



## § 110

### Purkamislupahakemus, koulurakennuksen purkaminen, 91-33-430-3, Kaarnatie 4, Ammattienedistämissätiö AEL sr

HEL 2024-000387 T 10 04 05

Lupapiste LP-091-2023-08340 , Facta 33-0491-24-P

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti evätä Ammatinedistämissätiö AEL sr:n hakeman purkamisluvan koskien osoitteessa Kaarnatie 4 sijaitsevaa koulutuskeskuksen päärakennusta, kiinteistötunnus 91-33-430-3, Facta-tunnus 33-0491-24-P, lupapistetunnus LP-091-2023-08340.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

## Hakemus

Ammattienedistämissätiö AEL sr hakee 14.12.2023 vireille tulleella hakemuksella (Lupapistetunnus LP-091-2023-08340) lupaa purkaa Malminkartanon kaupunginosassa, osoitteessa Kaarnatie 4, kiinteistötunnus 91-33-430-3, sijaitsevan koulutuskeskuksen päärakennuksen. Rakennuksessa sijaitsee hallinto- ja toimistotiloja, kokoustiloja, luentosali sekä ravintola keittiöineen. Rakennus käsittää noin 3000 kerrosneliometriä.

Kyseessä on arkkitehti Erkki Partasen suunnittelema 2-kerroksinen vuonna 1980 valmistunut rakennus. Hakija toteaa Lupapisteen hakemuksessa seuraavaa: ”Kaavan 12690 kiinteistöt puretaan asemakaavan 12690 mukaisen suunnitelman toteuttamiseksi. Kohteena on koulurakennus, joka puretaan kokonaan.”

## Rakennuspaikka

Alueella on voimassa asemakaava nro 12690, joka on tullut voimaan 24.11.2022.

Hakemuksen kohteena oleva rakennus sijoittuu asemakaavassa opetus- ja tutkimustoimintarakennusten korttelialueelle (YO). Asemakaavassa on merkitty kyseiselle tontille nykyistä rakennusta mukaileva rakennusala.

Asemakaavaselostuksessa on asemakaavan tavoitetta kuvattu seuraavasti: ”Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja



liiketilan rakentaminen. Tonteilla olevat koulu- ja hallirakennukset puretaan. Alueella sijaitsevan koulutuskeskuksen päärakennus säilyy tontilla. Painotalolle tutkitaan uutta käyttöä ja Kaarnatien varteen tutkitaan yläkoulun ja lukion sijoittumista. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella”.

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kiinteistöjen omistajan, Ammatitienedistämissätiö AEL sr:n hakemuksesta.

Malminkartano on merkitty maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Malminkartano on 1980-luvulla rakennettu yhtenäinen asuinalue, jonka punatiilisen terassi- ja pienkerrostalojen alueen suunnitteli Ralph Erskine. Alueen aikaisemmasta historiasta kertovat 1600-luvulla muodostunut kartano, josta on säilynyt mahdollisesti 1700-luvulta oleva päärakennus myöhemmin tehtyine laajennusosineen. Malminkartano on 1980-luvun lähiörakentamisen edustava esimerkki. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

## Lausunnot

Rakennusvalvonta on hakemuksen johdosta pyytänyt lausunnot asemakaavoitukselta sekä kaupunginmuseolta.

Asemakaavoitus toteaa launnossaan 10.1.2024, että purkaminen haittaisi asemakaavan tarkoituksen mukaista ratkaisua. Kiinteistöä ei tarvitse purkaa asemakaavan 12690 mukaisen suunnitelman toteuttamiseksi, päinvastoin asemakaavaratkaisun oletuksena on tämän rakennuksen säilyminen. Asemakaavan muutos noudattaa maanomistajan ja kaupungin yhdessä v. 2017 järjestämässä suunnittelukilpailussa valittua voittajatyötä. Kilpailussa ja voittajatyössä edellytettiin, että kyseinen rakennus tulee säilymään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 10.9.2018 lähtökohtakartalla rakennus on merkitty viitteellä ”opetuskäytössä oleva päärakennus säilyy”. Päivitetyn OASin 3.12.2020 mukaan säilyvään rakennukseen ”tutkitaan yläkoulun ja lukion sijoittumista”. Molempien tekstissä vahvistetaan että ”Alueella sijaitsevan koulutuskeskuksen päärakennus säilyy tontilla”. Maanomistajan asemakaavoituksen pohjaksi laatimassa viitesuunnitelmassa kyseinen rakennus on säilyvä julkinen rakennus. Rakennukselle on myös esitetty mahdollisuutta korottaa sitä osittain ja yhdistää ylikulkukäytävällä Jälsitien yli toiseen rakennukseen. Kaavan 12690 selostuksessa asemakaavan



23.05.2024

keskeinen tavoite on: "Alueella sijaitsevan koulutuskeskuksen päära-  
kennus säilyy tontilla". Kaavassa rakennukselle on merkitty YO-tontti ja  
nykyistä rakennusta mukaileva rakennusala. Kaava mahdollistaa (mut-  
ta ei edellytä) pienen lisärakentamisen korottamalla ja ylikulun järjes-  
tämisen Jälsitien yli. Rakennuksen säilyttäminen on osa asemakaavan  
12690 ilmastokestävää kokonaisratkaisua, josta on sovittu maanomis-  
tajan kanssa. Rakennuksen uusiokäyttö on tavoite myös strategiseen  
Malminkartanon kaupunki uudistukseen liittyen." Kaavoitus ei puolla  
purkamisluvan myöntämistä.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 11.1.2024, että kouluraken-  
nuksen on suunnitellut arkkitehti Erkki Partanen vuonna 1980. Raken-  
nus on säilyttänyt arkkitehtonisen integriteettinsä. Malminkartano on  
Suomen mittakaavassa erityisen poikkeuksellinen kaupunginosa, joka  
on Uudenmaan maakuntakaavassa ainoana esikaupunkialueena nos-  
tettu edustavaksi esimerkiksi 1980- luvun rakentamisesta ja maakun-  
nallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Suhteuttaen alueen kult-  
tuuriympäristöarvoa kaavan voimalliseen purkavaan täydennysraken-  
tamiseen, olisi kaupunginmuseolta ehdottomasti tullut pyytää kaavasta  
asianmukaista lausuntoa. Mutta näin ei jostain syystä ole tapahtunut.  
Lupahakemuksessa esitetty purkaminen haittaa asemakaavan ratkai-  
sua. Kiinteistöä ei tarvitse, eikä ole syytä purkaa asemakaavan mukai-  
sen suunnitelman toteuttamiseksi. Kaavaselostuksessa asemakaavan  
keskeinen tavoite on: "Alueella sijaitsevan koulutuskeskuksen päära-  
kennus säilyy tontilla". Kaavassa rakennukselle on merkitty YO-tontti ja  
nykyistä rakennusta mukaileva rakennusala. Tämän johdosta kaupun-  
ginmuseo ei voi puoltaa purkulupahakemusta.

## Vastine

Hakija on antanut vastineen asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon  
kannanottoihin.

Vastineessa todetaan muun ohella, että asemakaavassa ei ole mainin-  
taa rakennuksen säilymisestä eikä siihen mitenkään velvoiteta suoje-  
lumerkinnällä eikä millään muullakaan tavalla. Rakennuksen purkami-  
nen ei haittaa asemakaavan toteutumista, päinvastoin purkamiseen on  
perusteltu syy. Uudisrakentamisella on paikalle mahdollista toteuttaa  
paremmin toimiva, kestävä, hiilivapaa ekologinen uudisrakennus. Ra-  
kennukselle on haettu käyttäjää vuodesta 2017 lähtien ja mahdolliset  
toimijat ovat vetäytyneet. Rakennukselle ei ole asemakaavan mukaista  
käyttöä näköpiirissä. Rakennus on rakennettu ammattioppilaitosta var-  
ten ja sen käyttäminen yläkoulu/lukiokäytössä vaatii merkittäviä sisätilo-  
jen uudelleen järjestelyä. Rakennus on vailla käyttäjää ja aiheuttaa tyh-  
jänä omistajalleen kohtuuttoman rasituksen.



Kokonaisratkaisuna rakennusten pitkä käyttöikä on hyvä ilmaston ja kaupungin kehittymisen kannalta. Tämä olisi kohtuullisin taloudellisin ja ekologisoin kustannuksin toteutettavissa, jos rakennukset olisi alun perin toteutettu pitkäikäisiksi ja niiden käyttöä voitaisiin jatkaa kohtuullisella korjaamisella. Kuitenkin 1970-luvun lopulla suunnitelluilla elementtirakennuksilla on ajankuvalle tyypillinen lyhyt tekninen käyttöikä, joka alueelta purettavien rakennusten kohdalla on jo ohitettu.

### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytyt tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytyt ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslaiksi (101/1998) pykälän 118 perusteluissa todetaan, että pykälässä tarkoitettu turmelemissielto tarkoittaisi rakentamisen ajallisen kerrostuneisuuden kunnioittamista. Sen arvottamisen perusteet luonnollisesti voisivat ajan myötä vaihdella. Kysymys olisi kuitenkin yhtä hyvin rakentamisen arvokkaiden yksityiskohtien kuin rakennetun ympäristön kokonaiskuvan vaalimisesta.

Hallituksen esityksessä pykälän 139:n perusteluissa todetaan, purkamislupa voitaisiin siten myöntää, jos rakennuksen tai sen osan purka-



minen ei merkitse rakennettuun ympäristöön ehkä sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Useimmissa tapauksissa asiaa koskeva arvoperusta olisi harkittu ja ratkaisu sen suhteen tehty jo asemakaavassa. Säännöksellä siten olisi merkitystä myös asemakaavoituksessa.

## Perustelut

Asiassa on kyse luvan hakemisesta vuonna 1980 rakennetun kaksikerroksisen Ammattienedistämissätiö AEL sr:n koulutuskeskuksen päärakennuksen purkamiseksi. Rakennusta ei ole alueella voimassa olevassa kaavassa suojeltu. Arkkitehti Erkki Partasen suunnittelema rakennus on aikakautensa arkkitehtuurin tyyppillinen ja eheä edustaja.

Alueella vuonna 2022 voimaan tullut asemakaava, joka on laadittu yhteistyössä maanomistajan Ammattienedistämissätiö AEL sr:n kanssa, mahdollistaa alueen useiden koulutusrakennusten purkamisen ja asuinrakennusten rakentamisen niiden sijaan. Alueen muiden koulutusrakennusten purkamiselle on jo myönnetty purkamisluvat, ja rakennukset on purettu.

Nyt purkamislupahakemuksen kohteena oleva rakennus on asemakaavassa tarkoitettu säilyväksi rakennukseksi. Tämä on todettu asemakaavaselostuksessa, ja se on otettu huomioon asemakaavan tonttijaossa, nykyisen käyttötarkoituksen mukaisessa kaavamerkinnässä (YO) ja rakennusalan rajoissa, jotka ovat nyt tontilla olevan rakennuksen mukaiset. Asemakaavassa on esitetty, että koulutuskeskuksen päärakennus voidaan yhdistää kadun toisella puolella olevaan, kaavassa samaan käyttötarkoitukseen osoitettuun (YO) rakennukseen yhdysillalla. Asemakaavoituksen pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa, joka on laadittu maanomistajan toimesta, rakennus on esitetty säilyvänä julkisena rakennuksena.

Asemakaavan tavoitteena on ilmastokestävä ja alueellinen täydennysrakentamisen ratkaisu, jossa myös alueen ajallinen kerroksellisuus otetaan huomioon. Tämä on tarkoitettu toteutettavaksi siten, että vaikka alueen muiden koulutusrakennusten purkaminen mahdollistetaan, nyt kyseessä oleva koulutusrakennus säilyy. Rakennuksen uusiokäyttö on myös Malminkartanon strategisen kaupunki uudistuksen tavoite. Asemakaava huomioi näin myös maakuntakaavassa esitetyt arvot ja tavoitteet, joiden mukaan Malminkartano on 1980-luvun lähiörakentamisen edustava esimerkki; alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



23.05.2024

Rakennuksen säilyttäminen on asemakaavan toteutuksen sekä kulttuuriympäristöarvojen, kaupunkikuvallisten arvojen ja ilmastotavoitteiden kannalta välttämätöntä. Rakennus on tarkoitettu säilyväksi aikakautensa tyypillisenä edustajana ympäristössä, josta muut aikakauden rakennukset on sallittu purettavan. Lisäksi ilmastotavoitteiden kannalta rakennuksen säilyminen on tärkeää – erityisesti rakennusten betonirunkojen säilyttäminen on ilmastotavoitteiden kannalta vaikuttavinta.

Purkamishakemuksen liitteeksi toimitetussa purkuselvityksessä todetaan, että rakennuksen rakennusosia ei ole irrotettavissa uudelleenkäyttöä varten. Betoni- ja kivosat on tarkoitettu pulverisoida ja käyttää maantäyttöainekseksi. Purkuselvityksen mukaan purkujätteeksi päätyvää betonia olisi 5900 tonnia. Tämä johtaa ilmastotavoitteiden kannalta huonoon lopputulokseen verrattuna siihen, että rakennus säilytetään, etenkin kun rakennus osineen on edelleen käyttökelpoisessa kunnossa.

Toisin kuin hakemuksessa mainitaan, rakennuksen purkaminen ei ole välttämätöntä asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi. Nykyinen rakennus on jo asemakaavan ja sen tavoitteiden mukainen. Asemakaava mahdollistaa kiinteistön omistajalle myös lisärakentamisen rakennusta korottamalla ja yhdyssillan rakentamisen Jälsitien yli naapuritontille.

Asemakaavan laatimisen perustana on ilmastokestävä ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava ratkaisu, jossa nyt purkamishakemuksen kohteena oleva rakennus säilytetään, mutta alueen muiden rakennusten purkaminen ja niiden korvaaminen asuntotuotannolla sallitaan.

Asiassa ei ole ilmennyt, että tontilla, rakennuksessa taikka muutoin kyseisellä asemakaava-alueella olisi asemakaavan laatimisen jälkeen tapahtunut jotain sellaista muutosta, joka antaisi aiheita arvioida tilannetta toisin kuin asemakaavaa laadittaessa ja sen voimaan tullessa. Asiassa ei ole myöskään esitetty, että rakennus olisi kuntonsa puolesta korjauskelvoton. Asemakaavan laatimisen lähtökohdat, tavoitteet ja arvot ovat edelleen olemassa.

Ottaen huomioon edellä esitetyt seikat, rakennuksen purkaminen haittaisi kaavoituksen toteuttamista. Rakennuksen purkaminen myös merkitsisi, ottaen huomioon voimassa olevan asemakaavan ja sen tavoitteet sekä rakennuksen arvon aikakautensa edustajana, kyseiseen ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- ja muiden arvojen häviämistä ja turmelemista. Purkaminen olisi näin ollen vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ää sekä 118 §:ää. Purkamislupahakemus on evättävä.



23.05.2024

## Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

## Lisätiedot

Mikko Jokinen, rakennusmestari, puhelin: 09 310 26479  
mikko.o.jokinen(a)hel.fi  
Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, maisematyö- tai purkamislupaa koskeva toimielimen päätös

## Otteet

### Ote

Hakija

Asianosainen

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, maisematyö- tai purkamislupaa koskeva toimielimen päätös

Esitysteksti

Hallintovalitus, maisematyö- tai purkamislupaa koskeva toimielimen päätös

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Salla Mustonen

## Lisätiedot

Mikko Jokinen, rakennusmestari, puhelin: 09 310 26479  
mikko.o.jokinen(a)hel.fi  
Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Oheismateriaali



23.05.2024

Asia/9

|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 1  | Lupapistehakemus                  |
| 2  | Esittelymateriaali                |
| 3  | Pääpiirustuskooste                |
| 4  | Ympäristöpalveluiden lausunto     |
| 5  | Asemakaavoituksen kannanotto      |
| 6  | Kaupunginmuseon kannanotto        |
| 7  | AHA-kartoitus                     |
| 8  | Purkukartoitus                    |
| 9  | Naapurin huomautus                |
| 10 | Vastine kaavoituksen kannanottoon |
| 11 | Vastine museon kannanottoon       |

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, maisematyö- tai purkamislupaa koskeva toimitielimen päätös

## Otteet

### Ote

Hakija

Asianosainen

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, maisematyö- tai purkamislupaa koskeva toimitielimen päätös

Esitysteksti

Hallintovalitus, maisematyö- tai purkamislupaa koskeva toimitielimen päätös

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Kaupunginmuseo