



25.4.2017

Akp/10

## 10

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

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 terveystriskin.

#### 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 pyydyt lausunnot Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskukselta) ja Työterveyslaitokselta (TTL). Lisäksi on teetetty Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus sekä Haitta-ainetutkimus (Vahanan 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. Näytteistä 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 kaupungin museolta sekä rakennusvirastolta.



Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (10.3.2017), että selvitysten perusteella rakennuksessa on laajoja rakenteellisia ongelmia. Näin ol-  
len rakennuksen kunnostaminen edellyttäisi mittavia purku-, korjaus- ja  
muutostöitä. Korjaus olisi periaatteessa mahdollinen, mutta kallis. Alku-  
peräisiä rakenteita ja rakennusosia olisi mahdollista käyttää vain paikoit-  
tellen ja korjaaminen olisi laajalti uudisrakentamista. Rakennussuojelun  
näkökulmasta perusteet rakennuksen säilyttämiselle ovat siten heiken-  
tyneet. Kaupunginmuseo korostaa, että rakennuksen omistajan velvolli-  
suus on huolehtia rakennuksen ylläpidosta ja asianmukaisesta kunnos-  
tamisesta. Kaupunginmuseo pitää erittäin valitettavana, ettei tässä tapauksessa myöskään rakennuksen suojelu ole kannustanut raken-  
nuksen jatkuvaan ylläpitoon ja kunnosta huolehtimiseen. Parrulaituri  
2:n huoltorakennus on ainoa uudelle Kalasataman asuinalueelle säily-  
tettäväksi osoitettu satamatoiminnan aikainen rakennus. Kaupunginmu-  
seo pitää erittäin valitettavana, mikäli tämä viimeinenkin paikan varhais-  
emmasta vaiheesta kertova rakennus menetetään.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (27.2.2017), että huoltoraken-  
nus voidaan purkaa vain rakentuvan Koksikadun puolelle, koska Kala-  
satamanpuiston leikkipaikka on liian lähellä taloa ja kadunrakennustyön  
kiertotie kulkee rakennuksen eteläpuolelta. Purkamistyön aikataulu on  
sovitettava Koksikadun rakentamisen kanssa, rakennustyöt alkavat ke-  
vällä 2017. Tästä johtuen purkamistyöt voitaisiin aloittaa aikaisintaan  
syksyllä 2017 tai viimeistään vuonna 2018 Koksikadun valmistuttua.  
Purkutöiden yhteydessä on todettava rakennuksen viereisen ja alapuo-  
lisen 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, jot-  
ka ehdottomasti edellyttäisivät sen säilyttämistä, kun otetaan huomioon  
rakennuksen kunnosta saadut selvitykset sen riskistä terveydelle ja ympä-  
ristölle.

Poikkeamisen erityinen syy on terveellisyys ja ympäristön turvalli-  
suuden edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-  
selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-  
nonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-  
voitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaiku-  
tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittä-  
viä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.



25.4.2017

Akp/10

## 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 9.5.2017, 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-  
suunnittelulautakunta

## Otteet

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



25.4.2017

Akp/10

**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