



24.11.2011

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2011-003037 T 10 04 01

14-4389-09-S

Hakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto (jättöpäivämäärä 31.21.2009)

Rakennuspaikka

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

Haettu toimenpide

Nykyisen huoltoaseman korvaaminen uudella (520 k-m²) niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Haetusta poikkeamisesta päättäminen on 1.1.2011 voimaan tulleen kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain perusteella siirretty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Selostus

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



24.11.2011

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.

Saadut lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hakemusta kokouksessaan 24.2.2010. Neuvottelukunta on esittänyt, että kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää voidaanko vain yhden tankkauspisteen liikennemyymälää pitää sellaisena huoltoasemana, joka täyttää kantakaupungin huoltoasemaverkkoon kuulumisen edellytykset. Huoltoasemarakennuksen suunnittelussa on tavoiteltu dynaamista liikennepalvelurakennuksen arkkitehtuuria ja rakennuksen käyttötarkoitus ilmenee sen massoitelusta. Tässä vaiheessa esitetystä julkisivumateriaalista luonnonkivi vaikuttaa liian juhlavalta käyttötarkoitukseen. Mannerheimintien puoleisen muurin muotoilua voisi tutkia yksinkertaisempaan. Toiminnoiltaan huoltoasemarakennus painottuu ravintola-myymäksi. Alue tulee siistiytymään uudisrakentamisen myötä hyvään suuntaan. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää ympäristösuunnitelma, jossa määritellään mm. alueen istutukset, pintamateriaalit ja valaistus. Myös Humalistonkujan puoleisen kevyenliikenteen väylän viimeistelyt tulee esittää. Mannerheimintien puoleiselle tontin osalle tulee tutkia muutaman kunnollisen katupuun istuttamista pienten pensasistutusten sijaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (21.10.2011) ei ole huomautettavaa hankkeesta.

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.



24.11.2011

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että 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 on laadittava 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.

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

Lisätiedot

Janne Prokkola, arkkitehti, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Annikka Lindroos
asemakaava-arkkitehti

Tiedoksi

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuun
nittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37378

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



24.11.2011

Rakennusvalvontavirasto

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37378

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566