

Lausunto hallinto-oikeudelle Raisio-seura ry:n valituksesta

Lupalautakunta 29.08.2024 § 55
416/10.03.00.08/2024

Valmistelija: rakennustarkastaja Petri Ojanen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Turun hallinto-oikeus on osoittanut lupalautakunnalle 11.7.2024 päivätyn lausuntopyynnön Raisio-Seura ry:n valituksesta Raision lupalautakunnan päätöksestä 23.5.2024 § 39.

Hallinto-oikeus pyytää vastaanottajaa viimeistään 5.9.2024:

- antamaan lausunnon, jossa viranomaisen
- antaa selostuksen asiasta
- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausuu esitetystä selvityksestä

Toimittamaan asiakirjoihin:

- lupahakemuksen liitteineen
- virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- / hyväksymismerkintöineen
- kaavamääräykset
- muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

Lisäksi luetteloimaan toimittamansa asiakirjat. Luettelossa on kerrottava, mitkä asiakirjat ovat olleet viranomaisen käytössä, kun se on tehnyt valituksenalaisen päätöksen. Näistä on erotettava asiakirjat, jotka viranomaisen on laatinut tai hankkinut yksinomaan oikeudenkäyntiä varten.

Hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Valituksenalainen päätös koskee MRL 127 §:n tarkoittamaa Harkko-rakennuksen purkulupapäätöstä 24-0056-P.

Lupalautakunta hylkäsi päätöksensä 23.5.2024 § 39:n mukaisesti Raisio-Seura ry:n tekemän oikaisuvaatimuksen. Hylkäämisen perusteluina oli, että lupapäätös ei ole MRL 127 §:n ja 139 §:ssä purkamisluvasta annettujen säännösten vastainen.

Raisio-Seura ry vaatii Turun hallinto-oikeutta kumoamaan valituksenalaisen päätöksen MRL 139 §:n vastaisena.

Raisio-Seura ry on valituksessaan uudistanut oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut:

Raisio-seura ry uudistaa oikaisuvaatimuksessa esittämänsä perustelut. MRL:n 139 §:n mukaan purkamistuvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä, eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

ELY-keskus toteaa 21.12.2023 antamassaan lausunnossa, että maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä asetetut purkamisluvan edellytykset eivät täyty.

Turun Museokeskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteavat 17.1.2024 antamassaan lausunnossa, että purkaminen olisi maankäyttö- ja rakennuslain vastaista rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi ja myös siksi, että purkaminen haittaisi kaavoituksen toteuttamista.

Raisio-Seura ry viittaa näihin lausuntoihin ja toteaa osaltaan, etteivät MRL:n mainitut purkamisluvan edellytykset täyty. Tämän vuoksi Raision kaupungin purkamistupahakemus tulee hylätä. Raisio-seura toteaa, että valtuuston hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Keskikaupungin osayleiskaavassa (.15.6.2015) Harkko on merkitty osayleiskaavakartassa kohdemerkinnällä (nro 11) "Paikallisesti arvokas rakennus/rakennusryhmä" ja määräyksellä "Alueen rakennusten säilyttämisen /suojelun tarve tulee ratkaista asemakaavoituksella".

Osayleiskaavan jälkeen on laadittu E18 Keskikaupunki-vaiheasemakaava (18.6.2021), jonka alueella Harkko sijaitsee. Kaavassa on lähinnä tarkistettu korttelialueen rajoja tiesuunnitelman takia. vaiheasemakaavassa ei ole tarkastettu Harkon sisältämän korttelin sisäisiä ratkaisuja, vaan kaavaselostuksessa on todettu, että suojelukysymykset ratkaistaan myöhemmissä asemakaavamuutoksissa. Tällä hetkellä on vireillä keskikaupunkialueen asemakaavoitus, jossa Harkon suojelu/säilyttäminen tai purkaminen tulisi ratkaista. Kaupunginvaltuusto on päättänyt Harkko-rakennuksen purkamisesta talousarvion yhteydessä 4.12.2023 § 135 määrärahakysymyksenä ilman mitään perusteluja, vaikka valtuusto on vuonna 2015 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa edellyttänyt asian ratkaisemista asemakaavassa. Raisio-seura katsoo, ettei valtuuston määrärahapäätöksellä ole juridista merkitystä purkamislupa-asiaassa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ovat myös kumpikin lausunnossaan todenneet, että Harkko-rakennuksen säilyttämistä ja suojelua koskeva asia tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä, ei purkamislupa-asiana. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on myös riittävästi aikaa tehdä rakennuksen perusteellinen kuntotutkimus. Rakennustarkastajan perusteluissaan mainitsema 70 %:n korjausaste perustuu konsultin asiakirjojen ja piirustusten pohjalta tehtyyn tarkasteluun, ei todelliseen rakennuksen kuntoon. Vieressä on saman suunnittelijan tekemä ja samalta vuosikymmenellä rakennettu ns. Villiviini-rakennus, joka on peruskorjattu huomattavasti edullisemmin ja vähäisemmällä korjauksilla.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Petri Ojanen

Päätösehdotus

Lupalautakunta antaa hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Rakennuksen purkamisluvasta säädetään MRL 127 §:ssä "Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi".

Purkamisluvan edellytyksistä säädetään MRL 139 §:ssä "Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista".

Harkko-rakennus sijoittuu voimassa olevan vaiheasemakaavan Yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-4). Purkulupa on näin ollen myönnetty MRL 127 §:n mukaisesti.

Harkko-rakennus ei ole valtakunnallisesti-, maakunnallisesti- eikä seudullisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde. Rakennus ei sisälly yleis- tai asemakaavassa esitettyihin rakennussuojelukohteisiin eikä ole suojeltu asemakaavamääräyksillä eikä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. Kaavoituspalvelujen antaman lausunnon perusteella rakennuksen purkaminen ei haittaa alueen kaavoitusta ja jatkokehitystä. Purkulupaa ei ole myönnetty MRL 139 §:ssä säädettyjen edellytysten vastaisesti.

Lakia rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) sovelletaan sen 2 §:n mukaan jos:

- kohteella on valtakunnallista merkitystä;
- kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä; tai
- kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

Edellä mainitut rakennusperintölain 2 §:n tarkoittamat lain soveltamista koskevat suojeluedellytykset eivät Harkko-rakennuksen osalta täyty (VARHELY/2956/2022).

Rakennusperinnön suojelusta annetun lain 2 § ei myöskään edellytä rakennuksen suojelua tai säilyttämistä ratkaistavan ensisijaisti asemakaavoituksella.

Keskikaupungin osayleiskaavassa (15.6.2015) Harkko-rakennus sijaitsee Keskustatoimintojen alueella (C-1). Rakennus ei sisälly yleiskaavassa esitettyihin rakennussuojelukohteisiin. Osayleiskaavatyön yhteydessä toteutettiin täydennysrakennusinventointi, jossa osayleiskaava-alueella sijaitseva, ennen vuotta 1960 rakennettu rakennuskanta inventoitiin. Harkko-rakennus on merkitty inventoinnin perusteella osayleiskaavakartalle kohdemerkinnällä (nro 11), jolla viitataan paikallisesti arvokkaaseen rakennukseen, jonka säilyttämisen/suojelun tarve ratkaistaan vasta asemakaavoituksen yhteydessä.

Harkko-rakennusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Rakennus sijaitsee E18 Keskikaupunki –asemakaava-alueella (kaavatunnus 1:26), joka on saanut lainvoiman 18.6.2021. Asemakaava on laadittu vaiheasemakaavana, jossa on tarkistettu korttelialueen rajoja. Asemakaavassa ja kaavamääräyksissä rakennukselle ei ole esitetty suojelutarvetta. Vaiheasemakaavan selostuksen mukaan suojelukysymykset ratkaistaisiin myöhemmissä asemakaavamuutoksissa.

Purkulupa ei ole asemakaavan eikä varsinaisten kaavamääräysten vastainen. Mikäli rakennusta ei asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla päätetä suojella, sen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä. Ration kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.5.2011 (228 §) sulkea Museo ja kulttuurikeskus Harkon tilat välittömästi ja etsiä sen toiminnoille korvaavat tilat. Päätös perustui sekä sisäilmatyöryhmän että työterveyslääkärin ja työsuojeluvaltuutetun kantaan. Silloisessa museo- ja kulttuurikeskus Harkossa tehtiin talvella 2010-11 korjaustöitä kellarikerroksessa tapahtuneen vesivahingon aiheuttamien kosteusvaurioiden korjaamiseksi ja sisäilman laadun parantamiseksi

muualla rakennuksessa. Korjaustyöt laajenivat myöhemmin. Korjaustöiden aikana rakennuksessa koettiin sisäilman laatuun liitettyä poikkeuksellisen voimakasta oireilua, joka ei vähentynyt rakennuksessa tehdyistä korjaustoimenpiteistä huolimatta. Rakennukseen on sittemmin tehty mm. kosteus- ja sisäilmateknisiä tutkimuksia sekä asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Raision kaupunki tilasi ulkopuolisen asiantuntijaselvityksen vuonna 2022 (tutkimusraportti 12.9.2022), jonka tavoitteena oli arvioida rakennuksen nykykuntoa, käytettävyyttä ja korjaustarvetta. Selvitys tehtiin asiakirjatarkasteluna sekä kohteeseen 30.8.2022 suoritetun katselmuksen perusteella (Sirate Group Oy).

Rakennuksen korjausasteeksi on tutkimusten perusteella arvioitu 70 %, joka tarkoittaa uudisrakentamista vastaavaa rakentamista. Rakennuksen korjaustarpeeseen tulee sisällyttää myös tilojen esteettömyys, jota ei tutkimuksessa eikä valituksessa ole huomioitu. Rakennuksessa tulisi näin ollen varsinaisen peruskorjauksen lisäksi toteuttaa merkittäviä muutostöitä. Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä (241/ 2017) edellyttää mm. kerrosten välisen yhteyden järjestettäväksi hissillä ja muiden tasoerojen osalta käyttäjille soveltuvalla henkilöiden nostoon tarkoitettulla laitteella. Rakennusteknisten selvitysten ja nykyisten rakentamismääräysten perusteella on todennäköistä, ettei rakennusta pystytä kohtuullisilla kustannuksilla korjaamaan käyttökelpoiseksi.

Raisio-Seura ry:n valitus tulee hylätä perusteettomana. Lupalautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Päätös

Olavi Tuomi teki Birgit Kinnasen ja Jani Suomisen kannattamana esittelijän ehdotuksesta poikkeavan päätösehdotuksen:

Raisio-Seuran valitus tulee hyväksyä ja lupalautakunnan päätös tulee muuttaa siten, että tarkastusinsinöörin purkulupapäätös hylätään. Harkko-rakennuksen suojele / säilyttäminen tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Perustelut:

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

Valtuuston hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Keskikaupungin osayleiskaavassa (15.6.2015) Harkko on merkitty osayleiskaavakartalle kohdemerkinnällä (nro 11) ”Paikallisesti arvokas rakennus / rakennusryhmä” ja määräyksellä: ”Alueen rakennusten säilyttämisen / suojele / säilyttäminen tulee ratkaista asemakaavoituksella”.

Osayleiskaavan jälkeen on laadittu E18 Keskikaupunki-vaiheasemakaava (18.6.2021), jonka alueella Harkko sijaitsee. Kaavassa on lähinnä tarkistettu korttelialueen rajoja tiesuunnitelman takia. Vaiheasemakaavassa ei ole tarkasteltu Harkon sisältämän korttelin sisäisiä ratkaisuja, vaan kaavaselostuksessa on todettu, että suojele / säilyttäminen tulee ratkaista asemakaavamuutoksissa.

Nyt on vireillä keskikaupunkialueen asemakaavoitus, jossa Harkon suojele / säilyttäminen tai purkaminen on mahdollista ratkaista.

Purkamislupa on siten Keskikaupungin osayleiskaavamääräyksen

vastainen, koska siinä todetaan, että rakennuksen säilyttämisen / suojelun tarve tulee ratkaista asemakaavoituksella. Näin ei ole tapahtunut. Purkamislupa on myös MRL 139 §:n vastainen, koska em. valtuuston hyväksymässä osayleiskaavassa rakennus on merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi / rakennusryhmäksi eikä tätä ole kumottu asemakaavalla.

Harkko-rakennus muodostaa yhtenäisen saman suunnittelijan suunnitteleman rakennusryhmän sen länsipuolella olevan Villiviini-rakennuksen ja Raisiontien vastakkaisella puolella olevan Säästökulma -nimisen asuntoyhtiön kanssa.

Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on myös riittävästi aikaa tehdä rakennuksen perusteellinen kuntotutkimus, jotta rakennuksen todellinen korjaustarve tulee varmistettua.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen: suoritetaan äänestys, jossa esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Olavi Tuomen tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei. Äänestys ehdotus hyväksyttiin.

Suoritettua äänestyksessä annettiin 4 jaa-ääntä (Löfgren, Nordström, Sorsavirta, Tereska) ja 3 ei-ääntä (Kinnanen, Suominen, Tuomi).

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus oli tullut lautakunnan päätökseksi, jonka jälkeen Olavi Tuomi, Birgit Kinnanen ja Jani Suominen jättivät asiasta eriävän mielipiteen:

"Esitämme eriävänä mielipiteenämme, että Raisio-Seuran valitus olisi tullut hyväksyä ja lupalautakunnan päätös tulisi muuttaa siten, että tarkastusinsinöörin purkulupapäätös tulisi hylätä. Valtuuston hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Keskikaupungin osayleiskaavassa (15.6.2015) Harkko on merkitty osayleiskaavakartalle kohdemerkinnällä (nro 11) "Paikallisesti arvokas rakennus / rakennusryhmä" ja määrittelyllä "Alueen rakennusten säilyttämisen / suojelun tarve tulee ratkaista asemakaavoituksella". Koska valtuusto on hyväksynyt em. määrittelyn paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, niin Harkko-rakennuksen suojelu / säilyttäminen tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä ja perusteellisen kuntotutkimuksen jälkeen. Nyt purkupäätös on tehty valtuustossa määräraha-asiana talousarvion yhteydessä vastoin osayleiskaavamääräystä."