



## § 86

### Ullanlinna, Merimiehenkatu 2 (Johanneksenpuisto), poikkeamishakemus

HEL 2021-006734 T 10 04 01

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

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 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-m<sup>2</sup>:n kokoinen tekojäärataa palveleva huoltorakennus.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Rakennus sovitetaan mahdollisimman hienovaraisesti valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Rakennuksen korkeus ja laajuus ei saa ylittää 22.12.2021 päätöksessä 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-m<sup>2</sup>) 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. Jäädytettävät 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 Kantakaupunki C2 -merkinnällä keskusta-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Merimiehenkadun linjaukseen on merkitty myös Töölönlahdelta Meripuistoon ulottuva, laajojen virkistysalueiden välinen, sijainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palvelee 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 kulttuuriympäristöjen luetteloon.



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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 5.11.2019 Johanneksenpuiston puistosuunnitelman, mutta päätöksenteossa suunnitelmaan lisättiin tekojääradan rakentaminen. Tekojääradan toteuttaminen edellyttää, että puistoalueelle sijoitetaan jäärataa palveleva huoltorakennus, joka sisältää pukuhuoneet sekä tilat kentän jäädytyslaitteistolle ja jäänhoitokoneelle. Tekojääradan jäädytykseen tarvittavat tekniset tilat toteutetaan useimmiten tuomalla kentille tilapäisiä kontteja, mutta historiallisessa arvoympäristössä konttien ei ole katsottu sopivan kentälle, vaan tarkoituksena on rakentaa laadukas, ympäristöön sopiva huoltorakennus.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkiympäristön toimialan asema- kaavoituspalvelun 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 elinkeino-, 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. Tarkas-



15.02.2022

teltaessa 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 kattomuodolla 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 m<sup>2</sup>.

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 suojauksista 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 esitettyssä laajuudessa on hierarkkisesti epäsuhdassa kirkon kanssa. Hiekkatekonurmen sä-



vystä on järjestettävä katselmus. Puolletaan edellä mainituin huomautuksin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Johanneksenkentän huoltorakennuksen koon, julkisivujen ja toiminnallisuuden sekä sijoituspaikansa asettumisen osilla on käyty neuvotteluja yhteistyössä rakennusvalvonnan, kaupungin museon ja kaavoituksen edustajien kanssa. Hankkeesta on kaupungin museo antanut erillisen lausunnon kaupunkikuvan käsittelyn yhteydessä. Lausunnossa todetaan: kaupungin museo pitää tärkeänä, että huoltorakennuksen korkeus pysyy maltillisena ja että kattomuodolla häivytetään rakennuksen suurta massaa. Hanke suunnittelun 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 sekaviemäriin (DN300) läheisyydessä tullaan tarkentamaan rakennuslupa-vaiheessa ja toteutussuunnittelussa siten, että sekaviemäriin 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 kent-



tä uudistamaan historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen korkeus on pidetty niin matalana, kuin se teknisiin vaatimuksiin nähden on mahdollista ja rakennuksen massoittelemista 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 olemassa oleva maanalainen kunnallistekninen verkosto sekä sen huoltotarpeet mm. HSY:n lausunnossa esitetyllä tavalla.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen sekä alueen kokonaissuunnitelman toteuttamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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, 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 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. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

## Käsittely

Palautusehdotus:

Anni Sinnemäki: Esitys: Palautetaan valmisteluun suunnitelman uudelleen tarkastelemiseksi erityisesti katujulkisivun osalta niin, että se avautuu kadun suuntaan ja siten soveltuu paremmin ympäristöön.

Perustelut:

Huoltorakennuksen sijoittaminen puistoon urheilukentän ja erityisesti tekojään käytettävyyden parantamiseksi on kannatettavaa. Pysyvää huoltorakennusta perustellaan sillä, että arvoympäristössä väliaikaisten konttien kaupunkikuvallinen vaikutus olisi heikentävä, mutta nyt pysyväksi tuleva rakennus vaikuttaa esitetynlaisena katu ympäristön näky-miin merkittävästi ja pysyvästi. Nyt esitettävä rakennus avautuu ainoas-taan kentälle, ja on kadun ja puiston puolelle lähes umpinainen, perus-telujen mukaan ”veistosmainen massa”, jonka ainoat aukotukset ovat corten-teräs-säleikköä. Koska rakennuksen koko on melko suuri (290 m<sup>2</sup> kylmä tila mukaan lukien) ja kadunpuolen julkisivu lähes 27 metriä pitkä, esitämme suunnitelman uudelleentarkastelua niin, että sen suh-de katutilaan on avoimempi, niin, että rakennus ottaa selvästi oman paikkansa puistossa ja muodostaa toiminnallisen yhteyden katutilaan eikä pyri naamioitumaan puiden varjoon, sillä näin ison massan kohdal-la sen vaikutukset ovat jokatapauksessa merkittävät.

Tarkoituksena on, että tämän palautuksen vaatimat muutokset voitai-siin tehdä rivakasti ja asia saada päätöksentekoon uudessa muodossa hyvin pian.

Kannattaja: Mia Haglund

Asian käsittelyn palauttamisesta äänestettiin ennen keskustelun jatka-mista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Anni Sinnemäen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 8

Silja Borgarsdottir Sandelin, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Atte Ka-leva, Jenni Pajunen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen



15.02.2022

Ei-äännet: 5

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki,  
Sameli Sivonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 8 - 5

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

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja  
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölautakunta

## Otteet

### Ote

Hakija

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suun-  
nittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suun-  
nittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Taloudentuki

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski





15.02.2022

Asia/5

#### 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

#### 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 tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Kymp/Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu  
Valmistelija tiedoksianto

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.02.2022 § 74



15.02.2022

Asia/5

HEL 2021-006734 T 10 04 01

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

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

**Käsittely**

08.02.2022 Pöydälle

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