

Purkamisluvasta 111-2023-313 tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittely

luvaltk 22.11.2023 § 78

1097/10.03.00.00/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä Lahden museoiden tekemän liitteenä olevan oikaisuvaatimuksen seuraavin perusteluin. Rakennusta ei ole asemakaavassa määrätty suojeltavaksi. Purkamisluvassa on otettu huomioon Heinolan rakennusinventoinnin vaatimukset. Kohdetta ei ole luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Lupa- ja valvontalautakunta katsoo siten, että purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä (MRL 139 §). Purkamisluvassa on edellytetty rakennuksen inventoinnin tekemistä ennen sen purkamista. Asemakaava on pääosin toteutunut, eikä sitä siten voida katsoa vanhentuneeksi yhden tontin osalta rakennuksen purkamista varten. Rakennuksen purkaminen ei haittaa tältä osin kaavoituksen toteuttamista. Myös Heinolan kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan näin todennut. Lupa- ja valvontalautakunta katsoo, että kiinteistön omistajan antama selvitys rakennuksen kunnosta ja korjaustarpeesta on riittävä, eikä jatkoselvityksiä ole tarpeen tehdä. Hakijan antaman selvityksen mukaan rakennuksella ei ole käyttöä, vaikka rakennus korjattaisiin määräysten mukaiseen kuntoon. Rakennuksen kuntoon saattaminen asettaa rakennuksen omistajan kohtuuttoman vaatimuksen eteen.
Toimivalta	Hallintosäätö 23.3.§
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, etunimi.sukunimi@heinola.fi, puh. 044-7978572
Valmistelu	Johtava rakennustarkastaja myönsi purkamisluvan 111-2023-313 kiinteistöllä 111-2-17-1 olevalle pienkerrostalolle.

**Lahden museot on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen
05.10.2023**

Oikaisuvaatimus jätettiin määräaikaan mennessä ja siinä on todettu seuraavaa:

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo vastaa toimialueellaan Päijät-Hämeessä maakunta-, yleis- ja

asemakaavoitukseen sekä rakennusvalvontaan liittyvistä toimialansa asiantuntija- ja viranomastehtävistä. Museolain (314/2019) 7 §:n mukaan alueellisen vastuumuseon tehtävänä on toimialueellaan toimia kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana, joka antaa lausuntoja, osallistuu asiantuntijana viranomaisneuvotteluihin ja antaa neuvontaa, sekä kehittää ja edistää kulttuuriympäristön vaalimista, toimialansa yhteistyötä sekä kulttuuriympäristötiedon digitaalista tallentamista ja saatavuutta. Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo katsoo olevansa maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n tarkoittama taho, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Laaksokatu 13:ssa sijaitsee pääosin 1950-luvulla rakennettu, tällä hetkellä tyhjillään oleva pienkerrostalo. Kiinteistöarvion (Kiinteistötoimisto Junntila LKV, 2005) mukaan rakennuksen Ilmarinkadun puoleinen vanhempi osa on tiettävästi tehty 1920–30-luvuilla ja uudempi osa 1950-luvun alkupuolella. Rakennuksen runko on puinen ja se on rapattu. Laaksokatu 13 on Heinolan täydennysinventointisuunnitelmassa vuodelta 2014 merkittävyysluokituksen mukaisesti määritelty seuraavasti: kohteella on arvoja, joiden laatua ja merkittävyyttä rakennetun ympäristön kauneus- ja perinnearvojen turvaamisen kannalta on arvioitava yksityiskohtaisemmin kaavoituksen tai luvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä. Lisäselvitystarvetta on harkittava vireille tulevan hankkeen tavoitteiden ja vaikuttavuuden pohjalta.

Purkamisluvan päätöksessä (2023-313) edellytetään, että rakennuksesta tehdään rakennusinventointi. Selvitykset tulee olla tehtynä ennen, kuin purkamislupaa myönnetään, jotta voidaan arvioida, täyttyvätkö purkamisluvan myöntämisen edellytykset. Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Rakennuksen arvoja ei voida määritellä ilman riittävää selvitystä rakennuksen nykyhetkestä ja historiasta, mihin tarpeeseen rakennusinventointi/rakennushistoriaselvitys vastaa. Museo on tuonut esiin selvitystarpeen lausunnossaan purkamisluvasta 27.6.2023.

Toisin kuin päätöksessä kerrotaan, ei rakennuksen arvoja ole määritelty. Määrittelyn tekee museoviranomainen, ei kaupungin rakennusvalvonta tai kaupunkisuunnittelu. On selvää, että Laaksokatu 13:n yhdistyy alkuperäisyyteen liittyviä arvoja, mutta arvojen tarkempaan määrittelyyn tarvitaan pohjaksi rakennushistoriaselvityksen tarjoamaa tietoa.

Laaksokatu 13:n asemakaava on vuodelta 1978. Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavan iän vuoksi kaavan yhteydessä ei ole käsitelty rakennussuojelullisia kysymyksiä, ja sen voi katsoa siten olevan siltä osin vanhentunut. MRL:n mukaan (60§)

kunnan on seurattava kaavojen ajantasaisuutta ja ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden kaavojen uudistamiseksi. Rakennuksessa on tehty 18.8.2023 katselmus, johon osallistuivat omistajan lisäksi Heinolan rakennusvalvonnan, kaupunkisuunnittelun ja Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon edustajat. Katselmuksen perusteella voitiin todeta, että rakennuksessa on mittavia korjaustarpeita, jotka kuitenkin pääosin johtuvat puutteellisesta ylläpidosta. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyöminen ei ole peruste purkamisluvan myöntämiselle. Rakenteiden kunnosta ja korjattavuudesta ei myöskään ole tehty selvitystä. Museo on aiemmin antamassaan lausunnossa todennut, että museo ei puolla rakennuksen purkamista ilman riittävän kattavaa selvitystä sen kunnosta ja korjattavuudesta.

Lahden museot katsoo siis, että purkamislupaa ei tule myöntää ennen kuin asianmukaiset selvitykset rakennuksen historiasta, kunnosta ja korjattavuudesta on tehty. Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää tässä esitetyin perustein Heinolan lupa- ja valvontalautakunnalle Laaksokatu 13:n purkamista koskevan luvan kumoamista.

Taustaa

Rakennus kuuluu Heinolassa tehtyyn rakennusinventointiin, kohde 73t. Inventoinnissa rakennus on luokkaa II. Kohteella/ alueella on arvoja, joiden laatua ja merkittävyyttä rakennetun ympäristön kauneus- ja perinnearvojen turvaamisen kannalta on arvioitava yksityiskohtaisemmin kaavoituksen tai luvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä. Lisäselvitystarvetta on harkittava vireille tulevan hankkeen tavoitteiden ja vaikuttavuuden pohjalta.

Menettelysuositus: Lupahakemuksen tai toimenpideilmoituksen käsittelyn yhteydessä pyydetään lausunto kaupungin kaavoitusviranomaiselta, alueelliselta kulttuuriympäristön suojelun asiantuntijaviranomaiselta tai ELY-keskukselta. Lahden kaupunginmuseumo maakuntamuseona vastaa kulttuuriympäristön suojelun asiantuntija- ja viranomaistehtävistä alueellaan. Museoviraston kanssa tehdyn työnjako- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti. Inventointi on ajankohtainen viimeistään kaavan tai luvan tullessa vireille. Heinolan teettämä rakennusinventointi on suositus, joka ohjeistaa menettelytapoja mm. tehtävien rakennusselvitysten suhteen.

Lausunnot

Rakennusvalvonta pyysi ennakolausunnon Lahden museolta purkamisesta. Lausunnon 27.6.2023/D/2978/10.03.00.05/2023 mukaan museo ei puolla purkamista. Kyseiseen kiinteistöön on haettu purkamislupaa pienkerrostalolle. Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Heinolan täydennysinventointisuunnitelmassa vuodelta 2014 Laaksokatu 13 on merkittävyydenluokituksen mukaisesti määritelty

seuraavasti: kohteella on arvoja, joiden laatua ja merkittävyyttä rakennetun ympäristön kauneus- ja perinnearvojen turvaamisen kannalta on arvioitava yksityiskohtaisemmin kaavoituksen tai luvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä. Lisäselvitystarvetta on harkittava vireille tulevan hankkeen tavoitteiden ja vaikuttavuuden pohjalta. Alueella on voimassa vanhentunut asemakaava, jossa ei ole otettu huomioon suojelunäkökulmaa. Museo ei puolla rakennuksen purkamista ilman riittävän kattavaa selvitystä sen kunnosta ja korjattavuudesta.

Hämeen Ely-keskus on antanut lausunnon HAMELY/19/2023 purkamislupaan 14.7.2023 Heinolan kaupungin rakennusvalvonta on 4.7.2023 toimittanut Hämeen ELY-keskukselle tiedon kiinteistöllä 111-2-17-1, osoite Laaksokatu 13, sijaitsevaa pienkerrostaloa koskevasta purkamislupahakemuksesta. Purettavaksi esitetyssä pienkerrostalossa on kaksi osaa, joista vanhempi osa on Kiinteistöverkon vuonna 2005 tekemän arvion mukaan valmistunut 1920 - 1930- luvulla ja uudempi osa 1950-luvun alkupuolella. Vuonna 2014 valmistuneessa Heinolan täydennysinventointisuunnitelmassa pienkerrostalon luokituksena on "kohteella on arvoja, joiden laatua ja merkittävyyttä rakennetun ympäristön kauneus- ja perinnearvojen turvaamisen kannalta on arvioitava yksityiskohtaisemmin kaavoituksen tai luvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä. Lisäselvitystarvetta on harkittava vireille tulevan hankkeen tavoitteiden ja vaikuttavuuden pohjalta."

Kiinteistöllä on voimassa asemakaava 250, joka on saanut lainvoiman 25.10.1978. Kaavassa kiinteistö on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK27). Kaava on mahdollisesti vanhentunut. Hämeen ELY-keskus haluaa nostaa lausunnossaan esiin sen, että maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kaavahankkeen yhteydessä on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueelle tyypilliset ominaispiirteet ja ympäristön historiallinen kerroksellisuus.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on antanut Laaksokatu 13 purkamishakemuksesta lausunnon 27.6.2023. Hämeen ELY-keskus jakaa museon kanssa huolen siitä, ettei vanhentunut asemakaava ota riittävästi huomioon Laaksokatu 13 pienkerrostalon arvoa osana alueen rakennettua ympäristöä. Hämeen ELY-keskus yhtyy museon näkemykseen siitä, että Laaksokatu 13 rakennuksen kunto ja korjattavuus tulee kattavasti selvittää ennen purkamisluvan myöntämistä.

Kaupunkisuunnittelun lausunnossa 12.09.2023 todetaan seuraavaa: Purkamislupaa haetaan kaksikerroksiselle, osittain hirsirakenteiselle pienkerrostalolle. Asuinrakennuksen kerrosala on 405 kem2. Lisäksi tontilla on talousrakennus. Tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu vuonna 1978. Asemakaava mahdollistaa kolmikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen, rakennusoikeutta tontilla on 900 kerros-m2. Asemakaava on lähes kokonaan

toteutunut kohteen lähiympäristössä, joten kaavaa ei ole syytä tämän yhdenkään tontin osalta todeta vanhentuneeksi. Voimassa olevan kaavan mukaisesti on edelleen mahdollista toteuttaa tontille uudisrakennus. Tontin pinta-ala on vain 1058 m², joten asemakaavaa muuttamalla ei esimerkiksi rakennusoikeutta ole mahdollista merkittävästi kasvattaa. Lähiympäristön toteutunut rakennuskanta on osin pientalorakentamista.

Kaupunkisuunnittelussa ei nähdä tarpeellisenä tutkia yhden tontin rakennussuojelukysymystä asemakaavaprosessin kautta. Purkamislupahakemus kohdistuu yksittäiseen pienkerrostaloon, joka ei ole osa laajempaa arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Voimassa olevan kaavan mukainen uudisrakentaminen soveltuisi ympäristöön eikä uhkaisi kaupunkikuvan yhtenäisyyttä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvojen laajempaa säilyttämistä.

Pienkerrostalon arvoksi voisi todeta sen alkuperäisyyden ja aikansa rakentamistavan ilmentämisen. Rakennuksen korjausvelan ollessa merkittävä korjaustoimet todennäköisesti olisi kuitenkin hyvin vaikea toteuttaa menettämättä alkuperäisyyteen liittyviä arvoja. Kaupunkisuunnittelu puoltaa purkamisluvan myöntämistä eikä laita asemakaavan muutosta kiinteistöllä vireille purkamislupahakemuksen vuoksi.

Katselmus 18.8.2023

Rakennusvalvonta, kaupunkisuunnittelu ja Lahden vastuullinen aluemuseo pitivät kiinteistöllä katselmuksen 18.08.2023. Katselmuksella voitiin todeta, että rakennus on pääosiltaan alkuperäisessä kunnossa niin sisä- ja ulkopuolen osalta sekä kiinteistöntekniikan osalta. Mikäli rakennus säästettäisiin olisivat korjaustoimet niin mittavat, että korjausten myötä myös rakennuksen luonne muuttuisi sekä säilytettävät ominaispiirteet katoaisivat.

Lupa- ja valvontalautakunnan vastine

Rakennusvalvonta on lupapäätöksessään edellyttänyt ennen rakennuksen purkamisen aloittamista rakennusinventoinnin tekemistä, joka esitetään rakennusvalvontaan ja Lahden museoille. Rakennuksen omistaja aloitti inventointityö tekemisen, mutta se keskeytettiin tehdyn oikaisuvaatimuksen vuoksi.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 25.10.1978. Asemakaava koskee käytännössä koko keskustan aluetta. Asemakaavassa kyseistä rakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi. Asemakaava on vanha, mutta pääosiltaan se on kuitenkin toteutunut. Asemakaavaa ei ole todettu vanhentuneeksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta,

rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Kaavoittajan lausunnon mukaan myös asemakaava on lähes kokonaan toteutunut kohteen lähiympäristössä, joten kaavaa ei ole syytä tämän yhdenkään tontin osalta todeta vanhentuneeksi. Voimassa olevan kaavan mukaisesti on edelleen mahdollista toteuttaa tontille uudisrakennus. Tontin pinta-ala on vain 1058 m², joten asemakaavaa muuttamalla ei esimerkiksi rakennusoikeutta ole mahdollista merkittävästi kasvattaa. Lähiympäristön toteutunut rakennuskanta on osin pientalorakentamista.

Rakennuksen korjausvelka on merkittävä. Kiinteistön omistaja on myös tuonut huolensa sen osalta esille katselmuksella sekä antamassaan vastineessa. Rakennuksen kunnostamisen laajuus on sellainen, että se tarkoittaisi korjaamista uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla ja sen myötä myös rakennuksen arvot suurelta osin häviäisivät.

Rakennuksen omistaja on hakemuksessa ja vastineessaan vedonnut rakennuksen huonoon kuntoon sekä kohtuuttomiin korjauskustannuksiin. On totta, että rakennuksen korjaus- ja ylläpitoa on laimilyöty ja tarvittavia korjauksia ei ole tehty ajallaan. Korjausvelka on kasvanut niin suureksi, että rakennuksen korjaaminen tulee tehdä uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Hyvinkin todennäköistä on, että purkamattomana rakennus tulee jäämään paikoilleen käyttämättömänä ja alttiina ilkeille. Kiinteistön ja rakennuksen omistajalle jää edelleen vastuu rakennuksen ylläpidosta siten, että rakennus ympäristöineen täyttää jatkuvasti terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (MRL 166 §).

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 29.11.2023

Tiedoksianto	virallinen ote	Lahden museot / museo@lahti.fi Kiinteistön omistaja
Julkipanoilmoitus	ilmoitustaulu ja www-sivut	