

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Mannerheimintie 32

Ympäristölautakunta 12.12.2024 § 156
384/10.03.00.02/2024

Maanomistaja hakee lupaa asuinrakennuksen purkamiseksi kiinteistöllä 78-10-1012-7. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 13.8.2024 Lupapiste-palvelun kautta, ja sitä on täydennetty 24.10.2024.

171.1-2 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistön pinta-ala on 2496 m² ja se on rekisteröity 17.3.2023. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan 010200 (19.12.2005) alueella, jossa kiinteistöllä on merkintä A/s: *Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Lisäksi rakennuksella on sr-merkintä: Alue, jolla sijaitsee historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvallisen säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

Kiinteistöllä sijaitsee yksiasuntoinen talo. Hakija hakee lupaa tämän asuinrakennuksen purkamiseksi. Tilalle hakija aikoo rakentaa uuden, hakijan mukaan noin saman suuruisen ja ympäristön luonteeseen sopivan, asuinrakennuksen.

Kaupunki on kuullut naapureita. Hakemuksen johdosta jätettiin yksi huomautus, joka puolsi rakennuksen purkamista.

Lausunnot pyydettiin Uudenmaan ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan museolta.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rakennuksen tulee täyttää muun muassa terveellisyden ja turvallisuuden vaatimukset. Saadun selvityksen perusteella tämä vaikuttaa hyvin vaikealta, ellei jopa mahdottomalta. Mikäli hakemuksen mainitut kuntotutkimukset tukevat hakemusta mainitulla tavalla, ei poikkeamiselle ole estettä. Edellä kerrottuun viitaten poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Länsi-Uudenmaan museo pitää rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmista valitettavana, jos hienosti rakennusaikaansa edustava funkshuvila joudutaan purkamaan. Rakennuksella voi katsoa olevan rakennushistoriallista ja arkkitehtonista arvoa sekä itsessään että osana miljöön kokonaisuutta ja sen purkaminen vähentää osaltaan arvokkaan huvila-alueen kerroksellisuutta ja heikentää sen historiallista todistusvoimaisuutta ja arvoa. Voidaan kuitenkin katsoa, että selvityksissä esitetyt korjaustarpeet vaikuttavat niin mittavilta, että korjaus lähenisi monilta osin uudisrakentamista. Museo ei siten näe estettä sille, että rakennus puretaan ja korvataan uudella rakennuksella, mikäli omistajat eivät halua jatkaa vaurioiden syiden selvittämistä ja niiden korjaustapojen etsimistä. Jos niin halutaan, korvaava rakennus voidaan toteuttaa ulkoasultaan myös vanhaa vastaavana tai sen henkisenä. Joka tapauksessa korvaava rakennus on sovitettava arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja ympäröivään arvokkaaseen miljööseen ja maisemaan niin rakennuksen julkisivujen materiaalien, mittasuhteiden ja värityksen kuin rakennuksen maastoon sovittamisen osalta kuten kaavassakin määrätään.

/

Liitteenä

- asemapiirros
- sijaintikartta

Oheismateriaali

- ELY-keskuksen lausunto
- Länsi-Uudenmaan museon lausunto
- naapurin huomautus

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 78-10-1012-7 koskien asuinrakennuksen purkamista.

Korvaavan rakennuksen tulee olla ulkoasultaan vanhaa vastaava tai sen henkinen. Korvaava rakennus on sovitettava arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja ympäröivään arvokkaaseen miljööseen ja maisemaan niin rakennuksen julkisivujen materiaalien, mittasuhteiden ja värityksen kuin rakennuksen maastoon sovittamisen osalta kuten kaavassakin määrätään.

Tällöin poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Nykyisen rakennuksen vaatimat korjaukset ovat mittavat ja sen asuinkuntoon saaminen epävarmaa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava sitä vastaavaa rakennuslupaa.

Muut tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Päätös annetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Suunnitteluavustaja Jaana Sarnikorpi, 040 1359 283