

30.01.2018

Rakennusvalvontapäällikkö on 30.01.2018 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 2 - 3

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 2.2.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

LUPAEHTOJEN MUUTOSLUPA

Tunnus	2-0196-18-AL LP-091-2017-09154
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
Rakennuspaikka	Kluuvi, 091-002-9903-0100 Svante Olssonin puistokuja 1
Pinta-ala	126880 m ²
Kaava	11808
Lainvoimaisuus	2011
Alueen käyttö	Kaupunkipuisto, joka on kulttuurihistoriallisesti, puistohistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas (VP/s). Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Toimenpide

Tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttäminen

Rakennuslautakunta on päätöksellään 13.5.2014 myöntänyt rakennusluvan 2-565-14-A (§ 159) koulurakennuksen rakentamiselle tilapäisenä 31.12.2017 saakka. Yliarkkitehti on 1.3.2016 myöntänyt rakennusluvalle tilamuutoksia koskevan muutosluban 2-434-16-AM (§ 65).

Nyt haetaan lupaa tilapäisen koulurakennuksen paikallaan pysyttämiseksi 12.5.2019 saakka. Nykyinen rakennuslupa 2-0565-14-A ja muutoslupa 2-0434-16-AM ovat voimassa 31.12.2017 asti.

Hakija perustelee tilapäisen koulurakennuksen paikallaan pysyttämistä alueen väistötilatarpeen vuoksi.

Kaavoittaja puoltaa 12.12.2017 antamassaan kannanotossa hanketta ehdolla, että siitä ei koidu haittaa Kaisaniemen puiston puistosuunnittelun ja perusparannushankkeen toteutukselle. Ehtona on edelleen, että puistoon ei saa ohjata saattoliikennettä eikä pysäköintiä. Puisto on RKY-aluetta.

Kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti huomioon ottaen.

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Rakennukset saavat olla paikallaan kauintaan 12.5.2019 saakka.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 141 § ja 176 §

Päätätjä

Kai Miller
Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä

Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338

Liitteet

Hakemus
Kaavoittajan kannanotto

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 02.02.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoi-
keus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskieljän on oltava perillä määräjän viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskieljän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräjän viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 16.02.2018.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus 46-0166-18-S

LP-091-2017-09200

Hakija Asunto Oy Helsingin Frakki
Asunto Oy Helsingin Sandra
Asunto-osakeyhtiö Talin Estelle, Helsinki
Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kutomotie 14 A
Asunto Oy Helsingin Smokki

Rakennuspaikka Pitäjänmäki, 091-046-0002-0021
Kutomotie 14

Pinta-ala 8701 m²

Kaava 12224

Lainvoimaisuus 2014

Sallittu kerrosala 11130 m²

Rakennettu kerrosala 9334 m²

Alueen käyttö Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

merkintä sr-2:

Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennustoimenpide Asemakaavan rakennussuojelua koskevasta määräyksestä poikkeaminen

Tontti on ollut alun perin teollisuuskäytössä ja myöhemmin HPY/Elisan toimisto- ja varastokäytössä.

Hankkeena oleva rakennus Kutomotie 14 C on suojeltu kolmikerroksinen (sr-2) entinen Aros-Puvun tehdas, jossa on ollut myös asuntoja (arkkitehti Eero Syvälahti 1945). Tontilta on purettu asemakaavan mukaisesti 1981 valmistunut toimisto- ja paikoitustalo (arkkitehti Raoul Lehman 1979). Purulle on haettu erillinen purkulupa.

Kohteelle on myönnetty rakennuslupa 2014 (46-3744-14-B, "Käyttötarkoituksen muutos ja laajennus: Teollisuus/ toimisto ja varastorakennus (sr-2) muutetaan asuinrakennukseksi ja laajennetaan ullakolle."

Haetaan poikkeamista asemakaavan sr-2 -merkinnästä, sekä rakennuksen purkamista pakottavasta syystä laajojen kosteus- ja mikrobivaurioiden vaurioiden vuoksi, sekä rakennusosien käyttöiän päättymisen seurauksena.

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee purkuaikomustaan sillä, että rakennusta ei ole katsottu tehtyjen selvitysten perusteella olevan soveltuva asuinkäyttöön muutettavaksi.

Kantavat rakenteet ovat laajasti vaurioituneet kokonaisilta rakennusosiltaan. Rakenteet ovat elinkaaren lopussa ja rakenteiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön ei ole suositeltavaa.

Huomioitaessa tarvittavan korjauksen laajuus ja ne toimenpiteet, jolla rakennus saataisiin Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimaan tasoon terveellisyiden ja turvallisuuden osalta, korjaus vaatii rakennusosien lähes täydellistä purkamista.

Korjaustarpeen laajuudesta johtuen, rakennusta ei nykyisen tietämyksen mukaan saada varmasti turvalliseen ja terveelliseen tasoon seuraaviksi vuosikymmeniksi.

Kaupunginmuseon lausunto

ote:" Valittaen kaupunginmuseo toteaa, että rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta perusteet asemakaavallisen suojelumääräyksen noudattamiselle ja rakennuksen säilyttämiselle sen mukaisesti ovat näin ollen olennaisesti heikentyneet."

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo yhtyy Asemakaavoituksen 4.1.2018 antamaan kannanottoon.

Kaavoituksen lausunto

Suojeltu rakennus on aikaisemmin tutkittu muutettavaksi asuinkäyttöön asemakaavan mukaisesti perusteellisella suunnittelulla. Vuonna 2015 todettiin rakennuksen välipohjissa ja osassa ulkoseiniä mikrobikasvustoa. Rakennukselle myönnettiin tehdyn selvityksen perusteella muutettu rakennuslupa, jossa välipohjat sekä osa rakennuksen ulkoseinistä olisi uusittu kokonaan. Rakennustöiden ja sisäisten purkutöiden edetessä rakennuksesta on löytenyt kosteusvaurioita ja mikrobikasvustoa lisää. Olemme tutustu-

neet rakennuksen kuntotutkimusselostuksiin vuosilta 2015 (Vahanan Oy) ja 2017 (Kolona Oy). Tutkimukset osoittavat, että suojellun rakennuksen korjaaminen asuntokäyttöön vaatisi lähes täydellistä purkamista uusien asuntojen terveellisten olosuhteiden takaamiseksi.

Asemakaavoitus katsoo, että purkamiselle löytyy näin ollen erityisiä perusteita.

Lisäselvitys

Toimenpide: purkaminen
Käyttötarkoitus: 039 muut asuinkerrostalot
Kokonaisala: 2342m²
Kerrosala: 1500m²

Poikkeamishakemuksen yhteydessä on toimitettu:

Tarkentava asbesti- ja haitta-ainekartoitus 28.9.2016 (RAMO Pro Oy)
Korjaustarveselvitys (Vahanan 2.11.2015)

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Lain voimainen kaavamerkintä on sr-2, josta halutaan poiketa. Rakennusta ei ole katsottu tehtyjen selvitysten perusteella olevan soveltuva asuinkäyttöön muutettavaksi.

Kantavat rakenteet ovat laajasti vaurioituneet kokonaisilta rakennusosiltaan. Rakenteet ovat elinkaaren lopussa ja rakenteiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön ei ole suositeltavaa.

Huomioitaessa tarvittavan korjauksen laajuus ja ne toimenpiteet, jolla rakennus saataisiin Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimaan tasoon terveellisyyden ja turvallisuuden osalta, korjaus vaatii rakennusosien lähes täydellistä purkamista.

Korjaustarpeen laajuudesta johtuen, rakennusta ei nykyisen tietämyksen mukaan saada varmasti turvalliseen ja terveelliseen tasoon seuraaviksi vuosikymmeniksi.

Rakennuksen korjausaste tulisi vastaamaan yli 80 % uudisrakentamisesta. Rakennussuojellullisesti säilytettävää materiaalia tai yksityiskohtia ei jäisi rakenteisiin.

Tehtyjen tutkimusten perusteella, kohteessa ylittyy terveydensuojelulain asumis-terveysasetuksen (545/2015) mukainen toimenpideraja. Haitallinen altistumisolo-suhde on tiloissa oleskeleville erittäin todennäköinen.

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 04.01.2018
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Päätös Haettu poikkeaminen asemakaavan suojelumääräyksestä myönnetään.

Purkamislupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamis päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätöksen perustelut 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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133§, 171§,173§ ja 174§

Käsittelijä Markku Lehtinen

Päätätjä Kai Miller
Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 02.02.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus

Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 05.03.2018.

Luvan voimassaoloaika

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet

Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.