



23.01.2012

Kaj/2

§ 75

Poikkeamishakemus (Taka-Töölö, Mannerheimintie 78)

HEL 2011-003037 T 10 04 01

Rakvv 14-4389-09-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Helsingin Osuuskauppa Elannolle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 9550 osoitetusta rakennusoikeudesta nykyisen huoltoasemarakennuksen korvaamiseksi uudella.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- Uudisrakennuksen korkeus ei nouse nykyisestä.
- Uudisrakennuksen arkkitehtuuri ja käytettävät materiaalit ovat korkealuokkaisia ja niihin kiinnitetään erityistä huomiota.
- Tontin käyttö suunnitellaan siten, että sille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi polttoainejakelumittaria.

Hakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto (31.12.2009)

Rakennuspaikka

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 518 tontti nro 52 (Mannerheimintie 78)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on nykyisen huoltoaseman korvaaminen uudella (520 k-m²) niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 24.11.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

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

Saadut lausunnot

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

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Asiassa on pyydetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, koska hakemus koskee poikkeamista asemakaavasta alueella, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Uudenmaan ELY -keskuksella ei 21.10.2011 antamassaan lausunnossa ole huomautettavaa hankkeesta.

Uudenmaan ELY -keskuksen lausunto on esityslistan tämän asian liitteenä 4.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (20.5.2010) ja kuulutuksella Helsingin Uutisissa 5.6.2010 sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 5.–24.6.2010. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Perustelut

Taka-Töölön kerrostaloalue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Alueella on voimassa 12.10.1989 vahvistettu asemakaava nro 9550. Asemakaavan mukaan tontti on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH). Rakennusoikeus on 200 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on Humalistonkujan puolella +9,90.

Tontilla on toimiva ABC-jakeluasema ja liikennemyymälä.

Hakijan tarkoituksena on laajentaa liikennemyymälää rakennuksen kellariin.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että kaavassa oleva kerrosala ylittyy ja rakennus on korkeampi kuin kaavassa sallitaan. Rakennusoikeus ylittyy 320 k-m² eli 160 %. Ylin korkeusasema ylittyy 2,4 metriä.

Tontti on huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Tontilla olevan muun toiminnan on oltava huoltoasematoimintaan liittyvää.

Huoltoasemaverkkoselvityksen mukaan kantakaupungissa on niukasti huoltoasematontteja. Hakemuksessa esitetty suunnitelma, jossa polttoainejakelumittareita mahtuu tontille vain yksi kappale, ei tue riittävästi huoltoaseman toimintaa. Suunnitelma tulee laatia siten, että



tontille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi jakelumittaria. Rakennuksen laajentaminen kellariin on mahdollista. Tontti sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan Taka-Töölön alueella, joten uudisrakennuksen on sopeuduttava kantakaupunkiin, vaikkakin hyötyrakennuksena huoltoasemarakennus saa materiaaleiltaan ja ilmeeltään poiketa Taka-Töölön rapatuista kerrostaloista. Uudisrakennuksen arkkitehtuuriin ja käytettäviin materiaaleihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja niiden on oltava korkealuokkaisia.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen palvelutason ylläpitäminen.

Haettu toimenpide ei 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, mikäli uudisrakennuksen korkeus ei nouse nykyisestä, uudisrakennuksen arkkitehtuuri ja käytettävät materiaalit ovat korkealuokkaisia ja niihin kiinnitetään erityistä huomiota, ja mikäli tontin käyttö suunnitellaan siten, että sille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi polttoainejakelumittaria.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 ja 3 kohdat, 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 poikkeamis päätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.1.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Käsittely

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
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Esteelliset: Arto Bryggare, Jan D Oker-Blom, Tatu Rauhamäki

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Saara Nirkko, asiamies, puhelin: 310 64694
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Taka-Töölön tontti 518/52)
- 2 Asemapiirros (Taka-Töölön tontti 518/52)
- 3 Asemakaava nro 9550
- 4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 21.10.2011
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 24.11.2011

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Helsingin Osuuskauppa Elannelle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 9550 osoitetusta rakennusoikeudesta nykyisen huoltoasemarakennuksen korvaamiseksi uudella.

Poikkeaminen myönnettäen seuraavin ehdoin:

- Uudisrakennuksen korkeus ei nouse nykyisestä.
- Uudisrakennuksen arkkitehtuuri ja käytettävät materiaalit ovat korkealuokkaisia ja niihin kiinnitetään erityistä huomiota.



23.01.2012

Kaj/2

- Tontin käyttö suunnitellaan siten, että sille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi polttoainejakelumittaria.

Hakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto (31.12.2009)

Rakennuspaikka

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 518 tontti nro 52 (Mannerheimintie 78)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on nykyisen huoltoaseman korvaaminen uudella (520 k-m²) niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 24.11.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

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

Saadut lausunnot

Asiassa on pyydetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, koska hakemus koskee poikkeamista asemakaavasta alueella, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Uudenmaan ELY -keskuksella ei 21.10.2011 antamassaan lausunnossa ole huomautettavaa hankkeesta.

Uudenmaan ELY -keskuksen lausunto on esityslistan tämän asian liitteenä 4.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (20.5.2010) ja kuulutuksella Helsingin Uutisissa 5.6.2010 sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 5.–24.6.2010. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Perustelut

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

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Taka-Töölön kerrostaloalue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Alueella on voimassa 12.10.1989 vahvistettu asemakaava nro 9550. Asemakaavan mukaan tontti on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH). Rakennusoikeus on 200 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on Humalistonkujan puolella +9,90.

Tontilla on toimiva ABC-jakeluasema ja liikennemyymälä.

Hakijan tarkoituksena on laajentaa liikennemyymälää rakennuksen kellariin.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että kaavassa oleva kerrosala ylittyy ja rakennus on korkeampi kuin kaavassa sallitaan. Rakennusoikeus ylittyy 320 k-m² eli 160 %. Ylin korkeusasema ylittyy 2,4 metriä.

Tontti on huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Tontilla olevan muun toiminnan on oltava huoltoasematoimintaan liittyvää.

Huoltoasemaverkkoselvityksen mukaan kantakaupungissa on niukasti huoltoasematontteja. Hakemuksessa esitetty suunnitelma, jossa polttoainejakelumittareita mahtuu tontille vain yksi kappale, ei tue riittävästi huoltoaseman toimintaa. Suunnitelma tulee laatia siten, että tontille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi jakelumittaria. Rakennuksen laajentaminen kellariin on mahdollista. Tontti sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan Taka-Töölön alueella, joten uudisrakennuksen on sopeuduttava kantakaupunkiin, vaikkakin hyötyrakennuksena huoltoasemarakennus saa materiaaleiltaan ja ilmeeltään poiketa Taka-Töölön rapatuista kerrostaloista. Uudisrakennuksen arkkitehtuuriin ja käytettäviin materiaaleihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja niiden on oltava korkealuokkaisia.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen palvelutason ylläpitäminen.

Haettu toimenpide ei 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, mikäli uudisrakennuksen korkeus ei nouse nykyisestä, uudisrakennuksen arkkitehtuuri ja käytettävät materiaalit ovat korkealuokkaisia ja niihin kiinnitetään erityistä huomiota, ja mikäli tontin käyttö suunnitellaan



23.01.2012

Kaj/2

siten, että sille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi polttoainejakelumittaria.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 ja 3 kohdat, 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.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.1.2012, 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 poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Poikkeaminen koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä 171 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista poikkeamista rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, joten toimivalta hakemuksen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä seuraavin ehdoin:

- Uudisrakennuksen korkeus ei nouse nykyisestä.



- Uudisrakennuksen arkkitehtuuri ja käytettävät materiaalit ovat korkealuokkaisia ja niihin kiinnitetään erityistä huomiota.
- Tontin käyttö suunnitellaan siten, että sille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi polttoainejakelumittaria.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Saara Nirkko, asiamies, puhelin: 310 64694
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Taka-Töölön tontti 518/52)
- 2 Asemapiirros (Taka-Töölön tontti 518/52)
- 3 Asemakaava nro 9550
- 4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 21.10.2011
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 24.11.2011

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus

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
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566