

§ 143

Purkamislupa 2023-766 Pellaksenmäentie 9

Päätöspäivämäärä 5.10.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2023

Rakennuspaikka	49-63-126-1 JÄRVENPERÄ Pinta-ala 2549.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Pellaksenmäentie 9 02940 ESPOO Asemakaava AP/s Asuinpientalojen korttelialue 764.6 k-m ² 160.0 k-m ²				
Hakija	Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr Alppikatu 2 00530 HELSINKI					
Toimenpide	Omakotitalon (9889) purkaminen (suojeltu rakennus) Pääsuunnittelija: Turpela Hannu rakennusmestari Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1031589889	260.0	160.0	675.0	1
Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	21.09.2023				Mahdollistava
	Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	08.09.2023				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 2 kpl Valtakirja 3 kpl Poikkeamispäätös 2023-256 Palokartoitusraportti Purkujäteselvitys Valokuvia					
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Lupaa haetaan suojellun, tulipalossa korjauskelvottomaksi vaurioituneen omakotitalon (9889) purkamiseen.					

Rakennuspaikalle on hyväksytty vuonna 2009 asemakaavamuutos, jonka mukaan rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr. Rakennuspaikalle on myönnetty 14.4.2023 poikkeamislupa 2023-256-S asuinrakennuksen purkamiseen. Purettavaksi haettu puolitoistakerroksinen asuinrakennus on rakennettu 1900-luvun alkupuolella kaupunginmuseon tietojen mukaan Pellaksen tilan pehtoorin asunnoksi. Rakennusta on laajennettu ja muutettu myöhemmin. Puuverhoillun rakennuksen kerrosala 160 kem2.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP/s). Rakennus on varustettu kaavassa suojelumerkinnällä sr, jonka mukaan rakennus on suojeltava. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

LAADITUT SELVITYKSET

Hakija perustelee hanketta sillä, että rakennus on pahoin vaurioitunut tulipalossa. Hakemukseen on liitetty palotarkastusraportti, jonka perusteella palo on levinnyt ulkoverhouslaudoituksista vesikatolle ja sen rakenteisiin. Palo on myös tuhonnut suurimman osan kattotuoleista. Palo on sammutettu runsaalla vedellä. Selvityksen perusteella rakennuksesta voi enimmillään säästää osan ulkoseinän hirsistä sekä perustukset, eikä sen korjaaminen ole tekniseltä tai taloudelliselta kannalta perusteltua.

MUUT LAUSUNNOT

Uudenmaan ELY-keskus ja Espoon kaupunginmuseo ovat lausuneet hankkeesta poikkeamispäätöskäsittelyn yhteydessä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan muun muassa, että hakemuksen liitteenä olevan tarkastusraportin (Danotec 17.6.2022) perusteella rakennus on kärsinyt mittavia vaurioita tulipalon ja sammutusveden vuoksi. ELY-keskuksen käsityksen mukaan sen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi olisi epävarmaa. Edellä kerrotusta johtuen Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei poikkeamisen myöntämiselle ole estettä. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan muun muassa, että Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tulipalon ja sammutusveden vaurioittaman rakennuksen korjaaminen siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyisivät, ei ole vaurioiden vakavuuden vuoksi mahdollista. Kaupunginmuseolla ei ole lupahakemukseen huomauttamista. Hankkeessa on kyse sellaisen rakennuksen purkamisesta, jonka suojelun perusteena olleet arvot on asemakaavan laatimisen jälkeen menetetty. Rakennusta ei kannata kunnostaa suojelumerkinnän mukaisesti, sillä suojellut arvot häviäisivät täysin kunnostuksen yhteydessä.

Ympäristönsuojelun palvelualue toteaa lausunnossaan purkujätteen käsittelyn osalta, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka

muutoin kierrättää tai hyödyntää. Rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella 1900-luvun alussa rakennettu rakennus on täysin saneerattu 2000-luvulla, eikä saneerauksessa ole jätetty vanhoja haitta-ainepitoisia rakenteita. Mikäli purkamisen aikana rakenteista kuitenkin löytyy mahdollisesti asbestia tai muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja, tulee nämä materiaalit tutkia ennen purkutöiden jatkamista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Hakijan toimittamien tutkimusten ja lausuntojen perusteella voidaan todeta, että asemakaavan edellyttämällä tavalla on tullut riittävästi selvitettyksi rakennuksen korjauskelvottomuus käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan eikä rakennusta voida korjata käyttökelpoiseksi kohtuullisin toimenpitein. Kun otetaan huomioon se, että rakennus on vaurioitunut korjauskelvottomaksi, on luvan myöntämiseen erityisiä syitä. Rakennuksen purkamisen ei siten katsota merkitsevän rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä se haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
loppukatselmus

Muut ehdot:

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Asuinrakennusten läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Työssä on käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman hyvin.

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita.

Ennen purkutöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Alueen tulee maisemoinnin jälkeen olla turvallinen ja pölyämätön. Tontin maisemointityöt tulee toteuttaa ennen työmaa-aidan purkamista.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 127 §, 139 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi
p. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.