

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen asiassa poikkeamispäätös 2019-110

4606/10.03.00.00/2020

Lualtk 17.06.2020 § 42

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.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys teki vastaavan rakennustarkastajan päätöksestä oikaisuvaatimuksen lupa- ja valvontalautakunnalle. Lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 18.04.2020 § 17 hylätä Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen tekemän oikaisuvaatimuksen kokonaan.

Perusteluina oikaisuvaatimuksen hylkäämiseksi oli, että rakennuksessa 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. Korjaamisen onnistuminen ei myöskään 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.

Valituksessaan Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys vaatii lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen kumoamista, poikkeamispäätöksen kumoamista sekä sitä, että Heinolan kaupungin on korvattava yhdistyksen oikeudenkäyntikulut 500,00 €.

Valituksen perusteina viitataan kiinteistön omistajien tilaamaan kuntoselvitykseen 19.01.2015. Tätä ei ole otettu päätöksen 2019-110, eikä myöskään lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen liitteeksi.

Lautakuntakäsittelyyn antamassaan selvityksessä viitataan myös edellisten omistajien tilaamaan rakenne- ja kuntotarkastukseen 16.09.2011 sekä kustannusarvioon. Myöskään näitä asiakirjoja ei ole liitetty päätökseen.

Maankäyttöosaston virkamies on antanut lausunnon 03.04.2019, jonka mukaan "Menetellään maakuntamuseon lausunnon mukaisesti".

Maakuntamuseo on antanut lausuntonsa vasta 02.05.2019, josta on otettu vain osa päätöspöytäkirjan tekstiin. Pois jätetyssä tekstissä lausutaan, että "Maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennuksen hoidossa ja kunnossapidossa havaitut laiminlyönnit eivät sinällään voi olla purkamisen perusteena. On myös huomioitava, että vierisen tontin rakennuksia koskee vastaava /s-määräys." Kaupunkikuvasta vastuussa ollut maankäyttöosasto/virkamies ei siis ole antanut omaa lausuntoaan.

Em. seikoilla on merkitystä myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Luvan myöntäminen muodostaa siitäkin osin riskin myös asemakaavan tavoitteen toteutumisen kannalta.

Lupa- ja valvontalautakunnan päätös on syntynyt puutteellisin asiakirjoin ja on siten kuntalain vastainen (Kuntalaki 135.2 § 19 kohta).

Alueen asemakaava 672/AK Hiidenhaudantie on tullut lainvoimaiseksi v. 2013. Suunnittelualue sivuaa valtakunnallisesti merkittävää Harjupuiston aluetta. Kiinteistö sijaitsee erittäin näkyvällä ja arvokkaalla paikalla.

Asemakaavan ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttamisen tavoitteena on säilyttää lähimpänä rantaa sijaitsevien omakotitalojen miljöö ja muutama kulttuurihistoriallinen kohde (Asemakaava-selostus 11.03.2013 s. 16).

Ydinkeskustan alueella (1. kaupunginosa) on runsaat 40 eri tavoin suojeltua rakennusta (Sanomalehti Itä-Häme 20.09.2017). Ydinkeskustaan kuuluvaksi tulee katsoa myös nyt kyseessä oleva kohde 6. kaupunginosassa. Hyväksymällä purkuperusteeksi rakennuksen hoidossa ja kunnossapidossa havaitut laiminlyönnit, avataan tie kaikkien vanhojen rakennusten purkamiselle.

Heinolan kaupungin alueella (vanha kaupunki 1983-1997) on noin 1600 pientaloa, joista noin 350 on rakennettu ennen

vuotta 1939 (purkuluvan kohde). Vanha, kulttuurihistoriallisesti arvokas ruutukaava -alue on nykyisin osia 1. ja 6. kaupunginosasta. Kaupunginosasta 6 kuuluu historialliseen Heinolaan kuusi tonttia, joista tontti 110 on purkuluvan kohteena.

Historiallisella ruutukaava-alueella on jäljellä enää vain 7 pientaloa, jotka on rakennettu 1939 tai aikaisemmin. Korttelin 111-6-1 tontilla 1 on kaksi pientaloa, joita toinen on rakennettu 1920 ja toinen 1954. Mikäli purkulupa myönnetään tontille 2, on vaarana, että koko kortteli uudisrakennetaan /s-merkinnästä huolimatta.

Purettavaksi esitetty pientalo on ainutlaatuinen, eikä purkamiselle ole olemassa pakottavaa syytä.

Valituksessa on myös otettu kantaa kiinteistön huoltoon ja kunnossapitoon sekä sen tuomiin lisäkustannuksiin.

Valituksessa on myös vedottu asemakaava merkintään / s sallii rakennuksen purkamisen vain pakottavasta syystä. Valituksessa katsotaankin, että maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaiset purkamisluvan edellytykset eivät täyty, sillä purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristön sisältyvien perinne-, kauneus- ja muiden arvojen hävittämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Saman pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Myöskään poikkeamisen edellytykset eivät siis täyty. Asemakaavan ympäristön laatua koskevana tavoitteena on säilyttää lähimpänä rantaa sijaitsevien omakotitalojen miljöö. Valittajan mukaan purkamiselle ei ole esitetty asemakaavan edellyttämää pakottavaa syytä ja hanke asemakaavan vastainen.

Alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa § 46, 06.05.2013. Asemakaava ohjaa alueen rakentamista sekä myös tässä tapauksessa purkamista.

Rakennusvalvonta keskusteli ennen päätöksentekoa maankäyttöosaston kanssa, miten toimitaan tämän purkamishakemuksen kanssa, kun ei voitu suoraa purkulupaa myöntää asemakaavamerkinnän vuoksi, niin edellytettiin maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan hakemista rakennuksen purkamiseksi. Tämä siksi, että asiassa ei tehdä hallinnollista virhettä, kuten lautakuntakäsittelyssäkin jo mainittiin. Kaavassa oleva /s-1 merkintä antaa vain pakottavan syyn rakennuksen purkamiseen. Kaavaprosessin yhteydessä ei kuitenkaan ole huomioitu rakennusten todellista arvoa, ku-

ten maakuntamuseo omassa lausunnossaan on todennut eikä sitä kaavoittaja myöhemmin täsmentänyt.

Lupa- ja valvontalautakunnan valmistelutekstissä on asia suoraan kerrottu eli 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 ja tämän vuoksi haettiin poikkeamislupaa purkamiselle.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys on todennut rakennuksen olevan ainutlaatuinen rakennus. Valittaja ei ole esittänyt perusteluita, kuten rakennushistorialista selvitystä, rakennusinventointia tms. valituksessaan, vaan on vedottu rakennuksen ainutlaatuisuuteen ja sitäkään ei mitenkään ole perusteltu. Rakennus on vanha ja luonteeltaan oman aikakautensa rakennus. Rakennus sijaitsee hienolla paikalla Kymijoen läheisyydessä ja aivan harjun vieressä, joka on kansallista kaupunkipuistoa. Rakennuspaikka ei kuitenkaan sijoitu Kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Se ei myöskään sijoitu Heinolan kaupungissa tehtyyn rakennusten inventointialueeseen.

Kaavaselostuksen kohdan 6.5 mukaan kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat kulttuurihistoriaan. Kaava sallii vanhan sähkölaitoksen asuintalon purkamisen (valmistunut 1950), koska sen korjaaminen nykyiset määräykset huomioiden olisi ollut erittäin kallista. Ympäriällä 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.

Kaavassa on sallittu vanha sähkölaitoksen asuinrakennuksen purkaminen kustannuksiin ja nykymääräyksiin vedoten. Kaavassa ei siten ole huomioitu maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo on kaavalausunnossaan huomauttanut vanhan sähkölaitoksen asuinrakennuksen osalta seuraavasti: *"säilyttämistä osana sähkölaitoksen ympäristöä ei ole tutkittu tai ainakaan siitä ei ole kaava-aineistossa tietoja. Onko mahdollista osoittaa rakennusoikeuden lisäys tontille matalampana toisena rakennusmassana niin, että vanha talo säilyisi? Onko vanhasta asuintalosta tehty kuntoselvitystä?"*

Kaavoittajan vastineessa on todettu, että *"asuinrakennuksesta on jo katkaistu lämpö, sähkö ja vesi. Korjaaminen nykyiset äänen- ja lämmöneristysvaatimukset täyttäväksi asuintaloksi tulisi erityisen kalliik-*

si, koska asunnoissa ei ole nykyisellään edes huoneistokohtaisia pesutiloja. Nämä perustavaa laatua olevat seikat ovat tiedossa ilman kuntoselvitystäkin."

Asemakaavassa on kuitenkin tämän rakennuksen kohdalle esitetty uusi viisikerroksinen kerrostalorakennus. Tässä kohtaa ei ole vaadittu lisäselvityksiä ja perusteluja rakennuksen purkamiseen, vaan on todettu rakennuksen korjauksen kustannuksiin jne. Tässä kohtaa myös kiinteistönomistaja on laiminlyönyt rakennuksen kunnossapitoa ja se on sen perusteella purettavissa.

Kohdan 6.5 mukaan maisemallinen vaikutus on vähäinen. Yllä olevaan kuvaan (selostuksen valokuva) 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.

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 -1 määräystä täsmennetään ja perustellaan laajemmin selostuksessa. Täsmennyistä ei kuitenkaan ole tehty ja perusteluita merkinnälle ei siten ole osoitettu kaavaselostuksessa.

Rakennusta ei ole inventoitu tai merkitty merkittäväksi rakennukseksi Heinolan kaupungin teettämässä inventoinnissa. Koko alue oli jätetty inventointialueen ulkopuolelle.

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

On selvää, että rakennuksen kunnossapitoa on vuosien myötä laiminlyöty jo edellisten omistajien toimesta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen kunto ja sen ylläpito on aina kuitenkin kiinteistön omistajan vastuulla.

Rakennusvalvonta harkitsee rakennusten purkamista myös siltä kantilta, että saadaanko rakennuksesta korjaustöiden jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä terveellinen ja turvallinen rakennus. Myönnetty poikkeamispäätös ei myöskään anna automaatiota mui-

den rakennusten purkamiseen, vaan jokainen tapaus harkitaan aina erikseen.

Kuntoarvion mukaan mm. rakennuksen yksi hirsinen nurkka on laho-
vaurioitunut koko seinän mitalta. Hirsisen nurkan korjaaminen edel-
lyttää kahden seinän osittaisen purkamisen koko seinän korkeudelta
kokonaan. Myös uusien hirsien asentaminen vanhaan runkoon tuo
omat ongelmansa mm. erilaisten painumien uuden ja vanhan seinän
osalta. Hirsinurkkaliitos sitoo ja lukitsee viereiset seinähirret paikoil-
leen, joten korjausaikaisen seinärakenteen stabiliteetin, yläpohjara-
kenteiden kannatusten sekä työn onnistumisen tulos on epävarma.
Yksittäisen hirren korjaaminen kengittämällä on vielä kohtuullisesti
tehtävissä, mutta koko nurkan korjaaminen seinän koko matkalla ei
ole verrattavissa tähän työhön.

Valituksessa ei ole esitetty mm. sitä, miten rakenteet korjataan. On
helppo sanoa, että nämä ongelmat on tämän ikäisen talon normaale-
ja vikoja, jotka tulee vain korjata.

Rakennusvalvonta vastaanotti lisälausunnon 10.06.2020 koskien ra-
kennuksen korjaamista, laajuutta ja vaativuutta. Lausunnon perus-
teella rakennuksen korjaaminen asumiskuntoon käytännössä tarkoit-
taa mm. hirsiseinien lahoaurioiden osalta seinien purkamista ja uu-
delleen rakentamista kokonaisuudessaan.

Valituksessa on päätelty, että lupa- ja valvontalautakunta on tehnyt
päätöksen puutteellisin asiakirjoin ja maankäytön lausuntoa ei ole
tehnyt kaupunkikuvasta vastaava virkamies.

Rakennusvalvonta on pyytänyt poikkeamislupaan lausuntoa maan-
käytöltä sähköisesti. Maankäytössä lupalausunnot on jaettu siten, et-
tä kaavoitusarkkitehdit kaikki voivat antaa lausuntoja lupahakemuk-
siin. Asia tarkastettiin 10.06.2020 puhelimitse kaavoitusyksikön pääl-
liköltä Juha Poskelalta.

Lupakäsittelyssä on ollut nähtävillä asiakirjat Teams -työtilassa sekä
rakennusvalvonnan e-palvelussa. Valmistelutekstissä on myös ker-
rottu kaikki oleellinen mikä liittyy asian käsittelyyn. Lupapäätöksen
liitteeksi ei ole liitetty kuntoarvio yms. asiakirjoja. Yksityisen raken-
nuksista tehdyt kuntoselvitykset ja arviot eivät ole rakennusvalvon-
nan asiakirjoja.

Esityslistan liitteenä Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen valitus
kokonaisuudessaan.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan todeta, että
Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen tekemä valitus poikkeamisl-
vasta 2019-110 sekä korvausvaatimus tulee hylätä kokonaisuudes-
saan.

Perustelut:

Rakennus ei kuulu Heinolassa teetätettyyn rakennusinventointikoh-
teiden listaan. Kaavassa kulttuurihistorialliseksi rakennukseksi on to-
dettu vanha sähkölaitoksen rakennus sekä pesularakennus, jotka on
myös mainittu Heinolan kaupungin inventoinnissa.

Valituksessa ei ole esitetty perusteluja rakennuksen kulttuurihistori-
allisista arvoista.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä ei ole selvitetty riittävästi, että
onko rakennus kulttuurihistoriallisesti arvokas. Tämän on myös Päi-
jät-Hämeen maakuntamuseo tuonut kaavalausunnossaan esille, kun
he ovat lausunnossaan todenneet, että *Epäselväksi jää, millä kritee-
reillä korttelin /s-1 –merkintä on osoitettu. Määräystä on syytä täs-
mentää*". Määräystä ei kuitenkaan kaavatyön aikana täsmennetty.
Siten millä perusteella kaavaan on tehty merkintä /s-1. Kuitenkaan
alueella olevaa vanhaa sähkölaitoksen asuinrakennusta ei ole mer-
kitty vastaavalla merkinnällä.

Rakennuksen korjaaminen maankäyttö- ja rakennuslain 117 c §:n
edellyttämään kuntoon on vaikea toteuttaa, kun huomioidaan raken-
nuksessa havaitut korjaustarpeet kellarin ja ulkoseinän rakenteissa.
Kyse ei ole normaalista korjauksesta, kuten valituksessa on väitetty,
mm. hirsiseinien kohdalla joudutaan uusimaan kahden seinän osalta
osin hirret koko seinän korkeudelta. Rakennuksen alapohjarakentei-
den sekä ulkoseinien korjaaminen on hyvin vaativia toimenpiteitä, ja
onnistuminen näiden korjausten osalta on epävarmaa, kuten raken-
nusvalvontaan 10.06.2020 lähetetyssä lisälausunnossa on todettu.
Kun huomioidaan korjauksen laajuus sekä onnistumisen riskit niin
rakennuksen kunnostaminen asumiskäyttöön ei ole enää oikea vaih-
toehto.

Päätös: Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimieli-
sesti.

Pöytäkirjan liitteenä Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen valitus

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi