

Purkamislupahakemus, Orientie 3

Lupajaosto 7.10.2026
866/10.03.02/2026

Valmistelu ja lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala, puh. 040 749 7065.

Orimattilan Asunnot Oy hakee RakL 55 § mukaista purkamislupaa.

Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 560-418-77-19

Kiinteistön osoite: Orientie 3, 16300 Orimattila

Pinta-ala: 1500 m²

Kaavatilanne: Asemakaava A98/2004, AK asuinkerrostalojen korttelialue

Toimenpide

Asuinkerrostalon purkaminen

Pysyvä rakennustunnus: 1032385870

Rakentamisvuosi: 1970

Kerrosala: 2232 m², asuntoja 36 kpl

Hankeen vaativuus: vaativa

Pääsuunnittelija Ville-Pekka Säkkinen, arkkitehti

Haetaan lupaa kiinteistöllä sijaitsevan 7-kerroksinen asuinkerrostalon purkamiselle. Purku käsittää rakennuksen kaikki rakenteet perustuksia myöten. Piharakenteet puretaan kokonaisuudessaan. Purkujätteet lajitellaan ja toimitetaan asianmukaisiin vastaanottopaikkoihin. Kaivanto täytetään ja tontin pinta tasataan ympäröivän maanpinnan tasalle. Ennen purkutöiden aloittamista tehdään asbestikartoitus ja haitta-ainekartoitus.

Hakemusta perustellaan seuraavasti:

Rakennuksen tekninen kunto on heikko ja peruskorjaaminen edellyttäisi erittäin laajoja sekä kustannuksiltaan merkittäviä toimenpiteitä. Rakennusten peruskorjauskustannukset nousisivat niin korkeiksi, ettei korjaamista voida pitää taloudellisesti tarkoituksenmukaisena suhteessa rakennusten arvoon, käytettävyyteen, käyttöikään ja alueen asuntomarkkina-tilanteeseen.

Peruskorjauksessa esteettömyyttä ei pystytä toteuttamaan tarkoituksenmukaisesti. Rakennusten rakenneratkaisut ja asuntotilaus eivät mahdollista muuntojoustavaa kehittämistä nykyisiä asumistarpeita vastaavaksi. Lisäksi aiemmissa peruskorjausselvityksissä on todettu, ettei rakennuksiin ole mahdollista toteuttaa parvekkeita tarkoituksenmukaisesti.

Kohteiden asuntotilaus ei vastaa nykyistä eikä tulevaa kysyntää. Erityisesti suurempien asuntojen kysyntä on vähentynyt jatkuvasti,

kun taas esteettömien, pienempien hissillisten asuntojen kysyntä on kasvanut.

Rakennukset sijaitsevat väestöltään vähenevällä alueella ja osa asunnoista on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään. Tyhjien asuntojen määrän arvioidaan pysyvän korkeana myös tulevaisuudessa alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on myöntänyt kohteille purkuluvan edellä mainituin perustein.

Lupahakemuksen yhteydessä toimitetut asiakirjat (oheismateriaalina)

- Valtakirja 29.4.2026
- Lainhuutotodistus 29.4.2026
- Asemapiirustus 6.8.2026 Lauri Tihula
- Purkutyöselostus 14.4.2026, Lauri Tihula, Planera Oy
- Arviokirja 10.6.2024, Suomen Toimitila Oy

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut yhtä rajanaapuria lupahakemuksen vireilletulosta. Hakemuksesta ei esitetty huomautuksia. Muilta osin kiinteistö rajoittuu Orimattilan kaupungin tai Orimattilan Asunnot Oy:n kiinteistöihin.

Lausunnot

Purkamisen johdosta kuultu asemakaavoitusta ja Lahden Museota / Päijät-Hämeen alueellista vastuumuseota.

Orimattilan kaupungin kaavoitus toteaa lausunnossaan, ettei rakennuksia ole suojeltu millään kaavatasolla. Kaavallista estettä rakennusten purkamiselle ei ole. Mikäli rakennukset puretaan, tulisi tilalle saada korvaavaa rakentamista, joka täydentää jäljelle jäävää kokonaisuutta. Lausunto liitteenä 1.

Vastuumuseo ei puolla purkamisluvan myöntämistä kerrostalolle, sillä kohteen kulttuuriympäristöarvoja pidetään maakunnallisesti merkittävänä eikä purkamisen välttämättömyyttä ole osoitettu riittävillä selvityksillä. Museo huomauttaa, että rakennuksen korjaaminen on ilmastopäästöjen ja materiaalivarojen säästämisen kannalta perustellumpaa kuin uuden rakentaminen. Lausunto liitteenä 2.

Orimattilan Asunnot Oy:n vastine

Vastineen yhteydessä lupahakemusta täydennetty seuraavilla asiakirjoilla (oheismateriaalina):

- Kustannusvertailu ja arvio korjausten laajuudesta, 18.3.2020 Ramboll Finland Oy
- Julkisivun kuntotutkimus, 28.9.2020 Ramboll Finland Oy
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus 17.6.2021 Ramboll Finland Oy
- Purkamisluvan myöntäminen, päätös 19.12.2025 Ympäristöministeriö, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

Vuoden 2020 Rambollin selvitys on riittävä osoittamaan korjausten kannattamattomuuden. Asemakaavassa ei ole suojelumerkintää, joten kaavallista estettä purkamiselle ei ole. Kahden tornin (3 ja 5) purku mahdollistaa tonttien kehittämisen ja korvaavan uudisrakentamisen.

Orimattilan Asunnot Oy:n vastine liitteenä 3.

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Lupajaosto päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun purkamisluvan lupanro 560-2026-94 seuraavin ehdoin.

Päätöksen perustelut

Asemakaavassa ei ole suojelumerkintää, joten kaavallista estettä purkamiselle ei ole. Purkamisen välttämättömyys ja korjaamisen kannattomuus on osoitettu riittävillä selvityksillä.

Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle ei vaikeuta ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 16 §, 55 §, 56 §, 65 § ja 66 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 §, 67 § ja 69 §

Lupamääräykset

Ennen rakennustöiden aloittamista todettava vastaavan työnjohtajan kelpoisuus sekä järjestettävä aloituskokous.

Ennen purkutöihin ryhtymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on oltava yhteydessä Kymenlaakson Sähkö Oy:öön, kiinteistön ja rakennuksen sähköjärjestelmän jännitteettömyyden varmistamiseksi.

Ennen aloituskokousta on esitettävä purku- ja suojaussuunnitelma (muu erityissuunnitelma), johon on liitetty asiantuntijan lausunto siitä, ettei suunnitelmissa esitetyllä tavalla tehty purkamistyö aiheuta haittaa naapurirakennuksille tai muulle rakennetulle ympäristölle.

Työmaa on erotettava ja suojattava rakennustöiden aikana siten, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa ympäristölle eikä vaaraa henkilöturvallisuudelle eikä terveydelle. Erityisesti on huolehdittava ettei purkamistyöstä aiheudu haittaa ympäristölle pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Seurantakokous: Kohteessa pidetään työn edistymisen mukaan seurantakokouksia niin kuin niistä aloituskokouksessa erikseen sovitaan.

Katualueen aitaaminen: Jos rakennustyötä varten on tarpeen käyttää tai aidata kaupungin katua tai muuta sen omistamaa maata, tulee

tähän saada käyttöoikeuslupa Orimattilan kaupungin yhdyskuntatekniikan vastuualueelta.

Rakennuksen purkujätteen käsittelyssä tulee noudattaa, mitä siitä on erikseen säädetty ja määrätty. Erityisen raskasta melua ja tärinää aiheuttavat töistä tulee tehdä ympäristönsuojelulain mukainen meluilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, kuinka paljon rakennusosia on saatu käyttökelpoisina irrotettua ja minne ne on sijoitettu.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteen määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Purkamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Muistutetaan Valtioneuvoston asetuksen asbestityön turvallisuudesta (798/2015 7§) mukaisesta velvollisuudesta asbestikartoituksen tekemiseen. Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo hanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Mahdollisesti asbestia sisältävien purku- ja rakennustöiden osalta tulee noudattaa ”Lakia eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015”.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Maankaivuutöissä on huomioitava, että pilaantuneen maan kaivu (pitoisuudet yli alemman ohjearvon) on luvanvaraista ja edellyttää ilmoituksen ja kunnostussuunnitelman laatimista pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi.

Päätös

Toimivalta Hallintosääntö 6. luku § 6

Jakelu