



9.5.2017

Akp/10

## 10

### Poikkeamishakemus (Sörnäinen, Parrulaituri 2) (b-asia)

Pöydälle 25.04.2017

HEL 2016-012788 T 10 04 01

Rakvv 10-2922-16-S, Ksv 5046\_32

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä kiinteistöviraston tilakeskuksen asemakaavaa nro 11780 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kaavan suojelumerkinnästä (sr-2).

#### Hakija

Helsingin kaupunki/kiinteistövirasto/tilakeskus (jättöpäivämäärä 21.11.2016)

#### Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10588 tontti 1

#### Hakemus

Sompasaaren huoltorakennuksen korkean osan purkaminen vastoin asemakaavan suojelumerkintää (sr-2) sekä sen korvaaminen uudisrakennuksella.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että nykyinen rakennuksen käyttö sisältää huomattavan terveysriskin.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 26.11.2008 hyväksytty asemakaava nro 11780. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla olevan huoltorakennuksen korkea osa on palvelurakennusten korttelialuetta (P) ja suojeltu sr-2-merkinnällä (rakennus, jota ei saa purkaa). Rakennuksen matalan osan kohdalla on merkintä VP (puisto).

Suvilahden alueella on valmisteilla asemakaavan muutos, johon rakennuspaikka on tarkoitus liittää. Asemakaavaa uudistettaessa paikalle



voidaan mahdollistaa sijoitettavaksi palvelutoimintoja, kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu Kaupunkipuistoksi. Aluetta kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristönä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntatekniikan huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Sörnäistenrannan osayleiskaavassa nro 11650 rakennuspaikka on lähivirkistysalueella. Aluesuunnitelmissa rakennuspaikka on varattu uuden korttelitalon paikaksi.

Sompasaaren huoltorakennus on rakennettu 1960-luvun alussa (arkkitehti R.V. Luukkonen) ja se on alun perin ollut satamaviranomaisten käytössä. Nykyisin korkeassa osassa on toimistotiloja, pukuhuone- ja peseytymistiloja, työmaaruokala sekä kellarikerroksessa väestönsuoja. Matalassa osassa on lämmönjakohuone, sähköpääkeskus sekä muuntamo, pukuhuonetiloja ja huoltotiloja. Rakennuksesta on jouduttu irtisanoamaan pidempiaikaiset vuokralaiset rakennuksen huonon kunnan vuoksi.

Hakemuksen liitteenä on aiemmin pyydetty lausunnot Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskukselta) ja Työterveyslaitokselta (TTL). Lisäksi on teetetty Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus sekä Haitta-ainetutkimus (Vahanen Rakennusfysiikka Oy).

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (28.8.2016), että rakennuksella on todettu olevan sellaisia arvoja, että se on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kuntotutkimuksen perusteella rakennuksen kunnostaminen on mahdollista, vaikkakin mittavaa. Luonnollisesti on tärkeää, että korjauksen myötä pystytään takaamaan, että rakennus ei aiheuta terveyshaittoja. ELY-keskus pitää purkamista valitettavana.

TTL toteaa lausunnossaan (13.10.2016), että altistuminen sisäilman epäpuhtauksille arvioidaan erittäin todennäköiseksi rakennuksen korkeamman osan kaikissa kerroksissa, tilajärjestelyistä riippumatta. Näyteistä mitatut mikrobiarvot ylittävät usein paikoin yli 100-kertaisesti rakenteille sallitut arvot.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heille varatusta tilaisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



Hakemuksesta saatiin lausunnot Helsingin kaupunginmuseolta sekä rakennusvirastolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (10.3.2017), että selvitysten perusteella rakennuksessa on laajoja rakenteellisia ongelmia. Näin ollen rakennuksen kunnostaminen edellyttäisi mittavia purku-, korjaus- ja muutostöitä. Korjaus olisi periaatteessa mahdollinen, mutta kallis. Alkuperäisiä rakenteita ja rakennusosia olisi mahdollista käyttää vain paikotellen ja korjaaminen olisi laajalti uudisrakentamista. Rakennussuojelun näkökulmasta perusteet rakennuksen säilyttämiselle ovat siten heikentyneet. Kaupunginmuseo korostaa, että rakennuksen omistajan velvollisuus on huolehtia rakennuksen ylläpidosta ja asianmukaisesta kunnostamisesta. Kaupunginmuseo pitää erittäin valitettavana, ettei tässäkään tapauksessa myöskään rakennuksen suojelu ole kannustanut rakennuksen jatkuvaan ylläpitoon ja kunnosta huolehtimiseen. Parrulaituri 2:n huoltorakennus on ainoa uudelle Kalasataman asuinalueelle säilytettäväksi osoitettu satamatoiminnan aikainen rakennus. Kaupunginmuseo pitää erittäin valitettavana, mikäli tämä viimeinenkin paikan varhaisemmasta vaiheesta kertova rakennus menetetään.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (27.2.2017), että huoltorakennus voidaan purkaa vain rakentuvan Koksikadun puolelle, koska Kalasatamanpuiston leikkipaikka on liian lähellä taloa ja kadunrakennustyön kiertotie kulkee rakennuksen eteläpuolelta. Purkamistyön aikataulu on sovittava Koksikadun rakentamisen kanssa, rakennustyöt alkavat keväällä 2017. Tästä johtuen purkamistyöt voitaisiin aloittaa aikaisintaan syksyllä 2017 tai viimeistään vuonna 2018 Koksikadun valmistuttua. Purkutöiden yhteydessä on todettava rakennuksen viereisen ja alapuolisen täytön pilaantuneisuus ja vaihdettava tarvittaessa pilaantuneet maa-ainekset.

## Perustelut

Vaikka rakennus on suojeltu asemakaavalla ja voidaan todeta, että sillä on etenkin kulttuurihistoriallista arvoa satamatoimintojen muistumana, ei rakennuksella katsota olevan kuitenkaan sellaisia erityisiä arvoja, jotka ehdottomasti edellyttäisivät sen säilyttämistä, kun otetaan huomioon rakennuksen kunnosta saadut selvitykset sen riskistä terveydelle ja ympäristölle.

Poikkeamisen erityinen syy on terveellisuuden ja ympäristön turvallisuuden edistäminen.

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 vaiku-



9.5.2017

Akp/10

tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 1 mom,

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

#### Maksu

1 500 euroa

#### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava purkulupa, mikäli sellaista edellytetään. Purkulupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistukseksi.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 22.5.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

#### Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

#### Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443  
pia.kilpinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Asemakaavaote
- 3 Ympäristökartta
- 4 Valokuvat
- 5 Lausunnot

#### Muutoksenhaku

#### Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-



9.5.2017

Akp/10

suunnittelulautakunta

## Otteet

### Ote

Hakija

Pääsuunnittelija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-  
suunnittelulautakunta

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-  
suunnittelulautakunta

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto: Koski, Mehtonen, Wiberg, Palviainen  
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi