



09.03.2020

Maankäyttöjohtaja

---

**22 §  
Laajasalo, Purjetuulentie, poikkeamishakemus**

HEL 2019-011632 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-09350, hankenumero 5049\_80

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas)

\*\*\*\*\*

koskevan poikkeamishakemuksen, jolla haetaan poikkeamista rakennuskiellosta asemakaavamuutoksen laatimiseksi siten, että

- kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset saa purkaa
- kiinteistölle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

**Hakija**

\*\*\*\*\*

**Rakennuspaikka**

49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) kiinteistö,

\*\*\*\*\*

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa poikkeamiseen kiinteistölle asetetusta rakennuskiellosta huonokuntoisen rakennuksen purkamiseksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asuinrakennuksen purkamiselle on pakottava syy. Rakennuksessa on tehty laaja kuntotutkimus 1.1.2019. Kiinteistön rakennukset ovat kaikilta rakennusosiltaan elinkaaren lopussa ja rakenteiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Rakennus on laajasti vaurioitunut ja se ei ole nykyisellään asumiskelpoinen ja terveellinen. Kohteessa on havaittu sisäilmahaitta ja rakennuksen rakenteet ovat pahoin mikrobivaurioituneet sekä lahonneet.

Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön ei ole mahdollista ilman rakennuksen laajamittaista rakennusosien uudelleen rakentamista, mikä vastaisi uudisrakentamista. Korjaus vaatisi rakennusosien lähes täydell-



09.03.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

listä purkamista. Korjauksen onnistumisesta ei myöskään voida olla täysin varmoja.

### Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtötiedot Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 11.6.2019 (§ 5) määräämä rakennuskielto (nro 12594) asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee päätöksessä erikseen määrättyjä kiinteistöjä Laajasalossa Hevossalmen ja Jollaksen alueella ja päätöksen mukaan rakennuskielto on tarpeellinen, jotta alueen rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot tulevat selvitettyksi ja turvatuksi riittävällä tavalla. Rakennuskieltoalueelle laaditaan asemakaavan muutos, jolla muun muassa turvataan alueen ja rakennusten suojelu.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 19.4.1988 vahvistettu asemakaava nro 9265. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on  $e=0,20$ .

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nykytilanteessa kiinteistöllä sijaitsee 1960-luvulla rakennettu yksikerroksinen asuinrakennus ja siihen liittyvä autotallirakennus. Lähiympäristön rakennukset ovat eri ikäisiä pientaloja

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (13.12.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Helsingin kaupunginmuseolta.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (7.1.2020), että poikkeamishakemuksen kohteena oleva rakennus on edustava esimerkki 1960-luvun omakotirakentamisesta. Peruskorjaamaton rakennus on säilyttänyt hyvin arkkitehtonisen integriteettinsä. Kuntoselvityksen perusteella rakennus on lähes korjauskelvoton. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys, jonka johdosta kohteen kulttuuri-



09.03.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

historialliset arvot ovat asianmukaisesti selvitetty. Suhteuttaen rakennuksen kuntoa rakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon ei Helsingin kaupunginmuseolla ole huomautettavaa poikkeamishakemukseen rakennuksen purkua koskien.

Hakijalle on toimitettu saapunut lausunto (sähköposti 19.2.2020). Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä purkamiselle voidaan katsoa olevan pakottava syy. Laadittujen selvitysten perusteella rakennus on laajasti vaurioitunut ja se ei ole nykyisellään asumiskelpoinen ja terveellinen. Kohteessa on havaittu sisäilmahaitta ja rakennuksen rakenteet ovat pahoin mikrobivaurioituneet sekä lahonneet.

Rakennuskielto on asetettu, jotta kulttuurihistorialliset arvot tulevat selvitettyksi ja turvatuksi riittävällä tavalla asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä. Rakennushistoriallisen selvityksen perusteella rakennus on edustava esimerkki 1960-luvun omakotirakentamista, mutta kuntoselvitysten perusteella alkuperäisessä kunnossa olevan rakennuksen kunnostaminen asuinkäyttöön ei ole teknistaloudelliselta kannalta perusteltua.

Rakennuksen kuntoa on selvitetty rakenneavauksin ja rakennusmateriaaleista on otettu materiaalinäytteitä mikrobi tutkimuksia varten. Laadittu kuntotutkimus on riittävän kattavasti laadittu rakennuksen nykyisen kunnan arvioimiseksi. Rakennuksessa on havaittu laajamittaisia vaurioita. Rakennuksesta on tunnistettu useita nykyisin riskirakenteina pidettäviä rakenneratkaisuja. Havaittujen vaurioiden laajuuden sekä käytettyjen rakenneratkaisujen vuoksi rakennuksen kunnostaminen vaatisi laajamittaisia korjaustoimenpiteitä. Rakennuksen ulkoseinä- ja alapohjarakenteiden kunnostaminen vaatisi laajuudeltaan lähes uudisrakentamiseen verrattavia korjaustoimenpiteitä. Lisäksi yläpohjarakenteisiin esitetään myös laajamittaisia korjaustoimenpiteitä. Myös koko talotekniikka esitetään uusittavaksi.

Rakennuksen suojeleminen asemakaavalla ei ole perusteltua ja näin ollen voidaan sallia kiinteistöllä voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennusalan tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-



09.03.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

nonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

### Maksu

1 000 euroa

### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333  
leena.holmila(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Rakennushistoriallinen selvitys
- 5 Kuntotutkimusselostus

### Muutoksenhaku

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



09.03.2020

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



09.03.2020

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 22 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### **Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



09.03.2020

**Maankäyttöjohtaja**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

**Oikeudenkäyntimaksu**



09.03.2020

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.





09.03.2020

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 11.03.2020.