ratkaisulla kuten pollareilla ja Laivastopuistoa vasten esimerkiksi



ympäristöön sopivalla matalalla luonnonkivimuurilla tai laiturialueen arkkitehtuuriin sopivalla matalalla metalliaidalla.

Poikkeamisen erityinen syy on laiturialueen 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, autopaikkojen todellinen tarve selvitetään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja pysäköintikentän koko mitoitetaan tämän mukaan, ja mikäli pysäköintialue rajataan merta vasten laiturialueelle luontevalla ratkaisulla kuten pollareilla ja Laivastopuistoa vasten esimerkiksi ympäristöön sopivalla matalalla luonnonkivimuurilla tai laiturialueen arkkitehtuuriin sopivalla matalalla metalliaidalla. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.9.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n



säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Katajanokan vesialue 8-9909-100 ja laiturialue 8-9906-1)
- 2 Asemapiirros (Katajanokan vesialue 8-9909-100 ja laiturialue 8-9906-1)
- 3 Asemakaavat nro 7534 ja 8683
- 4 Havainnekuvat
- 5 Hakijan alustavat suunnitelmat 16.3.2012
- 6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 29.6.2012
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 29.6.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi



03.09.2012

Kaj/3

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566