

Lupatunnus	LP-091-2025-08051
Kiinteistötunnus	91-412-1-782
Kiinteistön osoite	Hepokalliontie 32a
Tilan nimi	TONTTI 18.
Pinta-ala	0.1204 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava 12615/2023 AO/s; Erillispientalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinpientalon purkaminen
Lisäselvitykset	Haetaan lupaa 1950-luvulla rakennetun asuinpientalon (VTJ-PRT 100219603D) purkamiselle. Rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä toimitettuja selvityksiä: -Asbesti- ja haitta-ainekartoitus -Selvitys käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä -Kuntotutkimus Purkamisesta on ilmoitettu Helsingin kaupunginmuseolle. Asemakaavoitus on lausunnossaan esittänyt, että Jollaksen tontti 49229/27 (Hepokalliontie 32) on yhdessä muiden Hepokalliontien tonttien kanssa esimerkki yhtenäisestä 1950-luvun jälleenrakennusajan tyyppitaloalueesta. Yleiskaavan 2016 teemakartassa "Kulttuuriympäristöt" Hepokalliontien kokonaisuus on merkitty "Asemakaavalla suojeltu tai säilytettävä alue" sekä "Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alueet". Voimassa olevan asemakaavan nro 12615 mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO/s, joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelialueella muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Laajennuksen tulee tyyliään vastata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä. Rakennusalalla saa olla vain yksi rakennus. Asemakaavan tavoitteena on turvata alueen ominaispiirteiden säilyminen. Voimassa oleva asemakaava ei siten puolla rakennusten purkamista. Tehdyn kuntotutkimuksen perusteella tontilla sijaitseva rakennus on korjattavissa, mutta korjaus on hyvin kallista. Mikäli rakennus päätetään purkaa kokonaan, uudisrakentamisessa tulee noudattaa soveltaen edellä mainittuja kaavamääräyksiä: Uudisrakentaminen on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin sopivalla ja alkuperäisen rakennuksen tyylin mukaisella tavalla. Uudisrakentamisen tulee tyyliään vastata alkuperäisen rakennuksen ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudisrakennuksen runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä. Rakennusalalla saa olla vain yksi rakennus. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi. Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle. Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurikiinteistön haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

I. Purkuhankkeen ristiriita kaavan ja kulttuurihistoriallisen suojelun kanssa

Vastustamme Hepokalliontie 32a:n päärakennuksen purkamista, sillä se on ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan (9240) määräysten sekä kaupungin virallisen suojelulinjauksen kanssa.

- Asemakaavan ja kaupungin luokitus: Helsingin kaupungin on virallisesti luokitellut Hepokalliontien alueen yhdeksi seitsemästä parhaiten säilyneestä jälleenrakennuskauden pientaloalueesta. Asemakaavassa (9240) alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Tämä säilytysvelvoite koskee nimenomaisesti alueella sijaitsevaa 1950-luvun alun Puutalo Oy:n tyyppi nro 957 -rakennuskantaa, johon Hepokalliontie 32a:n rakennus kuuluu.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL): MRL 137 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen hävittämistä. Koska purkaminen heikentäisi selvästi alueen alkuperäisen maiseman, arkkitehtuurin ja tyylillisen yhtenäisyyden säilymistä, se olisi suoraan ristiriidassa MRL:n sekä kaavan säilytystavoitteen kanssa.
- Ennakkotapaus: Purkuluvan myöntäminen loisi erittäin vaarallisen ennakkotapauksen koko suojellulle alueelle ja antaisi väärän viestin siitä, että historiallisesti arvokkaat rakennukset voidaan korvata moderneilla rakennuksilla kaavallisista suojelutavoitteista huolimatta. Esimerkki Hepokalliontie 28b:n modernista täydennysrakennuksesta osoittaa, kuinka uudisrakentaminen on jo osoittautunut epäonnistuneeksi alkuperäisen estetiikan ja luonteen kunnioittamisessa.
- Kaupungin ohjeistus: Helsingin kaupungin ohjeistus (esim. Purkaminen-ohje) edellyttää, että suojeltujen rakennusten purkamiseen tarvitaan erillinen poikkeamispäätös. Purkulupa tulisi evätä, sillä hankkeelle ei ole esitetty perusteita, jotka oikeuttaisivat poikkeamisen kaavan ja kaupungin linjausten asettamasta säilytysvelvoitteesta.

II. Välittömät haitat rajanaapurille ja turvallisuusriskit

Purkuhanke loukkaa Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ja MRL 117 §:n mukaista vaatimusta siitä, että rakentamisesta ei saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

- Asuinrauha ja yksityisyys: Tontilla toteutettava purkuhanke aivan välittömänä rajanaapurina loukkaa merkittävästi oikeuttamme yksityisyyteen ja rauhalliseen asumiseen. Rakennusrekoista, koneista ja työtekijöistä johtuva melusaaste, pöly, pakokaasut ja rakennustyömaan jatkuva läsnäolo aiheuttaisivat kohtuutonta haittaa asuinympäristöllemme.
- Jalankulkijoiden turvallisuus: Hepokalliontie on kapea katu ilman jalkakäytävää, ja siellä on jo olemassa näkyvyys- ja ylinopeusongelmia. Raskaan rakennusliikenteen tuominen tälle kadulle lisää merkittävästi turvallisuusriskejä erityisesti alueen lapsille ja jalankulkijoille. Kaupunki ei voi sallia hanketta, joka heikentää yleistä turvallisuutta näin haavoittuvalla katuosuudella.

III. Päätöksenteon läpinäkyvyys

Edellytämme, että viranomaisen varmistaa hallintolain mukaisen päätöksenteon läpinäkyvyyden ja yhdenvertaisuuden.

- Vakavat huolet päätöksenteon läpinäkyvyydestä heräävät, jos kaikkia Hepokalliontien asukkaita ei ole informoitu hankkeesta riittävästi tai annettu heille yhdenvertaista mahdollisuutta esittää näkemyksensä asiasta.
- Hanke antaa vaikutelman, että liiketoiminnan edut olisivat ohittamassa kaupungin omien virallisten suojeluperiaatteiden ja historiallisen perinnön säilyttämisen velvoitteen.

Käsittelijän huomiot naapurin huomautukseen:

Purettavaksi aiottua rakennusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa nro 12615 suojeltu, purkaminen ei vaadi poikkeamispäätöstä.

Normaali pientalon purkaminen on työnä lyhytkestoinen eikä aiheuta naapureille kohtuutonta haittaa. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen ja yleisen jalankulun sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Rakentamislain 65 § mukaan kunnan on ennen purkamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita. Kuultavia naapureita ovat rajanaapurit ja suoraan kadun toisella puolella oleva naapuri.

Liitteet

Lausunto 1 kpl
Naapurin huomautus 1 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Haettu purkamislupa myönnetään päätöksessä mainituin määräyksiin.

Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kiinteistöön ei myöskään kohdistu rakennuskieltoa, eikä sellaista ole tämän purkamislupahakemuksen johdosta myöskään valmisteilla. Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 16 §, 55 §, 56 §, 65 § ja 66 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

Vaadittu työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloittamisilmoitus
Loppukatselmus

Lupaehto

Purkamistyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja työtä johtamaan on ilmoitettu vastaava työnjohtaja.

Ennen aloittamisilmoituksen tekemistä on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä mm., miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Purkamisesta on rakennusvalvonnalle toimitettava purkamissuunnitelma.

Puut tulee olla suojattuina siten, että purkamistyön aikana puita ei vahingoiteta. Tämä purkamislupa ei sisällä puiden kaatamista.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen ja yleisen jalankulun sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa Valtioneuvoston asetusta asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Purkamisen jälkeen toimenpidealue on tasattava ja siistittävä loppukatselmukseen, mikäli uudisrakentamista valmisteleviin toimiin ei välittömästi ryhdyttäisi.

Käsittelijä
Päätäjä

Mikko Jokinen
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Mikko Jokinen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

18.12.2025
19.12.2025
viimeistään 26.1.2026
27.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.1.2029 ja saatettava loppuun 27.1.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisen saa lisäksi vaatia oikaisua, jos laissa niin säädetään tai jos muutoksenhakuoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitettavat tiedot

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.