

§ 48

Oikaisuvaatimus, purkamislupa 2022-159 Gallen-Kallelan tie 7

Päätöspäivämäärä	30.3.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.4.2023

Rakennuspaikka	49-452-2-316 SUURHUOPALAHTI Pinta-ala 7000.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Gallen-Kallelan tie 7 02600 ESPOO Yleiskaava 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²
-----------------------	--	--

Hakija**Toimenpide**

1920-luvun pientalon (098T) purkaminen

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103310098T	280.0	280.0	750.0	2

Lausunnot

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

Museovirasto	04.02.2022	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	25.01.2023	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustus (1 kpl)
Selvitys naapureille tiedottamisesta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (sähköposti)
Kaupunginmuseon lausunto
Selvitys (2 kpl)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupavalmistelijan päätös
Lupavalmisteliija Marja Kankaanpää on 21.02.2023 § 3 hylännyt purkuluvan asuinrakennuksen (103310098T) purkamiselle. Purettavaksi haettu kohde on 1900-luvun alun rakennusaikakaudelle tyypillinen suurikokoinen, hirsinen huvilarakennus.

Kohteen asbestikartoitusraportin (28.04.2021) mukaan ei havaittu sellaisia

rakennus- tai pintamateriaaleja, joita olisi pitänyt näytteistää haita-aine- tai PAH-yhdisteanalyysiä varten.

Kuntotutkimuksen (Raksystems 17.08.2019) mukaan tutkimusajankohtana toiminnallisessa käytössä ollut rakennus on monilta osin huonokuntoinen ja sen korjausaste sekä korjauskustannukset ovat korkeat. Kuntotutkimuksessa korostuvat mahdolliset korjauskustannukset ja siinä esitetään lukuisten rakennusosien uusimista pelkästään niiden teknisen iän perusteella. Rakennuksen kantavissa rakenteissa on havaittu lukuisia mikrobivauriota. Tutkimuksen mukaan rakennuksen korjaaminen on kuitenkin mahdollista.

Yleiskaavan määräysten mukaan alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka arvoja ja kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.10.2018 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle. Tässä asemakaavaehdotuksessa rakennus on esitetty sr-1-merkinnällä suojeltavaksi rakennukseksi eli kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Lausunnot

Rakennusvalvontakeskus on pyytänyt purkuhakemuksesta asiantuntijalausunnon Espoon kaupungin museolta koskien rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa rakennuksesta, joka koskee kiinteistörekisterin mukaan vuonna 1920 valmistunutta asuinrakennusta Laajalahden kaupunginosassa, katuosoitteessa Gallen-Kallelan tie 7.

Purettavaksi haettu kohde on 1900-luvun alun rakennusaikakaudelle tyypillinen suurikokoinen, hirsirakenteinen huvilarakennus. Rakennuksen suunnittelija ei ole tiedossa. Rakennus sijaitsee Gallen-Kallelan tien ja Laajalahden välisellä tontilla, joka on osa tekeillä olevaa Ruukinranta-Tarvaspää -asemakaavaa, jossa määritellään muun muassa alueen rakennustehokkuus, maisemakuvalliset arvot sekä rakennussuojelukysymykset. Ruukinranta on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, joka rajautuu Tarvaspään valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkosen vuonna 2011 tekemän Ruukinrannan alueen inventoinnin mukaan purettavaksi esitetty rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas ja sille esitetään suojelumerkintää.

Kaupunginmuseo tarkastelee hakemusta kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta, ja katsoo että kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen korjaamisen tulee aina olla ensisijainen lähtökohta, mikäli rakennus voidaan korjata turvallisesti ja terveelliseksi säilyttäen samalla rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Museo myös katsoo, että alueen rakennussuojelukysymykset tulisi ensisijaisesti ratkaista tekeillä olevan asemakaavan yhteydessä. Mikäli purkulupa kuitenkin myönnetään, kaupunginmuseo haluaa varata tilaisuuden rakennuksen dokumentoimiseen ennen purkutöiden aloitusta.

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut vastauksen (25.1.2023)

sähköpostin välityksellä toimitettuun lausuntopyyntöön paperisena toimitettuun purkulupahakemukseen. Asemakaavoituksen puolesta Kaupunkisuunnittelukeskus esittää kyseistä rakennusta (Bergvik 2:316) suojeltavaksi merkinnällä sr-1 RuukinrantaTarvaspään (250100) asemakaavassa (maankäyttö- ja rakennusneuvottelut kesken). Suojelumerkintä perustuu Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen -selvitykseen, joka on asemakaavaa valmisteltaessa tilattu Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkoselta. Asemakaavan ehdotusvaiheessa talo on ollut merkinnällä sr/ur, mutta ELYkeskuksen lausunnon mukaisesti merkintä on muutettu suojelumääräykseksi sr-1.

MRL 54 §:n mukaisesti ” Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Selvityksessä talo kuvataan kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka tulee säilyttää.

Naapuritiedottaminen

Hanke on kuullut naapureita.

Naapuri [REDACTED] huomauttaa, että he kannattavat vanhan kunnostusta ja entisöintiä eivätkä pysty ottamaan kantaa purkulupaam ilman laajempaa selvitystä.

Muilla naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n mukaan

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät. Lisäksi korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n säännösten mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 § 1 mom.).

Ottaen huomioon edellä esitetyt seikat voidaan katsoa, että rakennuksen purkaminen johtaisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämiseen. Näin ollen purkamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Purkamiselle ei voida myöntää lupaa.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennus on purkukuntoinen ja sen

kunnostaminen hänelle on taloudellisesti ylivoimaista. Perustelujen mukaan lupapäätöksessä on tehty virheellinen johtopäätös kuntotutkimuksessa korostuneista mahdollisista korjauskustannuksista ja siinä esitettävistä lukuisista rakennusosien uusimista pelkästään teknisen iän perusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan teknistä ikää ei ole ilmoitettu uusimisen syyksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lausuntojen antajatahot ovat erimielisiä suojelumääräyksistä (sr/ur vai sr-1). Lisäksi naapurissa on kaupunkikuvallisesti täysin vanhasta rakennuskannasta poikkeavat n 20 vuotta sitten rakennetut isot kivitalot. Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee hylätyn purkulupahakemuksen kumoamista vedoten yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja kohtuuttomiin korjauskustannuksiin. Oikaisuvaatimus perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Päätösehdotuksen perustelut

Hankkeen asbestikartoitusraportin (28.04.2021) mukaan ei ole havaittu sellaisia rakennus- tai pintamateriaaleja, joita olisi pitänyt näytteistää haita-aine- tai PAH-yhdisteanalyysiä varten. Lukuisista mikrobivauriosta huolimatta tutkimuksen mukaan rakennuksen korjaaminen on kuitenkin mahdollista.

Asemakaavan laatimisen ehdotusvaiheen sr/ur-merkintä on hyväksymisvaiheessa muutettu sr-1-merkinnäksi Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaiseksi. Suojelumerkintä sr-1, joka perustuu Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen -selvitykseen, on hyväksymisvaiheessa suojelumääräyksenä. Asemakaava on edelleen hyväksymisvaiheessa.

Naapurin kivitalot tontilla [REDACTED] on rakennettu hyväksytyin poikkeamispäätöksen ja rakennuslupien perusteella 1990-luvun alkupuolella. Asemakaavan laatiminen alueelle on tullut vireillä vasta 2000-luvulla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n säännösten mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 § 1 mom.).

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen -selvityksessä talo kuvataan kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka tulee säilyttää.

”Perustelujen mukaan lupapäätöksessä on tehty virheellinen johtopäätös kuntotutkimuksessa korostuneista mahdollisista korjauskustannuksista ja siinä esitettävistä lukuisista rakennusosien uusimista pelkästään teknisen iän perusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan teknistä ikää ei ole ilmoitettu uusimisen syyksi”.

Lupapäätöstä tehtäessä ei ole tehty virheellistä johtopäätöstä eikä tämän seikan perusteella myöskään lupapäätöstä tule muuttaa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella

lupapäätöstä tulisi muuttaa.
Näin ollen purkamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty.
Purkamiselle ei voida myöntää lupaa.

TIEDOKSI:
Uudenmaan ELY-keskus
Espoon ympäristökeskus
Espoon kaupunginmuseo

**Esittelijän
päätosehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 13 §, MRL 54 §, MRL 118 §, MRL 127 §, MRL 139 §, MRA 67 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
p. 043-827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.