

Oikaisuvaatimuksen käsittely poikkeamispäätöksestä 2019-110

4606/10.03.00.00/2020

Luvalk 15.04.2020 § 17

Valmistelija: vastaava rakennustarkastaja Juha Mara,
puh. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Vastaava rakennustarkastaja teki poikkeamispäätöksen 2019-110 rakennuksen purkamiseksi kiinteistöllä 111-6-1-2, Koivurinne 3. Poikkeaminen myönnettiin asemakaavamääräyksestä, rakennuksen purkamisen osalta.

Rakennuksen purkaminen sijoittuu asemakaavan mukaiselle erillispientalojen korttelialueelle AO-44. Kyseisellä kiinteistöllä on asemakaavan lisämerkintänä / s-1 -alue, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Määräyksen mukaan alueella olevia asuintaloja ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaustoimenpiteet ja uudisrakennukset on tehtävä siten, että ne muodon, materiaalin, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennuksesta on tehty kuntoselvitys, jonka mukaan vääränlaiset korjaustavat, ikääntyminen ja kunnossapidon puute ovat aiheuttaneet paljolti vaurioita sekä peruskunnostustarvetta. Mainintana on mm. hirsiseinän nurkan vaurioituminen kattovuodon takia, yläpohjan osittainen vaurioituminen sekä kellaritilojen kosteusongelmat. Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi rakennukseksi aiheuttaa huomattavat kustannukset kiinteistön omistajalle. Korjaamisen onnistuminen ei myöskään ole taattu jo tehtyjen korjausten virheellisyyden vuoksi.

Hakija esitti poikkeamishakemuksessa seuraavat perustelut hakemukselle:

Ko. osoitteessa olevan, vuonna 1939 rakennetun asuinkiinteistön rakenteellinen kunto on rakennukselle sopimattomien korjaustoimenpiteiden johdosta sekä pitkäaikaisen vakituisen käyttämättömyyden vuoksi asumiskelvoton. Välttämättömät korjaustoimenpiteet rakennuksen saattamiseksi peruskuntoon olisivat kustannuksiltaan rakennuksen arvoon nähden kohtuuttomia, eivätkä takaisi asumisterveydeltään turvallista rakennusta. Kustannukset eivät pidä sisällään energiatehokasta, nykyaikaista ja esteetöntä rakennustasoa. Kustannusarvot sekä kuntokartoitukset kiinteistöstä osoittavat rakennuksen kunnan sekä kustannusrakenteen kohtuuttomuuden. Näiden perusteella hakijat katsovat purkamisen olevan perusteltua.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys jätti oikaisuvaatimuksen poikkeamis päätöksestä 18.02.2020.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että poikkeamis päätöksessä ei ole esitetty sellaisia seikkoja, jotka puoltaisivat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan noin 80-vuotiaan puutalon purkamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennus on ollut asuinkäytössä 2010-luvulle asti ja että vanha rakennus tarvitsee enemmän kunnossapitoa kuin uudet rakennukset. Rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty ja sen seurauksena on voinut tulla pieniä vaurioita, jotka olisivat helposti korjattavissa. Vaurioiden korjaaminen on ilmastoystävällistä (hiilijalanjälki) huomattavasti edullisempaa kuin uuden rakennuksen rakentaminen. Mikäli rakennus sallitaan purettavaksi hoidon laiminlyönnin johdosta, johtaa se helposti kierteseen, joka tuhoaa hiljalleen pikkukaupungin identiteettiä.

Heinolan merkittävin vahvuus muuttuvassa maailmassa on pienen ruutukaavakaupungin identiteetti, jota Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry vaalii ja toivoo, että lupa- ja valvontalautakunta yhtyy näkemykseemme.

Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa § 46, 6.5.2013. Päijät-Hämeen maakuntamuseo on kaavalausunnossaan 23.10.2012 todennut, että *" muista rakennetun kulttuuriympäristön kohteista ei kaava-aineistossa ole tietoja. Epäselväksi jää, millä kriteereillä korttelin 1 /s –merkintä on osoitettu. Määräystä on syytä täsmentää"*.

Vastineessaan kaavoitus on todennut, että korttelin /s -määräystä täsmennetään ja perustellaan laajemmin selostuksessa. Kaavaselostuksen 6.5 mukaan kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat kulttuurihistoriaan. Kaava sallii vanhan sähkölaitoksen asuintalon purkamisen, koska sen korjaaminen nykyiset määräykset huomioiden olisi ollut erittäin kallista. Ympäristössä olevat rakennukset ovat melko korkeita tai muuten massiivisia vanhaan asuintaloon verrattuna. Paikalle tulevaan kerrostaloon tulee vanhasta asuintalosta muistuma keltaisena värinä. Vanha pesularakennus on osoitettu kaavalla suojeltavaksi ja sen läheisyydessä olevat vanhat tontit ympäristöltään säilytettäväksi. Paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi on osoitettu sähkölaitos. Kaavan kulttuuriset vaikutukset ovat täten positiivisia.

Maisemallisesti vaikutus on vähäinen. Yllä olevaan kuvaan on osoitettu valkoisilla viivoilla korkeusasemat, joihin rakentamattomat kerrostalot nousevat. Ne eivät juuri näy vastarannalta eli Jyrängöstä katsottuna.

Kaupunkikuvallisesti uudet rakennukset tulevat ryhdittämään alueen yleiskuvaa. Kaavaselostuksen kohdassa 6.5 ei ole mainittu korttelin 1 rakennuksista mitään.

Rakennusta ei ole inventoitu tai merkitty merkittäväksi rakennukseksi Heinolan kaupungin teettämässä inventoinnissa.

Rakennusta ei myöskään ole suoraan merkitty suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavalla (sr-merkintä). Asemakaavoituksen yhteydessä rakennusten rakennushistoriallista selvitystä ei ole erikseen tehty.

Rakennusvalvonta pyysi lausunnon Päijät-Hämeen maakuntamuseolta ennen päätöksen tekoa. Lausunnossa 2.5.2019 maakuntamuseo jättää Heinolan rakennusvalvonnan harkintaan, onko purkamisen mahdollistava pakottava syy todettavissa.

Maankäyttöosaston lausunnon 3.4.2019 mukaan, menettelytapana on toimia maakuntamuseon lausunnon mukaisesti.

Hämeen Ely-keskus ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo eivät ole valittaneet poikkeamispäätöksestä 2019-110 määräaikaan mennessä.

Rakennus on tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisessa kunnossa ulkopäin, eikä siten aiheuta vaaraa naapureille tai sen läheisyydessä liikkujille. Siten ns. akuuttia ja pakottavaa syytä purkamiseen ei ole tällä hetkellä ole.

Hakijat jättivät vastineen Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen oikaisuvaatimukseen. Vastineessa 4.3.2020 todetaan seuraavaa:

Poikkeamishakemuksessamme olemme hakemukseen lisättyjen kuntotarkastusraporttien perusteella yksilöineet seikat, joiden perusteella ko. hakemus tehtiin.

Kiinteistöön on suoritettu aikaisemman omistajan toimesta Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n tekemä rakenne- ja kuntotarkastus 16.09.2011, jossa havaittuna jo vakavat rakenne-, kosteus- ja vesivahingot. Jo silloin vahinkojen huomattavat kustannukset olivat silloiselle kiinteistönomistajalle kohtuuttomat.

Kiinteistön nykyisten omistajien (vastineen laatijoiden) toimesta teetätettiin em. insinööritoimistolla laajempi kuntotarkastus kiinteistöön 19.01.2015, jossa ongelmien ja korjaustarpeen määrä tarkentui.

Ko. kartoituksen perusteella Rakennusliike Kangis Oy, Y: 1085675 - 0, Klaukkala, arvioi kokonaiskustannusten nousevan n. 370.000,00 €:oon. Kustannusarvio on hyvin viitteellinen eikä takaa kiinteistön asumisterveellisyttä, koska arvio ei sisällä esimerkiksi kapillaarikatkon rakentamista sokkelin alle eikä homeisten betoniseinien mekaanista käsittelyä.

Tästä syystä on ilman rakenteiden suurempaa purkamista lopullisen kustannusarvion antaminen asumisterveyteen vakavasti vaikuttaville korjaustoimenpiteille ja kustannuksille mahdoton.

Mielestämme poikkeamishakemuksessa on yksilöity todentamiskelpoisia seikkoja, jotka puoltavat kaavamääräyksessä mainittua rakennuksen purkamiseen liittyvää pakottavaa syytä.

Poikkeamispäätöksen oikaisuvaatimuksessa on esitetty oletuksena, että rakennuksen omistaja on laiminlyönyt kunnossapidon, josta on syntynyt helposti korjattavia, vähäisiä vaurioita.

Oikaisuvaatimusta tehtäessä ei mielestämme ole tutustuttu poikkeamispäätöksen 2019 – 110 hakuprosessiin toimittamiimme liiteasiakirjoihin (Kuntotarkastusraportti).

Kiinteistön omistajat noudattavat Heinolan kaupungin 16.07.2019 voimaan tullutta rakennusjärjestystä, joka ei ohjaa laskemaan rakennusten hiilijalanjälkeä ilmastosyistä.

Rakennusta ei pureta nykyisten omistajien oletetun laiminlyönnin johdosta. Rakennuksen vauriot ovat suurelta osin syntyneet rakennuksen 80- vuotisen elinkaaren aikana suoritetuissa, ajallaan ominaisissa kunnostuksissa ja modernisoinneissa, jotka eivät tämän päivän rakennuosaamisen valossa ole onnistuneet vaan pikemminkin pahentaneet rakennuksen tilaa.

Poikkeamispäätöksen hakijat, Niemiaho Päivi ja Kantola Matti, toivovat, että Lupa- ja valvontalautakunta ei kumoa poikkeamispäätöstä 2019 – 110, päätöspäivämäärä 05.02.2020, päätöstä. Vaan katsoo oikaisuvaatimuksen aiheettomaksi

Esityslistan liitteenä Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen tekemä oikaisuvaatimus.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen tekemän oikaisuvaatimuksen.

Perustelut:

Rakennuksesta tehdyn kuntoselvityksen mukaan vääränlaiset korjaustavat, ikääntyminen ja kunnossapidon puute ovat aiheuttaneet paljolti vaurioita sekä peruskunnostustarvetta. Mainintana on mm. hirsiseinän nurkan vaurioituminen kattovuodon takia, yläpohjan osittainen vaurioituminen sekä kellaritilojen kosteusongelmat.

Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi rakennukseksi aiheuttaa huomattavat kustannukset kiinteistön omistajalle. Myöskään korjauksen onnistuminen ei ole taattu jo tehtyjen korjausten virheellisyyden vuoksi.

Rakennusta ei ole inventoitu tai merkitty merkittäväksi rakennukseksi Heinolan kaupungin teettämässä inventoinnissa.

Rakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavalla (sr-merkintä). Asemakaavoituksen yhteydessä rakennusten rakennushistoriallista selvitystä ei ole erikseen tehty eikä kaavassa ole erikseen perusteltu korttelialueen 1 / s -merkintää, vaikka lausunnon vastineessa niin oli luvattu. Kaavassa kulttuurihistorialliseksi rakennukseksi on todettu vanha sähkölaitoksen rakennus sekä pesularakennus, jotka on myös mainittu Heinolan kaupungin inventoinnissa.

Päätös: Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, hallintovalitus MRL

Tiedoksianto: Julkipanoilmoitus ilmoitustaulu ja www-sivut

Virallinen ote Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
Matti Kantola ja Päivi Niemiahho