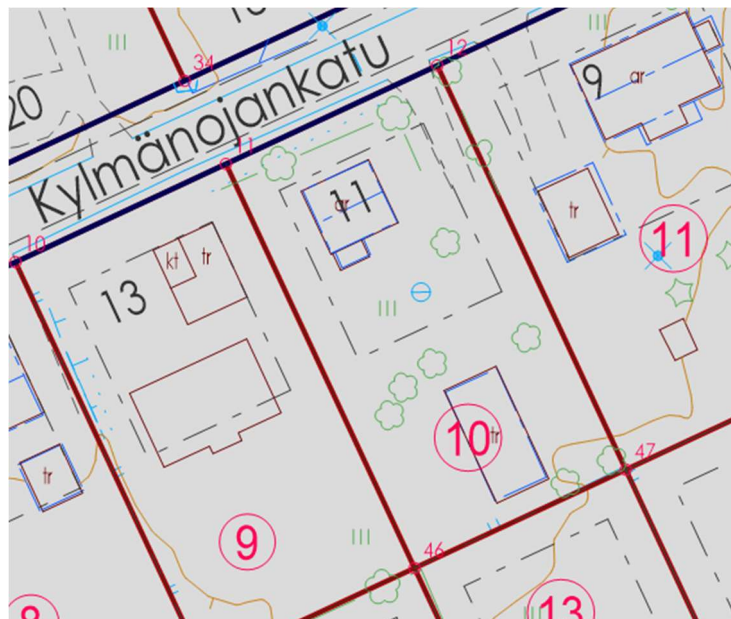


Selvitys Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry:n oikaisuvaatimukseen koskien teknisen lautakunnan päätöstä 19.11.2019 § 89 / Kylmänojankatu 11, rakennuksen purku

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä Heinolan kaupungin tekninen lautakunta päätti, että osoitteessa Kylmänojankatu 11 sijaitsevalla tontilla olevat huonokuntoiset rakennukset puretaan. Tontti on tullut kaupungin omistukseen valtiolta perintötapahtuman kautta. Kaupungilla ei ole asuinalueen keskellä olevalle tontille omaa käyttöä, vaan tavoitteena on myydä se kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen eli omakotitontiksi.



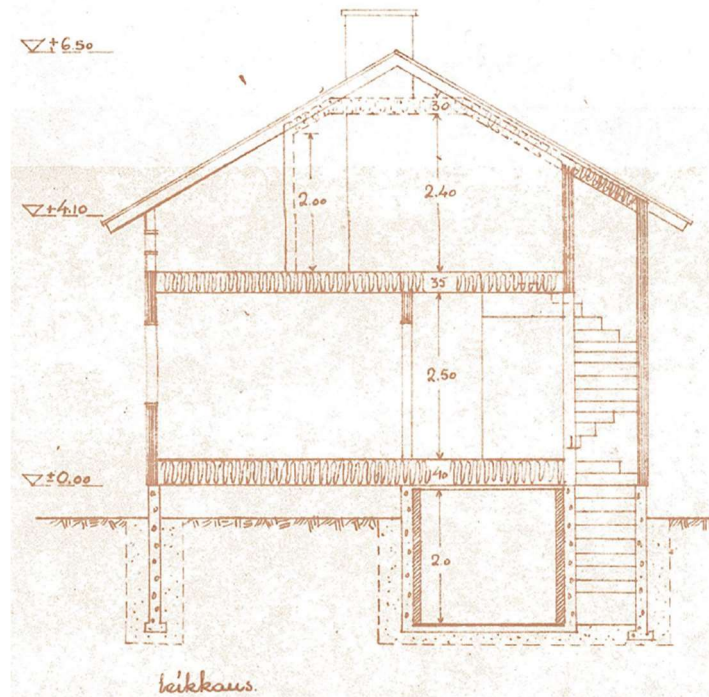
Karttaote: Tontti ja rakennukset

Tontin ja rakennusten tiedot

Kyseisen tontin, 111-21-21-10, pinta-ala on 1204 m². Voimassa oleva asemakaava on 1970-luvulta.

Sen mukaan tontti on erillisten pientalojen korttelialuetta (AO⁹³). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa sisältävän asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 250 k-m².

Tontin katulaidassa sijaitseva päärakennus on ulkoilmeeltään tyypillinen jälleenrakennuskauden 1½-kerroksinen puurakenteinen omakotitalo. Talo on kuitenkin rakentamisajankohtansakin talomallien keskuudessa pienehköstä päästä, rekisteritietojen mukaan kerrosalaltaan 64 k-m². Runkorakenteena on nk. rankorakenne. Kellari ei kata koko rakennuksen pohja-alaa vaan vain osan siitä.



Tontin takaosassa on puurakenteinen, 78 k-m² laajuinen talousrakennus. Molemmat rakennukset on rakennettu 1950-luvulla.

Rakennukset ovat olleet vuosikausia käyttämättöminä ja kylmillään, mikä heijastuu niiden sekä koko tontin epäsiistinä ilmeenä.

Päärakennuksen rakennustekninen laatu on sisätiloista tarkasteltuna jopa huonompi kuin pelkästään ulkoapäin voi päätellä. Sisätilaa hallitsee hyvin tunkkainen/homeinen haju, joka viittaa laajoihin ja mahdollisesti pitkälti myös puisen runkorakenteen käsittäviin kosteusvaurioihin. Sisäseinät ovat täynnä homepilkkuja, johtuen vuosikausien kosteusrasituksesta ja rakennuksen kylmillään olosta.

Päärakennuksen yläpohja ja yläkerran seinät ovat kokonaan eristämättömiä ja kattopellin alla on pelkästään umpilaudoitus (vaikka ei ilmene oheisista kuvasta). Lattiat ovat huonokuntoisia; varsinkin yläkerrassa, jossa pintakerros puuttuu ja "lattiat" ovat vain purulla/kutterin lastulla. Kellari on erittäin huonokuntoinen. Rakennuksen lämmitysmuotona on ollut puulämmitys. Joka huoneessa on uunit, jotka ovat huonossa kunnossa.

Piharakennus on sisältä vielä päärakennustakin huonommassa kunnossa, kuten kuvista 7 ja 8 ilmenee.

Rakennusten kunnosta voi tehdä selkeästi johtopäätöksen, että ne ovat ns. purkukuntoisia. Pitkästä käyttämättömyydestä johtuva kosteusvaurioiden laajuus olisi merkittävä asumisterveydellinen riski, mikäli rakennus haluttaisiin kunnostaa asuinkäyttöön. Lisäksi edellä mainittujen puuttuvien eristeiden, vaurioituneiden rakennesien, huonon yleiskunnon sekä rakennuksen heikon varustelutason vuoksi energiankäytöltään

järkevään ja turvalliseen asuinkäyttöön kunnostamisen kustannukset ovat lähes samaa luokkaa kuin uudisrakentamisen.

Johtopäätökset tontin myymistä ajatellen

Kohteen kokonaislaatu ei tee siitä houkuttelevaa kunnostuskohdetta edes nk. tee-se-itse-rakentajalle. Heinolan kiinteistömarkkinoiden tilanne huomioiden tontin myyminen rakennuksineen kestää kauan, eikä välttämättä toteudu lainkaan. Rakennuksiin tai pihaan ei liity sellaisia erityisiä arvoja, jotka nostaisivat kohteen haluttavuutta yli muiden kunnostusta vaativien kohteiden.

Vastaavan ikäisiä jälleenrakennuskauden taloja sekä uudempiakin kunnostusta vaativia omakotitaloja on tarjolla eri puolilla kaupunkia tarjolla. Lähes kaikissa niistä lähtökohta turvalliseen asumiseen sekä hinta-laatusuhteeltaan järkevään kunnostushankkeeseen on parempi kuin tässä kohteessa. Näissä muissa kohteissa on järkevää tarkastella kunnostamisen ja purkamisen hiilijalanjäljen vertailua.

Tontin myyntiyritys rakennuksineen johtaa suurella todennäköisyydellä tilanteeseen, jossa rakennukset rapistuvat pitkään edelleen käyttämättöminä. Rapistuva ilme aiheuttaa haittaa kaupunkikuvalle ja lähinaapureille. Kylmillään oleviin rakennuksiin voi myös pesiä haittaeläimiä, joista on haittaa naapureillekin.

Käyttämättömät rakennukset ovat myös tyypillisiä ilkeivallan kohteita, ja saattavat pahimmillaan heikentää myös naapurikiinteistöjen arvoa.

Kokonaispäätelmänä on, että kaupunki kantaa parhaiten kokonaisvastuunsa sekä omistajana että

julkisena toimijana purkamalla rakennukset mahdollisimman pian. Vaikka tontti ei purkamisen jälkeen sattuisikaan menemään pian kaupaksi, on kaupunki kuitenkin välttänyt em. riskit ja toiminut kokonaisuudessaan naapuruston sekä yleisen edun mukaisesti.

Muita huomiota oikaisuvaatimuksessa esitettyyn

Kunnostettaessa rakennuksen nykyisiä rakennusosia jouduttaisiin vaihtamaan sekä täydentämään merkittävästi, eli nk. korjausaste olisi hyvin korkea. Tämän vuoksi myös kunnostamisen hiilijalanjälki on huomattavasti keskimääräistä korjausrakentamiskohdetta korkeampi, eikä siten kokonaisuudessaan määräävä tekijä.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu myös Sinitaipaleen kaavoitettuun uuteen asuinalueeseen. Tällä ei kuitenkaan ole merkitystä tämän kohteen päätösharkintaan. Päätöstä purkamisesta ei tehdä sillä päämotiivilla että tämä kohde saataisiin mahdollisimman pian myyntiin rakentamattomana tonttina. Tämä kohde ja uuden asuinalueen tontit ovat lähiympäristön luonteeltaan erilaisia, ja yleensä rakentajien henkilökohtaiset mieltymykset ratkaisevat tontin valinnan Heinolan tyyppisillä alueilla, joiden tonttitarjonnassa on valinnanvaraa.

Heinolassa 9.1.2020

Harri Kuivalainen

Jari Teirivaara



Kuva 1, päärakennus



Kuva 2, piharakennus



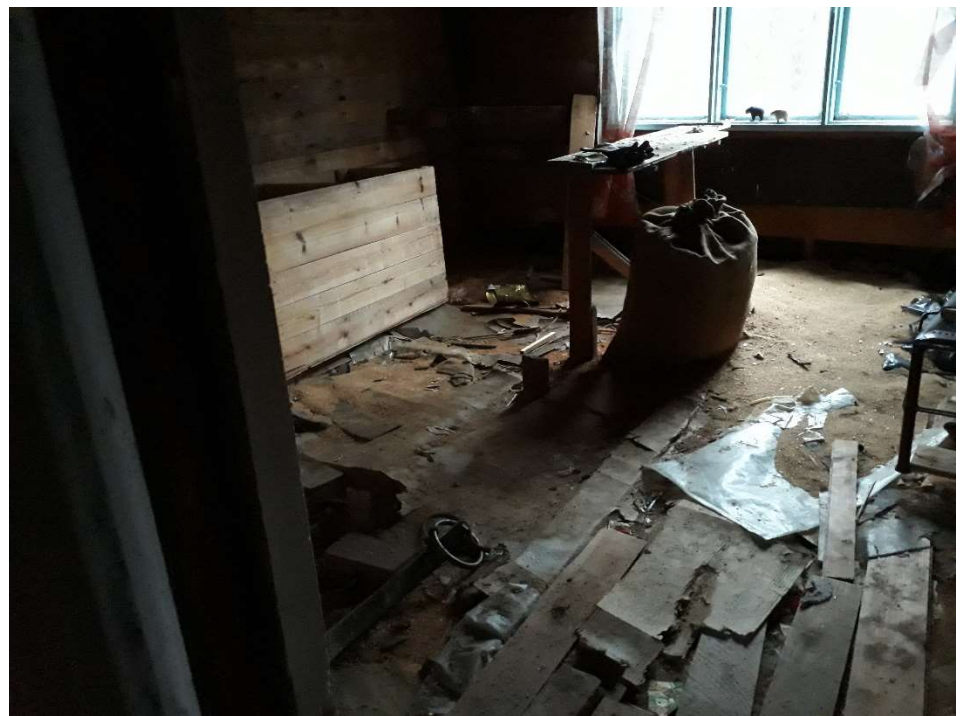
Kuva 3, keittiön lattia



Kuva 4, olohuone



Kuva 5, kellarin portaat



Kuva 6, yläkerran lattia



Kuva 7, piharakennus sisältä



Kuva 8, piharakennus sisältä