

RAKENNUSLUPA

| | | |
|----------------------|---|-------|
| Aiempi käsittely: | 14.04.2009 | § 140 |
| | Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia. | |
| Tunnus | 42-4115-08-A | |
| Hakija | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | |
| Rakennuspaikka | Kulosaari, 091-042-0007-0007 Bertel Jungin tie 7 | |
| Pinta-ala | 793 m ² | |
| Kaava | 8620 | |
| Lainvoimaisuus | 1985 | |
| Sallittu kerrosala | 238 m ² | |
| Rakennettu kerrosala | 155 m ² | |
| Alueen käyttö | Asuinrakennusten korttelialue (A) | |
| Pääsuunnittelija | Kupiainen Janne arkkitehti Kuudes Kerros Oy | |

Rakennustoimenpide

Vanhan asuinrakennuksen ja liikerakennuksen purkaminen sekä uuden pientalon rakentaminen

Tontilta haetaan purettavaksi vuonna 1921 rakennettu asuinrakennus Villa Sulin, joka on siirretty Helsingin keskustasta, Vänrikki Stoolin kadulta ja jonka muutospiirustukset on laatinut arkkitehti Väinö Vähäkallio.

Asuinrakennuksen paikalle haetaan rakennettavaksi kaksikerroksinen yhden perheen pientalo (226 k-m²), jossa on kellarikerros.

Lisäksi tontilta haetaan purettavaksi vuonna 1956 rakennettu, arkkitehti K. Palmqvistin suunnittelema liikerakennus.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaan jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai raken-

nustaitteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakennuslupahakemuksen saatuaan tiedottaa siitä kunnanhallitukselle ja alueelliselle ympäristökeskukselle.

Rakennusvalvontavirasto on tiedottanut rakennuksen purkamishakemuksesta Uudenmaan ympäristökeskukselle 12.1.2009.

Rakennussuojelulain 9 §:n nojalla ympäristökeskuksen tulee kieltää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa vaarantaviin toimenpiteisiin ryhtyminen, jos rakennus saattaa olla laissa tarkoitettu suojelukohde. Ympäristökeskus ei ole antanut asuinrakennusta koskevaa väliaikaista toimenpidekieltoa.

Rakennusvalvontavirasto on tiedottanut purkamishakemuksesta kaupunginhallitukselle 26.1.2009. Kaupunginhallitus ei ole asettanut tonttia rakennuskieltoon.

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTON LAUSUNTO

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa 16.2.2009 antamassaan lausunnossa, että tontilla oleva asuinrakennus on osa Kulosaaren kaupunginosan historiallista kerrostuneisuutta, jolla on tärkeä merkitys Bertel Jungin tien kaupunkinäkyvässä osana huvilakaupungin perinteistä katukuvaa.

Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta kohde sisältyi aikanaan Museoviraston suojelukaavasta nro 8620 ympäristöministeriölle antamaan lausuntoon 20.12.1984. Rakennus kuului niihin kohteisiin, jotka Museoviraston mielestä olisi tullut suojella asemakaavalla. Tontilla olevalla liikerakennuksella ei ole suojeluarvoa.

Lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että tontin jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittaminen tontille on mahdollista nykyisen kaavan ja rakennusalan puitteissa, ja että tätä vaihtoehtoa tulisi tutkia.

Bertel Jungin tie 7:n asuinrakennuksen purkaminen merkitsee rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinnearvojen hävittämistä ja haittaa siten kaavoitukselle asetettavien tavoitteiden toteuttamista. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puolla asuinrakennuksen pur-

kamista.

KAUPUNGINMUSEON LAUSUNTO

Kaupunginmuseo toteaa 23.2.2009 antamassaan lausunnossa, että asuinrakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen luonteensa joistakin vuosikymmenten kuluessa tehdyistä muutoksista huolimatta. Ulkoa päin tarkasteltaessa talossa ei näy mitään hälyttäviä merkkejä, vaan se vaikuttaa ryhdikkäältä ja kunnostettavissa olevalta.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaava on rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut, ja Villa Sulin on säilytettävä rakennus.

Kaupunginmuseo esittää, että asuinrakennuksen purkamisesta pidättäydytään ja tutkitaan vielä vaihtoehtoa, jossa tontin käyttämättömän rakennusoikeuden voisi sijoittaa esimerkiksi tontin rajalla sijaitsevan liikerakennuksen paikalle.

Tontin suunnittelun lähtökohtana tulee olla Villa Sulinin säilyttäminen puhtaslinjaisena 1920-luvun pientaloarkkitehtuurin edustajana Kulosaaren moni-ilmeisessä ja -vaiheisessa rakennetussa kokonaisuudessa.

LUVANHAKIJAN VASTINE LAUSUNTOIHIN

Luvanhakija on 26.3.2009 antanut vastineen lausuntoihin. Vastineessa todetaan mm. seuraavaa.

Purettavaksi esitetty asuinrakennus on huonokuntoinen eikä täytä nykyvaatimuksia mm. energiatalouden, turvallisuuden eikä terveellisuuden osalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu tontilla sijaitsevia asuin- tai liikerakennusta taikka näiden välitöntä ympäristöä kaupunkikuvineen suojeltaviksi eikä kaavassa ole osoitettu muitakaan suojelumääräyksiä tai rajoituksia, jotka olisivat esteenä vanhan ja huonokuntoisen asuinrakennuksen purkamiselle.

Tontilla olevat rakennukset eivät sisälly Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisuun "Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt."

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Rakennusasiantuntija, asuntokaupan kuntotarkastaja AKK, rakennusinsinööri Heikki Portaan lausunnosta 14.3.2009 ilmenee, että vanha "mökkimäinen" asuinrakennus on mm. sopimaton naapurustoon rakennettujen arvokiinteistöjen joukkoon. Asuinrakennus on heikkokuntoinen, teknillisesti vanhentunut ja sen peruskorjauskustannukset uudisrakentamiseen verrattuna olisivat 1,3-2-kertaiset, mitä voidaan pitää kohtuuttomana kiinteistönomistajan kannalta.

Pääsuunnittelija, arkkitehti Janne Kupiaisen lausunnosta ilmenee, että purettavaksi suunnitellulla rakennuksella ei ole rakennustai- teellista arvoa. Jäljellä olevan kerrosalan sijoittaminen tontille ei olisi mahdollista.

Viranomaislausunnoissa ei purkamiselle ole esitetty sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä tai 118 §:ssä tarkoitettuja perusteita, jotka olisivat esteenä rakennuksen purkamiselle. Purkamiseen tulee siis suostua.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapurit maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti.

Rajanaapuritilan 409/1:742, Marsalkantie 8, haltija, As. Oy Helsingin Kurjenpesä, huomauttaa lupahakemuksesta seuraavaa. Suhtaudumme periaatteessa myönteisesti rakennushankkeeseen. Edellytämme, että mikäli uudisrakennus rakennetaan, viemäri yhdistetään Bertel Jungin tielle. Tonttien väliseen aitaan kiinni istutetut puut poistetaan. Tontin maan pintaa ei koroteta. Uusi rakennus ei ole nykyistä korkeampi.

Tontin 42/8/3, Bertel Jungin tie 10, haltija As Oy Bertel Jungintie 10, vastustaa asuinrakennuksen purkamista ja on pyytänyt asia- ta lausuntoa kaupunginosayhdistys Kulosaarelaiset ry - Brändöborna rf:ltä.

Kulosaarelaiset ry - Brändöborna rf antamassaan lausunnossa vastustaa asuinrakennuksen purkamista.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa suunnitelmista.

Rakennusoikeus Asuinkerrosalaa 237,5 m²
Autosuoja 40 m²

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Rakennetaan | Puretaan | Yhteensä |
|----------------------|----------|-------------|----------|----------|
| asuinkerrosalaa | 110 | | | 110 |
| liikerakennusten k-a | 45 | | 45 | 0 |

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 313 m²
Tilavuus 998 m³

Lausunnot KMO/koordinaatit
Lausunto pvm 09.01.2009

Lausunto pvm Kaupunginmuseo
Lausunnon tulos 23.02.2009
ei puollettu

Lausunto pvm Ksv
Lausunnon tulos 16.02.2009
ei puollettu

Esittelijä Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Korkein hallinto-oikeus on mm. vuosikirjapäätöksessään KHO:2002:73 todennut seuraavaa:

"Purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun. Tarkoituksena on varmistaa, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta, ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelulla.

Tarkoituksena ei ole ollut uudentyypisen rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista koh-

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmögatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

tuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä.

Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla päätetä suojella, sen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä."

Rakennuslupahakemus, joka käsittää asuinrakennuksen purkamisen, on jätetty rakennusvalvontavirastoon 30.12.2008, ja siitä on tiedotettu ympäristökeskukselle 12.1.2009 ja kaupunginhallitukselle 26.1.2009. Näin ollen asuinrakennuksen suojelua koskevan asian ratkaisemiselle ei ole ollut kohtuullista aikaa.

Asuinrakennuksen ei myöskään ole näytetty olevan niin huonossa kunnossa, etteikö se olisi kunnostuskelpoinen. Jos rakennus päätetään suojella, niin kunnostuskustannusten kohtuullisuus ratkaistaan siinä yhteydessä.

Liikerakennus on 45 m²:n suuruinen, yksikerroksinen kiinteistön piharakennus. Liikerakennuksen purkaminen täyttää purkamisluvan myöntämisen edellytykset.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta epää haetun luvan asuinrakennuksen purkamista ja uudisrakennuksen rakentamista koskevalta osalta.

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan liikerakennuksen purkamista koskevalta osalta ja vahvistaa siltä osin esitetyt piirustukset.

Pöytäkirjanote Uudenmaan ympäristökeskukselle, kaupunginhallitukselle, kaupunkisuunnitteluvirastolle ja kaupunginmuseolle sekä As. Oy Helsingin Kurjenpesälle ja As. Oy Bertel Jungin tie 10:lle.

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmogatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Rakennuksen purkaminen on suoritettava tavalla, jolla estetään purkamistyöstä aiheutuvan pölyn leviäminen ympäristöön.

Päätösehdotuksen perustelut

Suojeluasian käsittelyn tässä vaiheessa asuinrakennuksen purkaminen merkitsee rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- ja muiden arvojen hävittämistä ja haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kun asuinrakennuksen purkamiselle ei myönnetä lupaa, niin myöskään uuden asuinrakennuksen rakentamiselle ei voida myöntää rakennuslupaa, koska uusi asuinrakennus sijoittuu purettavaksi haetun asuinrakennuksen paikalle, ja koska tontilla ei ilman vanhan asuinrakennuksen purkamista ole jäljellä käyttämättä kerrosalaa uutta asuinrakennusta varten.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 ja 139 §

Liitteet

Hakemus
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Kaupunginmuseon lausunto
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Luvanhakijan vastine
Kuntolausunto
Suunnittelijan arvio rakennuksen arvosta

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.05.2009, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heli Virkamäki
puh. 310 26338

Päätös

Jäsen Romakkaniemi ehdotti varapuheenjohtaja Sevanderin kannattamana, että kohtaa Päätösehdotuksen perustelut (esityslistan s. 55) täydennetään seuraavalla uudella kappaleella:

Rakennuslautakunta antaa päätöksen tiedoksi kaupunginhallitukselle ja kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Lautakunta myös edellyttää, että kiinteistönomistajan oikeuksien turvaamiseksi em. elimet selvittävät nopeasti, onko suojelulle perusteita. Lautakunta ottaa huomioon mahdollisen kaupungin toimeentuloasiassa kyseiseen kiinteistöön kohdistuvien mahdollisten tulevien rakennus- ja purkulupahakemusten käsittelyssä.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan jäsen Romakkaniemen ehdotuksen mukaisesti.

Rakennuslautakunta hyväksyi näin muutetun päätösehdotuksen.

Merkittiin, että keskustelun kuluessa puheenjohtaja Koskinen ehdotti, että rakennuslautakunta myöntää haetun luvan asuinrakennuksen purkamiseen sekä uuden pientalon rakentamiseen. Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Merkittiin, että puheenjohtaja Koskinen jätti päätökseen erivän mielipiteen, joka kuuluu seuraavasti:

Rakennuslupahakemus olisi pitänyt myöntää, koska rakennusta ei ole suojeltu eikä suojelua ole vireilläkään. Lisäksi kaupungilla ja Uudenmaan Ympäristökeskuksella on ollut riittävästi aikaa ryhtyä toimenpiteisiin purkamisen estämiseksi. Molemmille instansseille on ilmoitettu rakennushankkeesta jo tammikuussa.

Samalla lausun ihmettelyn kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluvirastojen lausunnoista. Kaupunginmuseo toteaa, että rakennus on kunnostuskelpoinen ulkoapäin tarkasteltuna. Valitettavasti rakennuksen kuntoon ei asiallisesti voi ottaa kantaa ulkopuolisen tarkastelun perusteella. Tutustuttuani rakennukseen sisältä voin todeta, että rakennuksen kunnostusvaatimus on kohtuuton.

Kaupunginmuseo ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat esittäneet, että rakennusoikeus voitaisiin toteuttaa purettavan liikerakennuksen paikalle. Liikerakennus on tehty naapuritontin rajalle ja rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi naapurin rakennus on tällä kohtaa noin 2 metrin päässä tontin rajasta. Naapuri ei varmaan suositu rakennusalan ulkopuolelle rakentamiseen eikä rakennusoikeus siihen järkevästi mahtuisikaan.

Todettakoon lisäksi, että kaupunkisuunnitteluvirasto on vuonna 2004 pitänyt Kulosaassa pientalojen suojelukatselmuksen puuttumatta mitenkään Bertel Jungintie 7:n kiinteistöön. Minusta luvan myöntämättä jättäminen loukkaa yksityistä omistusoikeutta.