

Khs dnro	2010-1839/526
Stn dn	
Saap./Anl.	28-10-2010
	K3

**Asunto-osakeyhtiö Mannerheimintie 134 vastine kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoon poikkeamisasiassa**

Arvoisa kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi lausunnossaan, että se ei puolla Asunto-osakeyhtiö Mannerheimintie 134:n kellaritiloissa toimivan rengasliikkeen poikkeamislupahakemusta. Syiksi esitettiin mm. Meilahden alueen pulaa pysäköintipaikoista sekä voimassa oleva asemakaava.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolestaan otti puoltavan kannan ja esitti yksimielisesti, että "kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että toiminnallisesta näkökulmasta kaavasta poikkeamiselle olisi nähtävissä perusteet."

Kaupunkisuunnitteluvirasto oli asiassa ensimmäisessä palaverissa suunnittelijan kanssa yhtä mieltä, että rengashuolto olisi tarpeellinen ja kannatettava asia tällä seudulla. Viraston mielipide muuttui myöhemmin.

Asunto-osakeyhtiö Mannerheimintie 134:n hallitus pyytää kaupunginhallitusta huomioimaan päätöksessään seuraavia seikkoja:

Kyseisissä tiloissa on toiminut rengasliike varmuudella ainakin vuodesta 1996 saakka. Toisten lähteiden mukaan yli 25 vuotta. Nykyisen yrittäjän tietojen mukaan tiloissa olisi toiminut rengasliike jo 80-luvun puolivälistä. Tätä ennen samoissa tiloissa toimi autoliike ja korjaamo. Korjaus- ja huoltotoiminnalla on siis pitkät perinteet tiloissa.

Nykyisen toimijan Tikkurilan Rengas Oy:n merkittäviä tämänhetkisiä puitesopimusasiakkaita ovat mm. eduskunta ja rajavartiolaitos. Rengasliike on myös auttanut paikallisia asukkaita muihin autoiluun liittyvissä asioissa kuten esimerkiksi talvella autojen käynnistysongelmissa.

Autopaikoiksi muutettavaa tilaa on todellisuudessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossaan huomioimia 365 k-m2 vähemmän. Huoltomies teki laser tarkistusmittauksen rengasliikkeen käytössä olevista tiloista, jolloin käyttöneliömääräksi saatiin 290 m2.

Tilan palauttaminen paikoituskäyttöön ei olisi kovinkaan järkevää. Autohalliin ei pohjaratkaisujen takia todellisuudessa mahdu kuin maksimissaan 3 autoa. Hallissa ei ole esimerkiksi riittävästi tilaa auton kääntämiseen. Sisään ajettua autoa ei pystyisi ajamaan etuperin ulos. Mikäli autopaikkoja olisi enemmän kuin mainitut 3, niin ylimääräiset autot tukkisivat muiden ulostuloreitin. Tällöin osa autoista ei pääsisi ulos edes peruuttamalla. Meilahden autopaikkapulan ratkaisemisen osalta Mannerheimintie 134:stä mahdollisesti saatavat 3 autopaikkaa olisivat merkityksettämiä.

Nykyisen tilan muuttaminen parkkihalliksi vaatisi huomattavia muutoksia mm. ovisysteemiin ja ehkä myös ilmastointiin. Käyttötarkoituksen muuttaminen vaatisi joka tapauksessa tilan käyttötarkoituksen muutoksen.

Pyydämme huomioimaan asiaa kaavaa laajemmin toiminnallisesta näkökulmasta sekä turvaamaan rengaspalveluiden saatavuuden lähiseudun asukkaille. Muualta lähialueelta on huoltotoimintansa lopettanut esim. Tullinpuomin Shell. Päätöksenteko pelkästään kaavan perusteella aiheuttaisi rengaspalveluiden katoamisen lähiseudulta sekä aiheuttaisi merkittävää taloudellista haittaa osakkaille, pakottaisi tekemään tilan suhteen huonoja ratkaisuja ja supistaisi keskustan alueen palveluita.

Toivomme myönteistä päätöstä poikkeamisluvan suhteen.

Hallituksen ja suunnittelijan mielipiteen ylöskirjaajana.

Helsingissä 28.10.2010

XX  
XX

Kristian Wikström

Isännöitsijä, Asunto-osakeyhtiö Mannerheimintie 134

#### Liitteet

Perustelut poikkeamisen keskeisistä vaikutuksista ja poikkeamisen perustelu 2.2.2010

Lausunto poikkeamishakemuksesta 1.10.2010

Pöytäkirjaote hallituksen kokous nro 5/2010

05.02.2010

Helsingfors stads  
byggnadstillsynsverk

**Perustelut poikkeamisen keskeisistä vaikutuksista ja poikkeamisen perustelu:**

~~As.Oy Mannerheimintie 134 sijaitsee Mannerheimintien ja Jalavantien risteuksen luoteiskulmassa. Talon~~

on suunnitellut Jalmari Peltonen ja se on valmistunut 1941. Rakennus ja tontti eivät ole suojeltuja. Asuntoyhtiön kellarissa on varastotilaa 297m<sup>2</sup>, josta haetaan käyttötarkoituksen muutoksella lupaa muuttaa 160m<sup>2</sup> liiketilaksi. Tiloissa on toiminut rengasliike jo yli kymmenen vuotta ilman lupaa.

**Poikkeamisen keskeiset vaikutukset:**

- liikenteellisesti ei synny merkittävää muutosta, koska asiakasautot ajavat ajoluiskaa pitkin tiloihin sisään ja lastaus, purkaus ja renkaidenvaihto tapahtuu siellä
- meluhaitoista ei kukaan asukas ole valittanut
- hajuhaitoista ei kukaan asukas ole valittanut
- varastotiloissa on, liikkeen siellä toimiessa, suoritettu palotarkastus vuonna 2006, jossa ei todettu puutteita
- tiloissa ei ole paljon sähköä kuluttavia koneita eikä autoja pestä siellä, joten sähkö- ja viemäriverkkoihin ei kohdistu kohtuutonta rasitusta

**Poikkeamisen perustelut:**

Käyttötarkoituksen muutos ei vaadi lisärakentamista vaan lisääntyvä rakennusoikeus syntyy jo oleviin tiloihin pienin muutoksin ja pienin kustannuksin. Kiinteistö sijaitsee melko lähellä kaupungin ydinkeskustaa, jossa on paljon autoja, jotka vaativat ainakin kaksi kertaa vuodessa renkaidenvaihdon. Näissä poikkeamista vaativissa tiloissa vaihto voidaan suorittaa ilman jonnekin kehä kolmoselle tai vastaavalle asti suoritettavaa siirtymäliikennettä. Jos lupa myönnetään turvataan kantakaupungissa palvelu, joka ei aiheuta asumiselle vaaraa ja joka perinteisesti on siirtymässä yhä kauemmaksi.

Helsingissä 02.02.2010

Wiwa-Arc Oy



Kaupunginhallitus  
(Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus)

## LAUSUNTO POIKKEAMISHAKEMUKSESTA

Kslk 2010-447, Rakvv 15-3201-09-D 1.4.2010, Rakvv 15-319-10-S  
21.5.2010

Hakija As Oy Mannerheimintie 134 (jättöpäivämäärä 11.5.2010)

Rakennuspaikka 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 608 tontti 106 (Mannerheimintie 134)

Haettu toimenpide Varastotilan muuttaminen liiketilaksi (365 k-m<sup>2</sup>) niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että käyttötarkoitus muuttuu liiketilaksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että käyttötarkoituksen muutos ei vaadi lisärakentamista vaan lisääntyvä rakennusoikeus syntyy jo oleviin tiloihin pienin muutoksin ja pienin kustannuksin. Kiinteistö sijaitsee melko lähellä kaupungin ydinkeskustaa, jossa on paljon autoja, jotka vaativat ainakin kaksi kertaa vuodessa renkaidenvaihdon. Näissä poikkeamista vaativissa tiloissa vaihto voidaan suorittaa ilman jonnekin kehä kolmoselle tai vastaavalle asti suoritettavaa siirtymäliikennettä. Jos lupa myönnetään, turvataan kantakaupungissa palvelu, joka ei aiheuta asumiselle vaaraa ja joka perinteisesti on siirtymässä yhä kauemmaksi. Tila on toiminut tässä käytössä jo 10 vuotta.

### Säännökset, joista poiketaan

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

### Selostus

Alueella on voimassa 26.1.1988 vahvistettu asemakaava nro 9318. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeus on 2830 k-m<sup>2</sup>, josta 85 m<sup>2</sup> saa olla liiketilaa. Autopaikkoja on osoitettava tontille 1 ap / 155 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Asemakaavassa annetaan olemassa olevan rakennuksen uudisrakentamiseen





verrattavan korjaamisen osalta määräyksistä lievennyksiä kuitenkin siten, että rakennuslautakunnan tulee asettaa luvan ehdoksi, että vaikka lupaa annettaessa poiketaan muuten noudatettavista määräyksistä, olemassa olevat autonsäilytyspaikat ja maanalaiset autonsäilytyspaikoiksi soveltuvat tilat varataan tontin autopaikoiksi.

Tilan käyttötarkoitus on muutettu vuonna 1974 rakennusluvalla autohallista varastoksi.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennuksen kellarissa sijaitseva varastotila liiketilaksi, siten että tilassa nykyään toimiva rengasliike voisi toimia luvallisissa tiloissa.

Facta-kuntatietojärjestelmän mukaan käytetty rakennusoikeus on 2773 k-m<sup>2</sup>. Haettu toimenpide on laajuudeltaan 365 m<sup>2</sup>. Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että kerrosala ylittyy 308 k-m<sup>2</sup> (11 %). Autonsäilytyspaikaksi soveltuva tila muutetaan liiketilaksi.

Meilahden alueen asukkailta tulee toistuvasti valituksia autopaikkojen vähyydestä. Muutos on vastoin pysäköinnissä noudatettavia suunniteluperiaatteita. Asuinrakennusten autopaikat on löydettävä tontilta tai sen läheisyydestä. Nyt kohteena oleva tila on alun perin autohalliksi suunniteltua tilaa, jonne on mahdutettavissa seitsemän autopaikkaa. Lisäksi sieltä on osoitettavissa tilaa polkupyörien säilyttämiseen. Autopaikkojen palauttaminen ja polkupyöräpaikkojen osoittaminen kellarista parantaisi talon asukkaiden asumisolosuhteita.

**Osallisten kuuleminen** Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (1.7.2010) ja lehti-ilmoituksella 1.8.2010 Helsingin Uutisissa. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Rakennusvalvontavirastoon on aiemmin saapunut yksi hakemukseen liittyvä huomautus. Siinä on esitetty vakava huoli taloyhtiön asukkaiden turvallisuudesta koskien renkaiden aiheuttamaa palokuormaa. Tilaa vaaditaan palautettavaksi alkuperäiseen autohallikäyttöön.

**Lausunto** Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että alueella on jatkuva pula pysäköintipaikoista ja autonsäilytyspaikoiksi soveltuvat maanalaiset tilat on asemakaavan mukaan varattava tontin autopaikoiksi. Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.



Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puolla hakemusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 30.9.2010 merkitä tiedoksi kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon As Oy Mannerheimintie 134 poikkeamishakemuksesta.

Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jäsen Männistön aloitteesta yksimielisesti ilmoittaa kaupunginhallitukselle seuraavaa:

"Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että toiminnallisesta näkökulmasta kaavasta poikkeamiselle olisi nähtävissä perusteet."

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hakijalle varataan hallintolain 34 §:n nojalla tilaisuus antaa vastineensa tästä lausunnosta kaupunginhallitukselle 29.10.2010 mennessä.

Lisätiedot:

Prokkola Janne, arkkitehti, puhelin 310 37233

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuomas Rajajarvi  
virastopäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annukka Lindroos  
asemakaava-arkkitehti

LIITTEET

- Liite 1 Rakvv:n lupa-asiakirjat 15-319-10-S, 21.5.2010
- Liite 2 Asemapiirros 6 kpl
- Liite 3 Ympäristökartta 6 kpl
- Liite 4 Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirje naapureiden kuulemisesta

TIEDOKSI

Rakennusvalvontavirasto

Aika            torstai 28.10.2010 klo 12.10

Paikka        Mannerheimintie 134, Helsinki

Läsnä        Esko Jantunen            puheenjohtaja  
              Kirsti Karhu Lindblad  
              Jarmo Porkka  
              Kristian Wikström        isännöitsijä, laati pöytäkirjan  
              Wille Wainikainen        arkkitehti

1. §            Hallituksen puheenjohtaja Esko Jantunen avasi klo 12.10 kokouksen.
2. §            Laillisuus ja päätösvaltaisuus. Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
3. §            Vastine kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoon poikkeamishakemuksesta
- Asunto Oy Mannerheimintie 134 hallitus päätti pysyä ehdottamassaan kannassa ja perusteluissaan sekä esittää kaupunginhallitusta hyväksymään kyseisen poikkeamishakemuksen.

4-6. §        -----  
                  -----

XX  
XX

Esko Jantunen  
hallituksen pj

XX

JARMO PORKKA  
HALLITUKSEN JÄSEN

XX  
XX  
XX

KIRSTI KARHU LINDBLAD  
HALLITUKSEN JÄSEN

XX  
XX  
XX

KRISTIAN WIKSTRÖM  
ISÄNNÖITSIJÄ