

20.2.2018

Rakennusvalvontapäällikkö on 20.2.2018 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 7

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 23.2.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	31-0119-18-S LP-091-2017-08608
Hakija	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-414-0001-0483 Tiirasaarentie 25
Pinta-ala	1177 m ²
Kaava	11932
Lainvoimaisuus	2010
Sallittu kerrosala	412 m ²
Rakennettu kerrosala	120 m ²
Alueen käyttö	AO; Erillispientalojen korttelialue.

sr-2 Arkkitehtonisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, on ne korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ovet ja yksityiskohdat tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohdana.

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen, suojellun asuinrakennuksen purkamiseksi

Haetaan lupaa poiketa asemakaavan määräyksestä sr-2: rakennus esitetään purettavaksi.

Hakijan perustelu

Hakija perustelee hakemusta sillä, että rakennus on purettava pakottavasta syystä laajojen kosteus- ja mikrobivaurioiden vuoksi, sekä rakennusosien käyttöiän päättymisen seurauksena. Rakennuksen korjausaste nousisi suureksi vastaten laajuudeltaan uudisrakentamista noin 90%. Korjauksilla ei voida taata rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta pitkäkestoisesti. Rakennus ei ole nykyisellään asumiskelpoinen ja se on tällä hetkellä asumattomana.

Hankkeelle tullaan hakemaan purkamislupaa ja sen myöntämisen jälkeen kiinteistön omistaja hakee rakennuslupaa nykyisen kokoiselle ja tontilla samalla sijainnilla olevalle ympäristöön soveltuvalle asuinrakennukselle.

Asemakaava

Aluetta koskee 4.6.2010 lainvoiman saanut asemakaava nro 11932. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka, eli tontti 414-1-483 on erillispientalojen korttelialueella (AO). Tontilla olevaa rakennusta koskee asemakaavan merkintä sr-2.

Helsingin kaupungin asemakaavoitus, lausunto

Asemakaavoitus toteaa lausunnossaan, että rakennuksen korjattavuuslausunnon mukaan korjaamisen laajuutta määrittelee mm. Asumisterveysohje 2009, jonka mukaisesti kaikki vaurioituneet materiaalit tulee poistaa, minkä lisäksi korjauksen onnistumisen varmistamiseksi tulee poistaa myös vaurioitumatonta materiaalia riittävältä etäisyydeltä. Johtuen sekä rakennuksen ulkovaipan että rakenteiden vaurioitumisen laajuudesta, lausunnon mukaan rakennuksen korjausaste tulisi olemaan yli 80 %. Tästä huolimatta korjaustarpeen laajuudesta johtuen rakennusta ei nykyisen tietämyksen mukaan saataisi varmasti turvalliseen ja terveelliseen tasoon.

Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan kymmenen vuotta siten suojellun rakennuksen purkaminen on menetys tälle arvokkaalle aluekokonaisuudelle. Asemakaavoitus puoltaa purkamista, ehdoilla, että uusi rakennus sovitetaan arvokkaaseen kokonaisuuteen ja rakentamisessa noudatetaan asemakaavassa uudisrakentamiselle annettuja julkisivua, kattoa ja materiaaleja koskevia määräyksiä ja rakennus sijoitetaan purettavan rakennuksen asemakaavan mukaiselle rakennusalalle ja lisäksi sovitetaan rakennuksen ulkomuoto nykyisen rakennuksen hahmon ja massojen mukaisesti. Asemakaavoitus edellyttää, että rakennuksen suunnittelussa on käytettävä riittävän pätevää ja ammattitaitoista suunnittelijaa. Uudisrakennuksen suunnitelmista on pyydettävä sekä kaupungin museon että KYMP asemakaavoituksen kannanotto ympäristön kokonaisuuteen ja arvoihin sovittamisen ja asemakaavan tavoitteiden saavuttamisen arvioimiseksi.

Helsingin kaupungin museon kannanotto

Tiirasaarentie 25:stä laaditun selvityksen perusteella on todennäköistä, että tämän asuintalon korjaamisessa tulisivat kyseeseen

toimenpiteet, jotka laajuudeltaan ovat pitkälti uudisrakentamiseen verrattavia. Tällainen korjausvaihtoehto olisi erittäin raskas, myös taloudellisesti, eikä alkuperäisrakenteita jäisi juurikaan jäljelle, mikäli halutaan varmistaa rakennuksen toimivuus ja terveellisyys. Varmuutta rakennuksen saamisesta terveelliseksi ja turvalliseksi ei tästä huolimatta kuitenkaan olisi. Suojelumääräysten mukaan rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ovet ja yksityiskohdat tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennukselle edellytetyn korjaustavan puitteissa näin ei kuitenkaan olisi mahdollista toimia. Edelliseen viitaten kaupunginmuseo valit- taen toteaa, että rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta pe- rusteet asemakaavallisen suojelumääräyksen noudattamiselle ja rakennuksen säilyttämiselle sen mukaisesti ovat näin ollen olen- naisesti heikentyneet.

Tiirasaarentien ympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön vaa- limisen näkökulmasta alueen vanhimpiin kuuluvan, säilytettäväksi arvotetun ja vain vajaa kymmenen vuotta sitten suojellun raken- nuksen purkaminen olisi suuri menetys. Kaupunginmuseo koros- taan, asianmukainen ja ajallaan tapahtuva kunnossapito ja asian- tunteva korjaaminen ovat perusta kulttuuriympäristömme ja siihen liittyvän rakennuskannan säilymiselle.

Rakennusten purkaminen on viimeinen pakottava keino. Tiirasaar- entie 25:n kohdalla nykyisen asuintalon paikalle mahdollisesti si- joitettavan uudisrakennuksen arkkitehtuurin lähtökohtana tulee ol- la ratkaisu, joka nojautuu sijoittelun, hahmon, kattomuodon ja - kaltevuuden sekä julkisivumateriaalien osalta Tiirasaarentie 23-27 arvokkaaseen kokonaisuuteen ja jättää päärooli kummallakin puo- lella vielä sijaitsevalle 1950-luvun alkuperäiselle huvilalle.

ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskus pitää valitettavana, että rakennus on päässyt kunto- selvityksessä todettuun kuntoon. Rakennuksen kunnosta ja sen edellyttämistä, todennäköisesti erittäin laajoista, uudisrakentami- seen verrattavissa ja rakennuksen alkuperäisyyttä vähentävistä korjaustöistä johtuen, ELY-keskus ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Lisäselvitys

Toimenpide: purkamisen salliminen
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Huoneistojen lukumäärä: 1 huoneistoa
Kokonaisala: 181m²
Kerrosala: 120m²

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisen johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapuritontin 31-97-2 haltija on esittänyt hakemuksesta liitteenä olevan asiakirjan mukaiset huomautukset, joiden periaate on, ettei huomauttaja voi puoltaa haettua poikkeamaa rakennushistoriallisista ja kaupunkikuvallisista syistä.

Selvitykset ja lausunnot todentavat, että poikkeamalle on hyväksyttävästi perustellut syyt.

Poikkeamiset perusteluineen

4.6.2010 lainvoiman saaneen asemakaavan kaavamerkintä on sr-2, josta halutaan poiketa perusteella että rakennusta ei ole katsottu tehtyjen selvitysten perusteella korjauskelpoiseksi.

Riittäviksi katsottavien selvitysten pohjalta on todettavissa, että Tiirasaarentie 25 asuinrakennus on kaikilta rakennusosiltaan elinkaaren lopussa ja rakenteiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön ei ole tarkoituksenmukaista.

Tutkimusten perusteella kohteessa ylittyy selkeästi asumisterveysasetuksen (545/2015) mukainen toimenpideraja. Altistumista on arvioitu Valviran ohjeen "Ohje asunnon terveyshaitan selvittämismisprosessiin - 4/2017 " mukaisesti ja altistumisolosuhde on erittäin todennäköinen.

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 14.12.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 14.12.2017
Lausunnon tulos ehdollinen

Päätös Rakennusvalvontapäällikkö päätti myöntää haetun poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Purkamiselle haetaan purkamislupa 20.02.2020 mennessä.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneen naapuriton-
tin 31-97-2 haltijalle.

Päätöksen perustelut Laajojen kosteus- ja mikrobivaurioiden vuoksi rakennuksen kor-
jausaste nousi uudisrakentamista vastaavalle tasolle yli 80%.
Laajoilla korjauksillakaan ei voida taata rakennuksen terveellisyyt-
tä, eikä sr-2 suojelumerkinnän mukaista rakennussuojelullisesti
säilytettäviä materiaaleja tai yksityiskohtia rakenteisiin jäisi. Asias-
ta on laadittu riittävät selvitykset ja saatu puoltavat lausunnot.
Edellä mainituilla perusteilla rakennuksen purkaminen on perus-
teltua.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan to-
teuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä
vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojele-
mista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei
myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä
muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaiku-
tuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Käsittelijä Mikko Jokinen

Päätätjä Rakennusvalvontapäällikkö
Kai Miller

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Lausunto
Naapurin huomautuskirje

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.02.2018, 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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 26.03.2018.

Luvan voimassaoloaika

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

Jatkotoimenpiteet

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