
Tunnus	4-0001-24-P LP-091-2023-04762
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Hietalahdenkatu 1
Rakennuspaikka	Kamppi, 091-004-0078-0002 Lönrotinkatu 37
Pinta-ala	9512 m ²
Kaava	Asemakaava 9418
Lainvoimaisuus	1991
Sallittu kerrosala	12080 m ²
Rakennettu kerrosala	8545 m ²
Alueen käyttö	YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Narjus Sarlotta Minna-Maaria arkkitehti

Toimenpide Rakennuksen purkaminen, aloittamisoikeus

HEL 2023-015813

Haetaan kahdelle Kaartin lasaretin korttelissa sijaitsevalle puurakennukselle (kuormastovaja ja eristysrakennus) purkamislupaa aloittamisoikeudella rakennusten siirtoa varten.

Kuormastovaja on valmistunut vuonna 1882 ja se on toiminut alun perin kuormaston varastorakennuksena. Rakennus on lämmittämätön, puurakenteinen ulkovarasto.

Eristysrakennus on valmistunut vuonna 1901. Hirsirakennus on seissyt tyhjillään vuodesta 1980. Rakennuksen sisätiloista on purettu kantavia hirsiseiniä lukuun ottamatta miltei kaikki muut rakenteet.

Voimassa oleva asemakaava nro 9418 mahdollistaa rakennusten purkamisen. Korttelissa on vireillä asemakaavan muutos, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 20.3.-18.4.2023. Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistetaan uudisrakentaminen nykyisten puutalojen paikalle ja rakennusten purkaminen on siten myös vireillä olevan asemakaavan mukaista.

Purettavat rakennukset on myyty uusille omistajille ja ne on tarkoitus pystyttää uudelleen uusille rakennuspaikoille.

Hakija on perustellut aloittamisoikeuden hakemista sillä, että molemmille rakennuksille on onnistuttu löytämään kulttuurihistoriaa arvostavat uudet omistajat, jotka ovat sitoutuneet pystyttämään rakennukset uuteen käyttötarkoitukseen asianmukaisella tavalla ja omalla kustannuksellaan. Aloittamisoikeutta haetaan, jotta rungon uudelleen pystytykseen saataisiin hyödynnettyä rakentamisen kannalta paras ajankohta, tuleva kevät- ja kesäkausi 2024. Hakijan mukaan siirron viivästyminen johtaisi todennäköisesti siihen, että kuormastovajasta neuvoteltu kauppa raukeaisi ja rakennus jäisi jälleen vaille sitoutunutta tulevaa omistajaa. Mikäli kuormastovajaa ei

pian saada jatkuvan käytön ja ylläpidon piiriin vaarannetaan hakijan mukaan käytännössä tämän historiallisten kohteen pelastusyritys sekä säilyminen jälkipolville kokonaisuudessaan.

Rakennuksia koskevissa kauppakirjoissa on otettu huomioon mahdollisuus purkamisluvan kumoutumiseen tai eväämiseen muutoksenhaun seurauksena lainvoimaisella päätöksellä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Eriyisselvitykset

- rakennushistorian selvitys
- ympäristöselvitys, 2kpl
- asbesti- ja haitta-ainekartoitus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- lainhuutotodistus
- valtakirja, 2 kpl
- hankekuvaus
- kantavien rakenteiden purkutyöselostus, 2kpl
- naapurin huomautus, 2kpl
- vastine naapuriin huomautukseen
- hakemus rakennustyön aloittamiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta, 2 kpl
- perustelu aloittamiseen, 2kpl
- rakennuksen kauppakirja, 2 kpl

Lausunnot

Asemakaavoituspalvelu pitää lausunnossaan 6.6.2023 tärkeänä, että hankekuvauksen mukaisesti puutalot purkamisen jälkeen siirretään, jotta ne saadaan säilymään toisessa sijainnissa.

Museovirasto pitää lausunnossaan 20.6.2023 mahdollisena purkaa rakennukset ja siirtää ne muualle pystytettäviksi, mutta korostaa työsuorituksen huolellista suunnittelua ja ammattitaitoista toteutusta. Lausunnossa edellytetään purkuhankkeeseen ryhtyvän sitoutuvan dokumentoimaan rakennus ennen purkutyön aloittamista.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapuritonttien haltijat As Oy Hietalahdenkatu 10 (91-4-81-1) ja As Oy Helsingin Genoa (91-4-81-5) ovat esittäneet hakemuksesta keskenään samansisältöiset huomautukset. Huomautusten mukaan purkulupahakemuksesta puuttuu olennaisia tietoja, jotta naapurit saisivat tietää mitä rakennuttaja suunnittelee. Taloyhtiöt suhtautuvat kielteisesti purkulupahakemukseen sillä korvaavaa nykykaavan mukaista vaihtoehtoa puretuksi esitettäville rakennuksille ei ole esitetty eikä tiedossa.

Hakija on vastineessaan naapureiden huomautuksiin tuonut esiin, että molemmille rakennuksille on onnistuttu löytämään tahot, jotka

ovat sitoutuneet myös pystyttämään rakennukset uuteen käyttötarkoitukseen asianmukaisella tavalla ja omalla kustannuksellaan. Mikäli purkaminen ja siirto viivästyisi on hakijan mukaan todennäköistä, että molemmat tahot tulisivat hakemaan tarpeisiinsa muunlaiset ratkaisuvaihtoehdot ja molempien rakennusten siirto uudelleen pystyttämistä varten raukeaisi. Samalla kyseisten rakennusten saattaminen jatkuvan käytön ja ylläpidon piiriin jäisi saavuttamatta ja huonoon kuntoon päässeiden historiallisten kohteiden säilyminen siirtoprojektin myötä jälkipolville tulisi vaarantumaan. Hakijan mukaan rakennusten siirtoon ei vaikuta paikalle rakennettavan uudisrakennuksen muoto ja koko, joka tulee aikanaan määräytymään asemakaavaprosessin ja mahdollisen uudisrakennuksen lupahakemuksen yhteydessä.

Lausunnot

Lausunnon antaja asemakaavoitus
Lausunto pvm 06.06.2023
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 08.06.2023
Lausunnon tulos ei lausuntoa

Esittelijän perustelut Hanke täyttää purkamisluvan myöntämisen edellytykset.

Naapureiden huomautuksilla koskien tontin tulevia käyttösuunnitelmia ei ole vaikutusta purkamisluvan edellytysten arviointiin.

Puurakenteisten rakennusten purkaminen suoritetaan siten, että rakennukset ovat siirrettävissä ja uudelleenpystytettävissä eikä purkaminen ole ristiriidassa nykyisen tai tulevan asemakaavan kanssa, joten aloittamisoikeuden myöntäminen on mahdollista ja perusteltua. Luvassa on myös uudelleen pystyttämisen varmistavat lupamääräykset.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Ennen aloituskokousta tulee hankkeeseen ryhtyvän edustajan, pääsuunnittelijan ja urakoitsijoiden sopia Museoviraston kanssa rakennuksen dokumentointiin, purkamiseen, siirtoon ja varastointiin liittyvistä käytännöistä. Kokousmuistio liitetään aloituskokouspöytäkirjan liitteeksi.

Purkamisessa on noudatettava purkamisluvan liitteenä olevan purkutyöselostuksen ohjeita ja soveltuvin osin Museoviraston Korjauskortiston korttia No.17 "Hirsirakennusten siirto" sekä muita yksittäisten rakennusosien siirtoa tai irrottamista (kunnostusta) koskevia korjauskortteja.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on selvitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Purkamisen jälkeen toimenpidealue on siistittävä ja täydennettävä viihtyisyyttä tai luonnon monimuotoisuutta lisäävin istutuksin loppukatselmukseen, mikäli uudisrakentamista valmisteleviin toimiin ei välittömästi ryhdyttäisi. Istutussuunnitelma on toimitettava hyvissä ajoin rakennusvalvontaan.

Purettu rakennus tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite ja kiinteistötunnus sekä rakennuksen VTJ-PRT-tunnus.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille As Oy Hietalahdenkatu 10 (91-4-81-1) ja As Oy Helsingin Genoa (91-4-81-5) sekä Museovirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 133 §, 139 § ja 144 §.

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä

Petri Neuvonen
arkkitehti