



26.03.2012

Kaj/3

§ 310

Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Ison-Antintie 8)

HEL 2011-007505 T 10 04 01

Rakvv 45-3577-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää PES-Arkkitehdit Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen, vähäistä suuremman poikkeamisen (18,3 %) asemakaavassa nro 10835 osoitetusta rakennusoikeudesta ilmastointikonehuoneen sekä siihen liittyvän huolto- ja viherparven rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 14.10.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

PES-Arkkitehdit Oy

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 19 tontti nro 10 (Ison-Antintie 8)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on ilmastointikonehuoneen sekä siihen liittyvän huolto- ja viherparven (46 k-m²) rakentaminen poiketen asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy 77 k-m²:llä (jo rakennettu rakennusoikeuden ylitys 31 m²) eli 18,3 % ja uudeksi tehokkuusluvaksi tulee 0,30.

Lisäksi haetaan 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.2.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 7).

Säännökset, joista poiketaan

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

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

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Osallisten kuuleminen

Poikkeamishakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (11.1.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on esitetty yksi muistutus, joka on esityslistan tämän asian liitteenä 6.

Asunto Oy Marjaniemenkulma (Ison-Antintie 6) vastustaa hanketta mm. sillä perusteella, että tontin rakennusoikeus on ylitetty jo kerran lisärakentamisen yhteydessä. Muistutuksessa esitetään, että nyt suunnitteilla olevat kerrosalan ylitykset ovat liian suuret ja että parannussuunnitelmat tulisi toteuttaa nykyisen kerrosalan puitteissa. Menettelyn osalta muistutuksessa vedotaan rakentajien tasapuoliseen kohteluun sillä perusteella, että muistuttajan kohdalla ei ole hyväksytty 2 %:n rakennusoikeuden ylitystä.

Perustelut

Alueella on voimassa 5.12.2003 voimaan tullut 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.

Yksikerroksinen toimisto-osa on rakennettu vuonna 1976 ja kaksikerroksinen ateljee-asunto vuonna 1987. Vuonna 2008 toimisto-osaa on laajennettu muuttamalla 31 m² katettua terassia sisätilaksi. Hakijan tarkoituksena on uusia vesikatto sekä rakentaa ilmastointikonehuone ja siihen liittyvä huolto- ja viherparvi sekä kaukolämpöliittymä. Haetun toimenpiteen seurauksena kerrosala laajenee 46 m².

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy yhteensä 77 k-m²:llä (jo rakennettu rakennusoikeuden ylitys 31 m²) eli 18,3 %.

Kaupunginhallitus toteaa hakemuksesta tehdyn muistutuksen osalta, että muistutuksen tekijä on aiemmin hakenut poikkeamista erillispientalojen korttelialueelle (AO). Nyt haettu poikkeaminen voidaan sallia asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-1), koska tällä tuetaan elinkeinostrategian mukaista elinkeinotoiminnan kehittämistä esikaupunkialueilla. AL-1 -korttelialueita on Marjaniemen alueella kolme kappaletta.

Kaupunginhallitus katsoo, ettei hankkeelle ole kaupunkikuvallisia esteitä.



Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinostrategian mukainen elinkeinotoiminnan kehittäminen.

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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 §:n 2 mom 2 kohta, 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 28.3.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 19/10)
- 2 Asemakaava nro 10835
- 3 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 19/10)
- 4 Havainnekuvat
- 5 Hakijan suunnitelma 14.10.2011



6 As Oy Marjalahdenkulman muistutus 23.1.2012
7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.2.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää PES-Arkkitehdit Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen, vähäistä suuremman poikkeamisen (18,3 %) asemakaavassa nro 10835 osoitetusta rakennusoikeudesta ilmastointikonehuoneen sekä siihen liittyvän huolto- ja viherparven rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 14.10.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

PES-Arkkitehdit Oy

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 19 tontti nro 10 (Ison-Antintie 8)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on ilmastointikonehuoneen sekä siihen liittyvän huolto- ja viherparven (46 k-m²) rakentaminen poiketen asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy 77 k-m²:llä (jo rakennettu rakennusoikeuden ylitys 31 m²) eli 18,3 % ja uudeksi tehokkuusluvuksi tulee 0,30.



Lisäksi haetaan lupaa jättää toimistorakennus aitaamatta kadun puolelta (ateljeeasunto-osa on aidattu).

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.2.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 7).

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Poikkeamishakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (11.1.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on esitetty yksi muistutus, joka on esityslistan tämän asian liitteenä 6.

Asunto Oy Marjaniemenkulma (Ison-Antintie 6) vastustaa hanketta mm. sillä perusteella, että tontin rakennusoikeus on ylitetty jo kerran lisärakentamisen yhteydessä. Muistutuksessa esitetään, että nyt suunnitteilla olevat kerrosalan ylitykset ovat liian suuret ja että parannussuunnitelmat tulisi toteuttaa nykyisen kerrosalan puitteissa. Menettelyn osalta muistutuksessa vedotaan rakentajien tasapuoliseen kohteluun sillä perusteella, että muistuttajan kohdalla ei ole hyväksytty 2 %:n rakennusoikeuden ylitystä.

Perustelut

Alueella on voimassa 5.12.2003 voimaan tullut 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.

Yksikerroksinen toimisto-osa on rakennettu vuonna 1976 ja kaksikerroksinen ateljee-asunto vuonna 1987. Vuonna 2008 toimisto-osaa on laajennettu muuttamalla 31 m² katettua terassia sisätilaksi. Hakijan tarkoituksena on uusia vesikatto sekä rakentaa ilmastointikonehuone ja siihen liittyvä huolto- ja viherparvi sekä kaukolämpöliittymä. Haetun toimenpiteen seurauksena kerrosala laajenee 46 m².



Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy yhteensä 77 k-m²:llä (jo rakennettu rakennusoikeuden ylitys 31 m²) eli 18,3 %.

Kaupunginhallitus toteaa hakemuksesta tehdyn muistutuksen osalta, että muistutuksen tekijä on aiemmin hakenut poikkeamista erillispientalojen korttelialueelle (AO). Nyt haettu poikkeaminen voidaan sallia asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-1), koska tällä tuetaan elinkeinostrategian mukaista elinkeinotoiminnan kehittämistä esikaupunkialueilla. AL-1 -korttelialueita on Marjaniemen alueella kolme kappaletta.

Kaupunginhallitus katsoo, ettei hankkeelle ole kaupunkikuvallisia esteitä.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinostrategian mukainen elinkeinotoiminnan kehittäminen.

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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 §:n 2 mom 2 kohta, 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 28.3.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.



26.03.2012

Kaj/3

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.

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdassa mainittua vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta hakemuksen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 14.10.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 19/10)
- 2 Asemakaava nro 10835
- 3 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 19/10)
- 4 Havainnekuvat
- 5 Hakijan suunnitelma 14.10.2011
- 6 As Oy Marjalahdenkulman muistutus 23.1.2012
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.2.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

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

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



26.03.2012

Kaj/3

Hakija

Liite 7
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Muistutuksen tekijä
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Soile Maunula