

OIKAISUVAATIMUS PURKAMISLUVASTA, TERVOLA

155/10.03.00/2018

MELAYMP 10.04.2018 § 36

Valmistelija rakennustarkastaja Tiina Havela:

on jättänyt oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätökseen 12.2.2018 § 4, purkamislupa 2018-2. Hakemuksessa oli kyse asuinrakennuksen ja navettarakennuksen purkamisesta Tervolan kunnan Ylipaakkolan kylässä kiinteistöllä . Päätöksellä hakemus on hylätty. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan sekä asuinrakennus että navetta on rakennettu 1930-luvulla. Asuinrakennukseen on tehty laajennus 1971. Asuinrakennuksen kivijalka on monesta kohtaa poikki, tiilikatto on huono ja rakennus on kallellaan jokeen päin. Leivinuuni on käyttökiellossa. Ikkunapuitteet ovat lahonneet. Lisätietoja on rakennuksen arviointikirjassa, jonka on laatinut Olavi Jestilä.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen, jonka mukaan pakottavaksi syyksi purkamiselle voidaan katsoa rakennuksen huono kunto, niin ettei se täytä lujuuden, terveellisyyden tai turvallisuuden vaatimuksia ja rakennuksen korjaaminen asianmukaiseen kuntoon aiheuttaa rakennuksen käyttömahdollisuuksiin nähden kohtuuttomia kustannuksia.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaikki edellä mainitut asiat ovat todellisia perusteltuja syitä sille, miksi purkuluvan epääminen täytyy kumota. Rakennuksen omistaja ei tule koskaan itse asumaan kyseisissä rakennuksissa. Asuinrakennuksen kunnostaminen on kokonaan pois suljettu vaihtoehto valtavan työn ja siitä aiheutuvien kohtuuttomien kustannusten vuoksi.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusten asettaminen suojelukohdeksi ihmetyttää kovasti ja on yksityisen ihmisen kiusaamista. Kyseinen päätös loukkaa yksityisyyden suojaa. Kuka tai ketkä sellaisen asian voivat päättää? Maaseudun maisema on jo muuttunut kaikkea ei voi säilyttää loputtomiin. Rakennuksen purku ei kyseisen seudun kauneutta vähennä. Jos kyseiselle paikalle rakennetaan uudisrakennus, se tehdään maisemaan soveltuvaksi. Järkevää olisi purkaa huonokuntoinen rakennus ja tilalle voisi halutessaan perhe rakentaa uuden talon. Toinen vaihtoehto on rakentaa uusi talo vanhan talon takana olevalle pellolle, johon on rakennuspaikka merkitty. Silloin vanha rakennus jää vähitellen lahoamaan ja

ränsistymään. Mikäli purkulupa edelleen evätään, on se asian turhaa pitkittämistä ja kiusantekoa, koska Tervolassa on tapauksia, joissa purkulupa on vihdoin myönnetty monen vuoden ja valitusten jälkeen. Järkevää olisi laittaa tälle asialle yksityisyyden suojaa kunnioittava päätös ja purkaa rakennustarkastajan hylkäävä päätös purkulupa-asiassa.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että ihmetyksen aihe on kielteisen purkulupapäätöksen mukana tulleessa paperissa, jossa lukee mm. seuraavaa: "Onnittelemme rakennushankkeeseen ryhtymisestä ja toivomme hankkeen sujuvan hyvää rakennustapaa noudattaen ja myös hyvän yhteistyön merkeissä." Oudosta asiasta onnitellaan, sillä tilalla olevaa asuinrakennusta ja navettaa ei ole koskaan ollut aikomustakaan kunnostaa, eikä sitä tulla koskaan tekemään. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennustarkastajan vastine:

Purkamislupahakemuksen liitteenä on toimitettu korjauskustannusarvio, rakennusten arviokirja ja valokuvia 7 kpl. Hakemusasiakirjat ovat liitteenä. Hankkeesta on saatu Museoviraston lausunto. Hakemus koskee 1930-luvulla rakennettua asuinrakennusta, 1971 rakennettua asuinrakennuksen laajennusta sekä 1930-luvulla rakennettua navettarakennusta.

Rakennukset sijaitsevat Tervolan kunnan Kemijokivarren osayleiskaavan alueella (Paakkola-Ylipaakkola kyläyleiskaava). Pihapiiri on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi, joka on säilytettävä. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas rakennus tai pihapiiri, joka on pyrittävä säilyttämään alkuperäisessä asussaan. Olevia rakennuksia saa käyttää asuntolina/loma-asuntolina. Purkamiseen on oltava lupa ja rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksissa tapahtuvat korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että niiden rakennustaiteellinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja pihapiirin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen. Uudisrakentamista kohteen välittömässä läheisyydessä tulee välttää.

MRL 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun

siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

MRL 139 §:n mukaan purkamisluvan edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Museovirasto on antanut lausunnon hakemuksesta 30.6.2017. Lausunnossa todetaan muun muassa, että kohteen suojelutarve liittyy erityisesti sen kyläkuvalliseen ja maisemalliseen merkitykseen. on kulttuuriympäristöselvityksessä arvioitu vähintään paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Museoviraston näkemyksen mukaan on olennaista, että pihapiirin kyläkuvallinen ja maisemallinen arvo ja merkitys säilyvät ja että vanha päärakennus voidaan kunnostaa ja säilyttää. Myös navettarakennus on sijaintinsa ja kokonaisuutensa vuoksi osa suojeltavaa pihapiiriä. Lausunnon mukaan hakemuksessa esiin tuodut rakennuksen kuntoon liittyvät huomiot eivät sellaisenaan esitä tietoa mahdollisista pakottavista syistä. Museoviraston näkemyksen mukaan päärakennuksen yhteyteen myöhemmin tehty tasakattoinen laajennusosa voidaan kuitenkin purkaa. Muilta osin on tärkeää tutkia olevien rakennusten erilaiset korjaus- ja käyttömahdollisuudet.

Oikaisuvaatimuksessa viitattaneen korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen 2009:67, jossa oli kyse Voikkaan vanhan sellutehtaan purkamisesta. Päätöksen mukaan rakennus oli niin huonossa kunnossa, että purkamiselle katsottiin olevan pakottava syy (turvallisuusriski). Päätöksen mukaan rakennuksen saattaminen käyttökelpoiseen kuntoon olisi rakennuksen uudestaan rakentamiseen verrattava toimenpide. Kyseisessä tapauksessa voitiin arvioida, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja historiallinen suojeluarvo oli olennaisilta osin menetetty tai menetettäisiin viimeistään rakennuksen välttämättömän korjaustyön myötä. Rakennus oli määrätty suojeltavaksi vuonna 1995 vahvistetussa asemakaavassa.

Tervolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Paakkola-Ylipaakkola kyläyleiskaavan 16.4.2015 § 22. Kulttuurihistoriallisten kohteiden määrittelyssä on käytetty vuonna 2000 laadittua kulttuuriympäristöselvitystä sekä Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen (LKYT) kohdetietoja. Kyseessä oleva kohde on ollut samalla merkinnällä (kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskohde) jo aikaisemmassa osayleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2004.

Purkulupapäätöksessä tai sitä koskevassa oikaisuvaatimusmenettelyssä ei voida arvioida sitä, ovatko kaavamääräykset kohtuullisia maanomistajia kohtaan. Kaavamääräykset ja -merkinnät määritelt-

lään kaavoitusprosessin yhteydessä. Asianosaisilla on mahdollisuus lausua oma mielipiteensä kaavasta mm. kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana.

Kyseessä olevan purkamislupapäätöksen käsittelyssä olennaista on se, että voidaanko purkamiseen katsoa olevan pakottavaa syytä vai ei. Mikäli pakottavaa syytä ei ole, on kyseisestä kaavamääräyksestä haettava ja saatava MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen ennen kuin purkamislupaa voidaan myöntää.

Hakemuksen liitteenä on toimitettu rakennuksen arviokirja, korjauskustannusarvio, valokuvia sekä hakijan omat perustelut purkamiselle. Rakennuksen arviokirjassa (laatinut rakennusmestari Olavi Jestilä) esitetään mm. että rakennus on ollut tyhjillään n.1,5 vuotta, vesikaton jiirit vuotavat, vintissä on homeen hajua ja rakennuksen joenpuoleinen pää on painunut n. 0,2 metriä. Rakennuksen kunto on heikko.

Korjauskustannusarvion mukaan aistinvaraisesti arvioiden laajennusosassa on sisäilmaongelmaa. Lämmitysjärjestelmän, lämpöverkon ja käyttövesiputkiston kunto on heikko, ja ne vaatisivat uudistuksen. Kaikki sisätilat ovat uusimisen tarpeessa ja talossa on ollut pitkäaikaisesti ongelmia hiirien kanssa. Vanhan osan katto kaipaa pikaista kunnostusta ja laajennusosan katto kattomuodon muuttamisen ja pikaisen kunnostuksen. Ulkoverhouksessa on lahovaurioita ja se vaatii uusimisen. Talon perustus on viidestä kohtaa katkennut ja länsipääty on notkahtanut arviolta 200 mm. Talo vaatisi oikaisun. Laajennusosan ulkoverhous ja perustus ovat pintavesien kannalta liian matalalla. Ennen ulkoverhouksen ja perustusten korjausta tulisi toteuttaa salaojitukset ja pihanmuodon muokkaus. Ikkunat ovat uusimisen tarpeessa koko rakennuksen osalta. Korjauskustannusarvio koko rakennuksen korjaamiselle on 210 000 euroa. Summa ei sisällä talon/perustuksien oikaisua.

Yleisesti rakennuksen huonoa kuntoa ei ole voitu pitää pakottavana syynä purkamiselle. MRL 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennuksen omistajalla on siis velvoite pitää rakennus kunnossa.

Pihapiiri on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi vuonna 2015 hyväksytyyn kyläyleiskaavaan. Hakemuksessa ei ole esitetty, että kaavan vahvistamisen jälkeen rakennuksissa tai niiden ympäristössä olisi tapahtunut sellaisia muutoksia, että niiden arvo olisi vähentynyt.

Edellä esitettyjen perusteluiden vuoksi purkamislupaa päätettäessä

on katsottu, että hakemusasiakirjoissa ei ole esitetty pakottavaa syytä purkamiselle. Tämän vuoksi hylkäävän purkamislupapäätöksen perusteluissa on todettu, että ennen purkamisluvan myöntämistä tulee saada MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen kaavamääräyksestä.

LIITTEET

Oikaisuvaatimus
Purkamislupapäätös
Hakemusasiakirjat
Osayleiskaavaote ja -merkinnät
Museoviraston lausunto

YMPÄRISTÖPÄÄLLIKKÖ AAPO MÄENPÄÄ:

Ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. Hakemuksessa ei ole esitetty sellaista pakottavaa syytä purkamiselle, minkä vuoksi purkamislupa olisi tullut myöntää.

MERI-LAPIN YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin
