



21.2.2012

Kaupunginhallitus  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki

### Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2011-007505 T 10 04 01

#### Hakija

Pekka Salminen / PES-Arkkitehdit Oy (jättöpäivämäärä 20.10.2011)

#### Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Marjaniemi) korttelin 19 tontti 10 (osoite Ison-Antintie 8)

#### Haettu toimenpide

Ilmastointikonehuoneen sekä siihen liittyvän huolto- ja viherparven (46 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen poiketen asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy 77 k-m<sup>2</sup>:llä (jo rakennettu rakennusoikeuden ylitys 31 m<sup>2</sup>) eli 18,3 % ja uudeksi tehokkuusluvuksi tulee 0,30.

Haetaan myös lupaa jättää toimistorakennus aitaamatta kadun puolelta (ateljeeasunto-osa on aidattu).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että vesikatto tulee uusien katon vuotamisen vuoksi ja sisäilmaston/-lämpötilan säätömahdollisuuksia on parannettava.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Selostus

Alueella on voimassa 5.12.2003 vahvistettu asemakaava nro 10835. Asemakaavan mukaan tontti on AL-1 -aluetta (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontin rakennusoikeudesta on vähintään 40 % ja enintään 80 % käytettävä liike- ja toimistotiloja varten.



21.2.2012

Yksikerroksinen toimisto-osa on rakennettu vuonna 1976 ja kaksikerroksinen ateljee-asunto vuonna 1987. Vuonna 2008 on toimisto-osaa laajennettu muuttamalla 31 m<sup>2</sup> katettua terassia sisätilaksi.

Hakijan tarkoituksena on uusia vesikatto sekä rakentaa ilmastointikonehuone ja siihen liittyvän huolto- ja viherparvi sekä kaukolämpöliittymä.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy 77 k-m<sup>2</sup>:llä (jo rakennettu rakennusoikeuden ylitys 31 m<sup>2</sup>) eli 18,3 %.

Haetaan myös lupaa jättää toimistorakennus aitaamatta kadun puolelta (ateljeeasunto-osa on aidattu)

#### Osallisten kuuleminen

Poikkeamishakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (11.1.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia on esitetty yksi kappale.

Leonhard Classen, As. Oy Marjaniemenkulma/Ison-Antintie 6 taloyhtiön hallituksen pj. vastustaa hanketta seuraavista syistä:

Rakennusoikeus ylittyi jo edellisen lisärakentamisen yhteydessä. Nyt suunnitteilla olevat kerrosalan ylitykset ovat liian suuret, eikä niitä voi sallia. Parannussuunnitelmat tulee toteuttaa nykyisen kerrosalan puitteissa. Kaupunki ei hyväksynyt muistuttajan kohdalla edes 2 %:n rakennusoikeuden ylitystä. Myös kaukolämpölaitteisto sijoitettiin jo olemassa oleviin tiloihin. Kaupungin on kohdeltava rakentajia tasapuolisesti.

#### Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että muistutuksen tekijä on aiemmin hakenut poikkeamista AO-alueelle. Hakijan mukainen poikkeaminen voidaan sallia AL-1 -alueella, koska tällä tuetaan elinkeinostrategian mukaista elinkeinotoiminnan kehittämistä esikaupunki-alueilla. AL-1 -korttelialueita on Marjaniemen alueella 3 kappaletta.

#### Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hankkeelle ei ole kaupunkikuvallisia esteitä.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinostrategian mukainen elinkeinotoiminnan kehittäminen.



21.2.2012

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 14.10.2011 päivättyä suunnitelmaa. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että rakentamisessa noudatetaan 14.10.2011 päivättyä suunnitelmaa

Lisätiedot

Johanna Backas, arkkitehti, puhelin: 310 37286  
johanna.backas(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Rikhard Manninen  
vs. virastopäällikkö

Annukka Lindroos  
asemakaava-arkkitehti

Tiedoksi

As. Oy Marjaniemenkulma  
Rakennusvalvontavirasto