

13.04.2021

Rakennusvalvontapäällikkö on 13.04.2021 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 2

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 16.04.2021, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus 31-0775-21-S
LP-091-2020-01461

Hakija XXXXXXXX
XXXXXX

Rakennuspaikka Lauttasaari, 091-031-0097-0004
Tiirasaarentie 27

Pinta-ala 1172 m²
Kaava 11932
Lainvoimaisuus 2010
Sallittu kerrosala 410 m²
Rakennettu kerrosala 197 m²
Alueen käyttö AO Erillispientalojen korttelialue

sr-1

Arkkitehtonisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai ateljeetilan 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 lähtökohtana. Kulttuurihistoriallista arvoa tulee lisäksi vaalia säilyttämällä ateljeehuone, sen kattomuoto, ikkuna- ja oviaukotus sekä yläkertaan johtavat portaat kaiteineen. Ateljeetilaan saa kuitenkin palauttaa siihen

alun perin kuuluneen tilajaan. Syntyvän kaksikerroksisen osan tiloihin saa sijoittaa asumisolosuhteita parantavia aputiloja.

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen suojellun asuinrakennuksen (sr-1) purkamiseksi

Haetaan lupaa poiketa asemakaavan määräyksestä sr-1: ateljeeja asuinrakennus 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 ollen noin 70-80 % uudisrakentamisesta. Korjauksilla ei voida taata rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta pitkäkestoisesti. Hakijan mukaan rakennuksen huono kunto ei johdu yksinomaan laiminlyönneistä rakennuksen huollossa, vaan vauriot johtuvat 1950-luvun rintamamiestalojen rakennustekniikkaan (puurunko, purueriste) liittyvillä riskirakenteilla. Riskirakenteiden rakenteen vaurioitumisen riski on toteutunut rakennuksen 70 vuotisen iän aikana. Lisäksi harkkorakenteisen ateljeeosan Tojax-levylämmöneristeet ovat laajasti vaurioituneet. Poikkeamisen hakemista perustellaan yksityiskohtaisemmin seuraavissa selvityksissä: Tutkimusselostus rakennuksen terveellisyydestä, Asiantuntijalausunto rakennuksen nykytilanteesta ja Lausunto rakennuksen kunnostettavuudesta, terveellisyydestä ja purkuperusteet.

"Rakennuksen huono kunto ei johdu laiminlyönneistä rakennuksen huollossa. Vauriot johtuvat useista syistä. Rakennus on 1950 luvun tekniikalla rakennettu puurunkoinen. Rakennuksen asuinosaan rakentamistapa vastaa rintamamiestaloja, jossa eristeenä on puu. Ateljee osa on seinärakenteiltaan harkkoa, jossa lämmöneristeenä on Tojax levy, joka on laajasti vaurioitunut. Rakenteissa on myös riskirakenteita, joissa rakenteen vaurioitumisen riski on toteutunut rakennuksen 70 vuotisen iän aikana."

Asemakaava

Tonttia koskee 4.6.2010 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 11932. Asemakaavan muutos koskee kolmen tontin kokonaisuutta: 31-97-2 (Tiirasaarentie 23), 31-97-3 (Tiirasaarentie 25) ja 32-97-4 (Tiirasaarentie 27). Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö on suojelumääräyksen antaminen kolmelle 1950-luvun asuinrakennuksille sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen tonteille suojelua ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksen mukaan rakennuspaikka, eli tontti 31-97-4 on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaavamuutoksessa tontin 4 rakennus on ainoana saanut merkinnän sr-1 kahden muun tontin rakennusten saadessa sr-2-merkinnän. Tiirasaarentie 25 pientalo on kuitenkin poikkeamispäätöksellä/purkamisluvalla purettu ja sen tilalle on rakennettu paritalo.

Rakennus

Kaavoittaja luonnehtii rakennusta lausunnossaan seuraavasti:

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Tontilla sijaitseva rakennus on vuonna 1951 rakennettu, arkkitehti Osmo Siparin suunnittelema asuinrakennus ja taiteilijan ateljee. Rakennus on toiminut kuvataiteilija Aimo Tukiaisen asuntona ja työtilana. Julkisivut ovat pääosin valkeaksi maalattua rappaista ja osin tummaksi käsiteltyä pystylaudoitusta. Rakennuksen pohjoisseinustalla on suuri ateljeeikkuna. Rakennuksen harjakatto on kalettu savitiilellä.

Rakennus sijaitsee Lauttasaaren länsiosan pientalovaltaisella alueella. Tontti on alun perin ollut yksi alueen rintamamiestontista. Rakennus on kuulunut kolmen vierekkäisen tontin muodostamaan 1950-luvulla rakennettujen pientalojen kokonaisuuteen, jotka on asemakaavalla suojeltu v. 2010. Tiirasaarentie 27 rakennuksen erityispiirteenä on sen alkuperäinen käyttötarkoitus kuvataiteilijan asuntona ja ateljeena.

Helsingin kaupunginmuseon Lauttasaarta koskevassa (v.2001-2002) rakennusinventoinnissa on tontilla sijaitsevan rakennuksen arvotuskriteereistä todettu että:

- Rakennuksen arkkitehtuuri on erittäin harkittua ja viimeisteltyä.
- Rakennukseen liittyy merkittäviä henkilöhistoriallisia arvoja.
- Rakennus on osa useamman rakennuksen kokonaisuutta.
- Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen.

Kaupunginmuseo luonnehtii rakennusta lausunnossaan seuraavasti:

Rakennuspaikka oli niin sanottu "maan vapaaehtoisen hankkimisen järjestelyistä" vuonna 1945 säädetyn lain perusteella muodostettu rintamamiestontti. Tiiralan talo, kuten Tukiaiset taloa kutsuivat, valmistui vuonna 1951 ja 1950-luvun puoliväliin mennessä lähiympäristöön valmistui muitakin pientaloja.

Tontin takaosaan sijoitettu talo on puolitoistakerroksinen ja käsittää asuinosan ja ateljeen. Rankorakenteinen asuinosa sijoittuu talon luoteispäähän ja talon toisen pään muodostaa siporex-runkoinen ateljee. Asuinosa on julkisivuiltaan rimalaudoitettu ja tummanruskeaksi kuultokäsitelty, ateljeeosa vaaleaksi rapattu. Sisäänkäynti on sijoitettu näiden nivelkohtaan. Eri osat on nivottu tasapainoiseksi kokonaisuudeksi satulakaton laajojen lappeiden alle. Ateljeeosan erityispiirteenä näyttäytyy pohjoisjulkisivun katonlappelle kääntyvä suuri ateljeeikkuna. Vain muutama vuosi talon valmistumisen jälkeen ateljeen eteläsivulla alun perin sijainnut parvi ja sen alla olevat aputilat purettiin, sillä Suomen marsalkka Mannerheimin ratsastajapatsaan työstämiseen tarvittiin

ateljeessa lisää tilaa. Seuraavat muutokset ovat 1980-luvulta, jolloin vesikaton katemateriaali vaihdettiin, keittiön kalusteet uusittiin ja seiiniin ruiskutettiin uretaania. Näiden lisäksi taloon ei käytännössä ole tehty muutoksia tai korjauksia. Talon ja tontin kokonaisuus vastaa hyvin alkuperäistä ja kokonaisuus on siten erittäin hyvin säilynyt.

Toimitetut selvitykset ja muistiot

- Ote asemakaavasta
- Valokuva
- Rakennushistoriaselvitys
- Tutkimusselostus rakennuksen terveellisyydestä
- Asiantuntijalausunto rakennuksen nykytilanteesta
- Lausunto rakennuksen kunnostettavuudesta, terveellisyydestä ja purkuperusteet
- Alkuperäiset pääpiirustukset
- Viranomaiscalaverin (17.11.2020) muistio
- Vastine viranomaiscalaverin muistioon

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Ely-keskuksen lausunto
- Asemakaavoituksen kannanotto
- Helsingin kaupunginmuseon lausunto

Hakemusta koskien pidettiin eri viranomaistahojen (asemakaavoitus, kaupunginmuseo, rakennusvalvonta) kesken yhteispalaveri 17.11.2020. Palaverissa käytiin läpi tutkimusselostus rakennuksen terveellisyydestä, asiantuntijalausunto rakennuksen nykytilanteesta ja lausunto rakennuksen kunnostettavuudesta, terveellisyydestä sekä esitetyt purkuperusteet. Keskusteltiin lisäksi paikallakäynnillä tehdyistä havainnoista ja tarvittavista lausunnoista. Muistiossa todettiin muun muassa, että rakennuksen kunnossapito on selkeästi laiminlyöty, mikä osaltaan on syy korkeaan korjausasteeseen.

Hakija on antanut 8.4.2021 vastineensa muistion sisältöön, jossa toteaa; " Haluaisimme muistuttaa, että rakennus on ollut nykyisellä omistajalla alle kaksi vuotta ja rakennuksen kuntokartoitus aloitettiin heti kun nykyinen omistaja sai rakennuksen hallintaansa. Mitkään rakennuksen kuntoon liittyvät tutkimukset eivät ole todenneet, että rakennuksen vaurioiden syy olisi edellisen omistajan kunnossapidon laiminlyönti. Päinvastoin monia kunnossapito toimenpiteitä on tehty mm. katon kunnostamiseksi. Ongelmakohtia ei kuitenkaan täysin ole saatu

korjattua, sillä korjausta suorittaneet ammattilaiset ovat todenneet rakennuksen olevan niin huonossa kunnossa, ettei lisätoimenpiteistä voi mahdollista suorittaa. "

Lupakäsittelijän vastine: Muistioon kirjatulla laiminlyönnillä tarkoitetaan suojelukaavan voimaantulon (4.6.2010) jälkeen voimaan astuneen erityisen kunnossapitovelvoitteen laiminlyöntiä, ei vain kahden viime vuoden aikana tapahtunutta laiminlyöntiä.

Ely-keskuksen lausunto

Poikkeamishakemuksen mukaan rakennus on kaikilta rakennusosiltaan elinkaarensa lopussa ja rakenteiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön ei ole suositeltavaa ja mahdollista. Rakennuksessa on laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita sekä sädesienikasvustoa. Vuonna 1950 valmistuneen rakennuksen on rakennuttanut kuvanveistäjä Aimo Tukiainen ja sen on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari. Rakennuksessa on ateljee sekä asuintiloja. Hakemuksen liitteenä olevan lausunnon perusteella pitkään tyhjiin olleessa rakennuksessa jouduttaisiin tekemään laajoja korjaustöitä, eikä niidenkään jälkeen pystyttäisi takaamaan rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta. Lausuntojen perusteella korjaustyö on verrattavissa uudisrakentamiseen, mikä vähentää rakennuksen alkuperäisyysarvoa. Korjaaminen ei olisi palauttavaa ja restauroivaa vaan purkavaa. ELY-keskus pitää valitettavana, että kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus on päässyt huonoon kuntoon. Rakennus vaikuttaa olevan korjattavissa, mutta se on vaativaa ja kallista. Lisäksi on epäselvää täytyvätkö terveellisyden ja turvallisuuden vaatimukset korjauksen jälkeen. ELY-keskus jättää harkintavallan Helsingin kaupungin viranomaisille.

Helsingin Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun kannanotto

Asemakaavoitus toteaa kannanotossaan mm. seuraavaa: Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 4 on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontilla suojeltavaksi merkityn rakennuksen rakennusoikeus on 223 k-m², jonka lisäksi tontille on asemakaavassa merkitty rakennusala kaksikerroksiselle uudisrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 187 k-m². Korttelin 31 097 tontilla 4 sijaitseva asuin- ja ateljeerakennus on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty suojeltavaksi arkkitehtonisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena sr-1 (kaavamääräys kokonaisuudessaan

kohdassa Alueen käyttö).

Voimassa oleva asemakaava on suhteellisen uusi, ja asemakaavassa rakennus on arvotettu asemakaavassa suojeluarvoltaan korkeimpaan luokkaan (sr-1). Tontilla sijaitsevan rakennuksen on katsottu olevan kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennuksessa on myös sisätiloihin ulottuvia arkkitehtonisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Suojelumerkinnän keskeinen sisältö on, että rakennusta ei saa purkaa. Asemakaava koskee kolmen vierekkäisen tontin kokonaisuutta ja sillä on pyritty säilyttämään tonttien 1950-luvulla rakennetut asuinrakennukset sekä osoittamaan tontin etuosaan kadun varteen uusi rakennuspaikka yhtenäisesti kolmelle vierekkäiselle tontille.

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelu ei puolla tontilla olevan rakennuksen purkamista, koska rakennus on suojeltu asemakaavassa arkkitehtonisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana, eikä sitä saa purkaa. Rakennus on osa suomalaista kulttuurihistoriaa myös sen ainutlaatuisen käyttötarkoituksensa vuoksi kuvataiteilija Aimo Tukiaisen ateljeetilana. Asuinrakennus, jonka yhteydessä on taiteilijan ateljee, on rakennustyypinä harvinainen Helsingissä.

Asemakaava on tärkeä instrumentti rakennussuojelun toteuttamiseksi ja asemakaavassa suojeltujen rakennusten purkamista ilman täysin pakottavaa syytä ei tulisi tehdä. Tontilla oleva rakennus on vielä arvotettu suojeluarvoltaan arvokkaimpaan luokkaan. Asemakaava sallii toisen erillispientalon rakentamisen tontille uudisrakennuksena, joka nostaa tontin rakennusoikeutta ja arvoa. Lisärakentamisen mahdollisuus helpottaa olevan rakennuksen laajamittaisen korjaamisen aiheuttamia taloudellisia haasteita

Helsingin kaupunginmuseon lausunto

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuuriperinnön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli luoda edellytykset tonttien täydennysrakentamiselle siten, että rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei hävitetä vaan olemassa olevat rakennukset suojellaan. Yleisperustelun mukaan kaavaratkaisulla säilytettiin suomalaisen taide-elämän historiaa ja luotiin edellytyk-

set kiinteistöjen nykyistä tehokkaammalle käytölle. Kaikille tonteille osoitettiin mahdollisuus rakentaa kullekin yksi uusi erillispientalo siten, että pihaa ei pirstota pieniin osa-alueisiin vaan jää mahdollisimman laaja yhtenäinen alue ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, suojeltavat rakennukset näkyvät edelleen kadulta. Asemakaavaselostuksen mukaan ennen kaavaluonnoksen valmistelun aloittamista saapui asemakaavaosastolle kirje, jossa tontin 31097/4 eli Tiirasaarentie 27 omistaja esitti suunnitelmansa tontin täydennysrakentamiseksi ja asemakaavan laatimiseksi. Kirjeessä esitettyä periaatetta täydennysrakentamiseksi hyödynnettiin asemakaavan suunnittelutyössä, mutta rakentamistehokkuus osoitettiin alhaisempana. Tiirasaarentie 23 ja 25 tontilla asemakaavan antama täydennysrakentamismahdollisuus on otettu käyttöön.

Nyt esillä olevalla poikkeamishakemuksella halutaan poiketa Tiirasaarentie 27 ateljee- ja asuinrakennuksen asemakaavallisesta suojelusta ja täten mahdollistaa rakennuksen purkamisen. Lausunnossa rakennuksen kunnostettavuudesta, terveellisyydestä ja purkuperusteista viitataan Tutkimusselostukseen Tiirasaarentie 27 (rakennusterveysasiantuntija, rakennusmestari Ari Laamanen ja rakennusterveysasiantuntija, rakennusmestari (AMK) Jani Kalio 26.11.2019) ja todetaan seuraavaa:

"Huomioitaessa tarvittavan korjauksen laajuus ja ne toimenpiteet, jolla rakennus saataisiin Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimaan tasoon terveellisyyden ja turvallisuuden osalta, korjaus vaatisi rakennusosien lähes täydellistä purkamista. Rakennus on kaikilta rakennusosiltaan elinkaaren lopussa ja rakenteiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Rakennuksen korjaaminen käyttöön ei ole suositeltavaa ja suosituksena on rakennuksen purkamisen pakottavasta syystä. Korjaustarpeen laajuudesta johtuen, rakennusta ei nykyisen tietämyksen mukaan saada korjaustoimenpiteillä varmasti turvalliseen ja terveelliseen tasoon. Rakennuksen korjausaste tulisi olemaan yli 70 % ja vastaisi uudisrakentamista. Rakenteissa on todettu rakenteiden sisässä korkeita pitoisuuksia sädesientä (*streptomyces*) ja muita kosteusvaurioindikaattoreina pidettyjä mikrobilajistoja. Rakenteiden korjaaminen tarkoittaisi käytännössä koko vaurioituneen rakenteen purkamista ja korvaamista uudella rakenteella."

Toisessa asiantuntijalausunnossa (arkkitehti Sebastian Lönnqvist / Arkkitehtitoimisto

ERAT Oy 24.8.2020) todetaan: "On ilmeistä, että rakennuksen korjaus- ja muutostyö on poikkeuksellisen vaativaa sekä teknisesti, toiminnallisesti kuin taloudellisesti. Korjaus- ja muutostöiden suunnittelu vaatii erityistä asiantuntemusta niin pää-, rakennus-, rakenne-, lvi-, sähkö-, maisema-arkkitehtisuunnittelijoilta kuin rakennusterveysasiantuntijalta ja rakennuttajakonsultilta. Kohde

vaatii mahdollisesti myös geoteknistä suunnittelua. Kohteen vaatima suunnittelu- ja rakennuttamistyö on kohteen kokoon nähden poikkeuksellisen suuri. Käytännössä rakennukseen ei jää juurikaan alkuperäisiä rakennusosia, pintoja, laitteita tai järjestelmiä. Korjaus edellyttää huolellista inventointia ja käytännössä ainakin näkyviltä osiltaan alkuperäisen kaltaisia uusien rakennusosien valmistamista. Suuri osa rakennuksen antikvaarisesta alkuperäisyydestä menetetään. Rakennuksen korjaus- ja muutos on rakennuksen kokoon nähden taloudellisesti poikkeuksellisen kallis hanke ja hanke ei ole kaupallisesti perusteltua tavanomaisen asuinrakentamisen kannalta. Korjaus- ja muutoshankkeen taloudellisen rasitteen merkitystä rakennuksen säilymiselle ei voida väheksyä."

Selvitysten perusteella voidaan todeta, että Tukiaisen koti- ja ateljeerakennus on erittäin hyvin säilyttänyt alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä. Tämän käänttöpuolena voidaan nähdä se, ettei rakennuksessa ole vuosikymmeniin tehty juurikaan ylläpitävää kunnostusta ja korjauksia. Tieto rakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta on kuitenkin ollut jo pitkään, sillä se on arvotettu Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003) jo vuonna 2003 ja saanut korkeimman asemakaavallisen suojelumerkinnän kymmenen vuotta sitten. Asemakaavan mahdollistaessa tontin täydennysrakentamisen, on ratkaisulla pyritty tukemaan myös taloudellisesti tontin suojellun rakennuksen kunnostamista.

Tiirasaarentie 27:stä laadittujen, edellä mainittujen selvitysten ja asiantuntijalausuntojen perusteella Tukiaisen ateljeekodin korjaaminen edellyttäisi laajalti vaurioituneiden rakenteiden ja rakennusosien, pintojen ja laitteiden uusimista. Rakennuksen korjausaste tulisi toisen lausunnon perusteella olemaan yli 70 % ja vastaisi monelta osin uudisrakentamista. Korjaus- ja muutostöiden suunnittelun todetaan vaativan erityistä asiantuntemusta kaikilta suunnittelijoilta. Toisaalta rakennuksen korjaamista käyttöön ei suositella terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvästä epävarmuudesta ja toisaalta hankkeen taloudellisesta rasittavuudesta johtuen. Kaupunginmuseo toteaa kuitenkin, asiantuntijalausunnossakin todetun mukaisesti, että rakennuksen alkuperäiset rakenteet, rakennusmateriaalit ja -osat samoin kuin yksityiskohdat ovat pääosin rakentamisaikakaudelleen tyypillisiä ja tavanomaisia, vaatimattomiakin. Niiden korvaaminen uusilla vastaavilla materiaaleilla, ei tässä tilanteessa johtaisi ainutlaatuisen arvokkaan materiaalin menetykseen. Kummassakaan asiantuntijalausunnossa ei myöskään todeta korjauksen olevan mahdotonta. Kaupunginmuseo haluaa myös huomauttaa, että korjauksen taloudelliseen rasitteeseen on asemakaavaratkaisulla pyritty tuomaan

helpotusta.

Tiirasaarentie 27 taloa ei voida pitää tavanomaisena 1950-luvun pientalona, vaikka siinä käytetyt rakenteet ja materiaalit sitä olisivatkin. Ainutlaatuista Tukiaisen ateljeekodissa onkin sen asukkaista ja toiminnasta kertova tilallinen ratkaisu, kodin ja ateljeen yhdistelmä, jonka yksilöllinen arkkitehtuuri sopeutuu hienosti paikkaansa ja ympäristöön. Talon erityisyys liittyy sen rakennuttajaan, keskeisesti Suomen taiteen ja kuvanveiston kentässä eri rooleissa vaikuttaneen kuvanveistäjä Aimo Tukiaisen elämään ja työskentelyyn tässä ateljeen ja kodin yhdistäneessä rakennuksessa. Tätä kautta taloon, sen elämään ja tarinoihin ja siellä syntyneisiin veistoksiin liittyy monisyisesti suomalaista kulttuurihistoriaa. Tämä rakennuksen merkittävyys ja ainutlaatuisuus on haluttu nostaa esiin ja varmistaa jo yli kymmenen vuotta sitten sen säilyminen voimakkaimmalla asemakaavallisella suojelumerkinnällä.

Edellä mainittuun viitaten kaupungin museo ei puolla Tiirasaarentie 27 asuin- ja ateljeerakennusta koskevaa poikkeamishakemusta ja purkamista.

Lisäselvitys

Toimenpide: purkaminen
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Kokonaisala: 289 m²
Kerrosala: 197 m²
Huoneistoala 99 m²

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta 29.12.2020. Huomautettavaa ei ole ollut.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus on lainvoimaisessa asemakaavassa merkitty suojelumerkinnällä sr-1, jonka sisältömääräyksestä halutaan poiketa. Hakija ei katso rakennuksesta tehtyjen selvitysten perusteella rakennusta korjauskelpoiseksi.

Hakijan perustelu:

Tiirasaarentie 27 asuinrakennus on kaikilta rakennusosiltaan elinkaarensa lopussa ja rakenteiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön ei ole suositeltavaa eikä mahdollista. Rakennus on yksityisomisteinen.

Korjaustöillä ei voida taata rakennuksen täyttävän Ympäristöministeriön asetusta rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta

(782/2017). Huomioitaessa tarvittavan korjauksen laajuus ja ne toimenpiteet, joilla rakennus saataisiin Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § vaatimaan tasoon terveellisyyden ja turvallisuuden osalta. (Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista), korjaus vaatisi rakennusosien lähes täydellistä purkamista ja uudisrakentamista.

Tutkimusten perusteella kohteessa ylittyy selkeästi asumisterveysasetuksen (545/2015) mukainen toimenpideraja. Altistumista on arvioitu Valviran ohjeen Ohje asunnon terveyshaitan selvittämismuutokseen - 4/2017 mukaisesti ja altistumisolosuhde on erittäin todennäköinen. Rakennuksessa ei voida Asumisterveysasetuksen 545/2015 mukaisen toimenpiderajan ylittämisen seurauksena käyttää asumiseen tai oleskeluun. Rakennus on autioitunut.

Samassa suojelukaavassa on myös kahden viereisen tontin rakennukset. Kiinteistön (91-31-97-3) rakennus oli suojeltu merkinnällä sr-2. Tiirasaarentien 25 rakennus on purettu poikkeamisluvalla ja purkamisluvalla ja tilalle rakennettu uudisrakennus. Naapuruston tasavertaisuus tulisi ottaa huomioon päätöksenteossa.

Lausunnot

Lausunnon antaja	ELY-keskus
Lausunto pvm	06.10.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm	12.01.2021
Lausunnon tulos	ei puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	12.01.2021
Lausunnon tulos	ei puollettu

Päätös Haettu lupa evätään.

Rakennusvalvontapäällikkö päätti evätä haetun poikkeamisen asemakaavan sr-1-määräyksellä suojellun rakennuksen purkamiseksi.

Päätöksen perustelut Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 11932, joka on saanut lainvoiman 4.6.2010. Asemakaavan muutos koskee kolmen tontin kokonaisuutta: 31-97-2 (Tiirasaarentie 23), 31-97-3 (Tiirasaarentie 25) ja 32-97-4 (Tiirasaarentie 27). Asemakaavan

muutoksen keskeinen sisältö on suojelumääräyksen antaminen kolmelle 1950-luvun asuinrakennuksille sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen tonteille suojelua ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksen mukaan rakennuspaikka, eli tontti 31-97-4 on erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Tontilla sijaitseva rakennus on asemakaavassa merkitty tunnuk-sella sr 1: Arkkitehtonisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai ateljeetilan historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, on ne korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttamaan alkupe- räistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ovet ja yksityiskohdat tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Kulttuurihistoriallista arvoa tulee lisäksi vaalia säilyttämällä ateljeehuone, sen kattomuoto, ikkuna- ja ovi- aukotus sekä yläkertaan johtavat portaat kaiteineen. Ateljeetilaan saa kuitenkin palauttaa siihen alun perin kuuluneen tilajaan. Syn- tyvän kaksikerroksisen osan tiloihin saa sijoittaa asumisolosuhteita parantavia aputiloja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa sääde- tystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpi- dettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alu- eiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta- voitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tontilla sijaitseva rakennus on siten saanut asemakaavan muu- toksessa korkeimman asemakaavallisen suojelumerkinnän. Ase- makaavan keskeinen sisältö on alueella säilyneiden rakennusten suojelu sekä siten niiden säilyttäminen. Sillä asemakaavan ratkai- sulla, että asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysraken- tamisen tontille, on pyritty taloudellisesti tukemaan tontin suojellun rakennuksen kunnostamista.

Poikkeamisen tulee sopeutua asemakaavan periaatteisiin ja tavoitteisiin. Nyt kyseessä olevan asemakaavan keskeiset periaatteet ja tavoitteet koskevat rakennusten suojelua ja säilyttämistä.

Helsingin Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelu ei puolla kannanotossaan poikkeamishakemusta rakennuksen purkamiseksi. Myös Helsingin kaupunginmuseo on antanut haetusta poikkeamisesta ei-puoltavan lausunnon.

Kuten asemakaavapalvelun ja kaupunginmuseon lausunnoissakin todetaan, rakentamisaikakaudelleen tyypillisten, tavanomaisten, usein vaatimattomienkin rakennusosien korvaaminen uusilla vastaavilla materiaaleilla ei tässä tilanteessa johtaisi ainutlaatuisen arvokkaan materiaalin menetykseen. Korjaamisen ei siten voida katsoa johtavan asemakaavan keskeisten tavoitteiden menettämiseen.

Suojelumääräyksestä poikkeamisen harkinnassa ei voida soveltaa yksiselitteisesti tasavertaisuusperiaatetta eri hakemusten kesken. Poikkeamisharkinta on aina tapauskohtaista hakemukseen liitettyihin selvityksiin, lausuntoihin, paikallakäyntiin ja hakemuksen perusteluihin perustuen.

Haettu poikkeaminen, eli suojellun rakennuksen purkaminen, ei ole sopusoinnussa asemakaavan keskeisten periaatteiden ja tavoitteiden kanssa. Haettu toimenpide aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle sekä vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja olisi näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen. Poikkeaminen asemakaavasta ei näin ollen ole hyväksyttävissä.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 171 §, 173 §, 174 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

sähköisesti allekirjoitettu, 13.04.2021

Päätätjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Päivi Teerikangas
arkkitehti

Liitteet	Hakemus Valtakirja Naapurin kuuleminen Lausunto
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.04.2021, 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 17.05.2021.

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

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