

Raision kaupungin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselle rakennusperintölain (498/2010) mukaisesta suojeluasiasta koskien Raision kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 3014 tontilla 4 sijaitsevaa entistä kunnan-/kauppalantalo (ns. Harkko-rakennus) ja korttelissa 3017 tontilla 2 sijaitsevaa kunnan virkailijoiden asuinkerrostaloa (Villiviini)

Kaupunginhallitus 16.06.2023 § 235
1636/11.05.02/2022

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila, tekninen johtaja Timo Oja, kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa ja kiinteistöpäällikkö Ari Jalonen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Lausuntopyyntö

Raisio-Seura ry on 28.4.2022 esittänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (Varsinais-Suomen ELY-keskus), että Raision kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 3014 tontilla 4 sijaitseva entinen kunnan-/kauppalantalo (ns. Harkko-rakennus) ja korttelissa 3017 tontilla 2 sijaitseva kunnan virkailijoiden asuinkerrostalo (Villiviini) määrättäisiin suojeltavaksi rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölaki, 498/2010) nojalla.

ELY-keskus pyytää Raision kaupungin lausuntoa rakennussuojeluasiasta 30.6.2023 mennessä. Lausuntoa pyydetään edellä mainitussa suojeluasiassa kaavoituksen näkökulmasta, mutta myös suojeluesityksen kohteen omistajana, haltijana ja naapurina.

Museoviraston lausunto

Museovirasto toteaa lausunnossaan (30.1.2023) seuraavaa:

Harkko-rakennus ja Villiviini muodostavat Raision keskustaan muistuman maalaiskunnan julkisesta rakentamisesta ja antavat kerroksellisuutta Raision rakennettuun ympäristöön. Rakennukset sijaitsevat asemakaava-alueella ja näin ollen rakennusperintölain 2 §:n mukaan rakennusten säilyminen on ratkaistava asemakaavoituksella. Rakennuksissa ei ole niin merkittäviä sisätiloja, että rakennusperintölain käyttäminen olisi perusteltua. Harkkorakennuksen alkuperäiset sisätilojen piirteet voidaan tarvittaessa huomioida myös kaavamerkinnöin.

Nykyinen kaavatilanne

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2022 kohde sijoittuu Keskustatoimintojen alueelle, joka on myös Kaupunkikehittämisen kohdealue. Kohteet eivät ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita.

Keskikaupungin osayleiskaavassa (hyväksytty 15.6.2015) kohde sijaitsee Keskustatoimintojen alueelle (C-1). Kohteet eivät sisälly yleiskaavassa esitettyihin rakennussuojelukohteisiin. Harkko -rakennuksella on kohdemerkki 11 ja Villiviinillä kohdemerkki 10 (Paikallisesti arvokas rakennus/rakennusryhmä. Alueen rakennusten säilymisen/suojelun tarve tulee ratkaista asemakaavoituksella.)

Harkkoa koskee E18 Keskikaupunki -asemakaava, joka on saanut lainvoiman 18.8.2021. Kohde sijaitsee Yleisten rakennusten korttelialueella (Y-4). Asemakaavaselostuksen sivulla 13 todetaan seuraavaa: *Raision keskikaupungin osayleiskaavassa paikallisesti merkittäviksi arvoetuista rakennetun ympäristön kohteista kaava-alueella sijaitsevat Harkko,*

kaupungintalo, kirjasto-auditorio sekä Keon pistetalot. Tässä asemakaavassa, jossa keskitytään tarkoituksenmukaisten tie- ja katualueiden varaamiseen ensimmäisenä vaiheena koko keskustan kehittämisessä, ei ole osoitettu kyseisille rakennuksille mahdollisia suojelumerkintöjä tai -määräyksiä, vaan se keskustelu käydään silloin, kun kyseisten rakennusten korttelialueiden sisältöön ja niiden mahdollisiin muutoksiin ollaan vaikuttamassa.

Villiviiniä koskee 30.7.2002 lainvoiman saanut Hallintokeskus – asemakaava, jossa rakennus sijoittuu toimistorakennusten korttelialueelle (KT-4). Kaavamääräyksessä todetaan, että rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa hallittu kokonaisuus, jossa alueen kulttuurihistorialliset piirteet on otettu huomioon.

Alueen kaavoittaminen

Rakennukset Harkko ja Villiviini sijoittuvat kaavoitusohjelmassa 2023-25 ja vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa vireillä olevaan Raision keskusta - asemakaava-alueeseen.

Asemakaavamuutoksia ohjaa vuonna 2015 voimaan tullut Keskikaupungin osayleiskaava sekä keväällä 2018 valmistunut Raision keskustavisio. Keskustavisiossa merkittävimmät muutosalueet painottuvat Raisiontien eteläpuolella oleville alueille. Keskustavisiossa hallintokorttelin osalta on esitetty täydennysrakentamista Turun kehätien (E18) tunnelin suuaukon viereen, mikä toteutuessaan aiheuttaa kaavamuutostarpeita. Keskusta-alueen suunnittelun edetessä kaava-alue jakaantuu useampaan osa-alueeseen, jotka etenevät eri aikatauluissa. Asemakaavoituksen vaiheistuksessa tullaan priorisoimaan Raisiontien eteläpuolelle sijoittuvia aluekokonaisuuksia. Harkon ja Villiviinin kohdalla ei nähdä akuutteja asemakaavamuutostarpeita voimassa oleviin asemakaavoihin.

Kohteen haltijan ja omistajan näkökulma

Museoviraston lausunnossa 30.1.2023 on otettu kantaa siihen, että rakennuksen kuntoa ei olisi tutkittu ja ettei selvitysten perusteella voi arvioida rakennuksen todellisia korjauskustannuksia tai korjauksen laajuutta.

Raision Museo- ja kulttuurikeskus Harkko poistettiin käytöstä kaupunginhallituksen päätöksellä sisäilmaongelmien vuoksi vuonna 2011. Tämän jälkeen rakennus on ollut tyhjiään lukuun ottamatta kellarikerroksen entisessä valokuvauslaboratoriossa toimivaa päihdetyön korvaushoitopistettä.

Raision kaupunki tilasi ulkopuolisen asiantuntijaselvityksen vuonna 2022 (tutkimusraportti 12.9.2022), jonka tavoitteena oli arvioida rakennuksen nykykuntoa, käytettävyyttä ja korjaustarvetta. Selvitys tehtiin asiakirjatarkasteluna sekä suoritettiin katselmus kohteeseen Sirate Group Oy:n rakennusterveysasiantuntijan toimesta 30.8.2022. Rakennukseen on tehty mm. kosteus- ja sisäilmateknisiä tutkimuksia sekä asbesti- ja haitta-ainekartoitus, rakennusterveysasiantuntijan asiantuntijaselvityksen käytössä olivat seuraavat asiakirjatiedot:

- Museo- ja kulttuurikeskuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus (Opinnäytetyö, Rakennusterveysasiantuntija RTA 2017 – 2018, Helsinki 2018)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus (Asbestmen, 13.10.2017)
- Raportti viemäreiden TV-kuvauksesta (Raision Pesuhuolto, 31.8.2017)

- VOC-analyysi ilmanäytteestä (Työterveyslaitos, 17.5.2017)
- Testausseleste ilmanäyte 6-vaiheimpaktiokerääjällä (Turun yliopisto, 21.4.2017)
- Merkkianemittaus Raison museo Harkossa 3.-4.2.2011 (Työterveyslaitos, 29.3.2011)
- Analyysiraportti ilmanäyte (Turun yliopisto, 15.2.2010)
- Alkuperäisiä rakennekuvia vuodelta 1954

Harkon mahdollisesta peruskorjauksesta on teetetty alustava kustannuslaskelma 26.7.2021 (hintataso: 95.0 / 7.2021, korjausaste 76,8%), jonka tavoitehinta oli 3.587.000 euroa. Tilastokeskuksen mukaan hintataso on noussut keskimääräisesti kahdessa vuodessa noin 13 - 25% vastaavaan ajankohtaan riippuen työstä ja käytetyistä materiaaleista eli tavoitehinta olisi noin 4,1 – 4,5M€ vuoden 2023 hintatasolla. Mikäli rakennus peruskorjattaisiin, tulee siitä tehdä peruskorjaussuunnitelma ja tarkennettu kustannuslaskelma peruskorjausajankohdan mukaan. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä vaatimuksilla haettaessa rakennuslupaa on vaikutus myös toiminnallisuuteen ja rakennuskustannuksiin vuonna 1954 valmistuneeseen rakennukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta.

Olennaiset vaatimukset:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla

siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistutus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi.”

Lähde: <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>

Raision kaupungin lausunto

Raision kaupunki toteaa edellä mainitun selostuksen lisäksi lausuntonaan Harkkoa ja Villiviiniä koskevasta suojeluesityksestä seuraavaa:

Kaavoituksen sekä kohteiden haltijan ja omistajan näkökulmasta parhaat edellytykset rakennusten säilymiselle on, kun ne ovat käytössä. Villiviini-rakennus on aktiivisessa käytössä, eikä sen olemassaololle ole välittömiä uhkatekijöitä. Sisäilmaongelmien vuoksi yli vuosikymmenen tyhjillään seisseelle Harkko-rakennukselle ei nähdä suojeluperusteita, joita tulisi erillisellä asemakaavamuutoksella todeta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa Varsinais-Suomen ELY-keskukselle edellä olevan valmistelun mukaisen lausunnon. Lausunto pitää sisällään varsinaisen lausuntokappaleen lisäksi selostuksen kaavatilanteesta sekä kohteen haltijan ja omistajan näkökulmasta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.