

KAUPSL 30.05.2023 § 37
949/10.03.00/2023

Valmistelija

Ilkka Vainionpää

Kankaanpään kaupungin rakennustarkastaja on 01.03.2023 § 24 evännyt purkamisluvan pienkerrostaloille Kotitie 13 ja 17, kiinteistölle 214-416-0001-0702. Kruunuasunnot Oy on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajana 15.3.2023. Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on ollut 17.03.2023.

Kruunuasunnot Oy vaatii kohteliaimmin, että Kankaanpään kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta kumoaa valituksenalaisen päätöksen 1.3.2023 § 24 ja myöntää purkamisluvan Kruunuasunnot Oy:n lupahakemuksen mukaisesti.

Rakennukset omistava Kruunuasunnot Oy hakee vuodesta 2017 tyhjillään olleelle kahdelle rakennukselle purkulupaa niiden heikon kunnon sekä käyttämättömyyden vuoksi. Rakennusten vuokraus tai myynti ulkopuolisille ei ole onnistunut ja niiden korjaamista ei nähdä liiketaloudellisesti kannattavana. Rakennuksissa toteutetun kuntotutkimuksen (Kiwa Inspec 8.11.2021) mukaan rakennusten kunnostaminen terveellisiksi ja pitkäaikaiskestäviksi sekä alkuperäisen näköisiksi on edelleen teknisesti mahdollista, mutta korjausten kokonaiskustannukset saattavat nousta korkeaksi.

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

Lainsäädäntötausta

Maankäyttö- ja rakennuslain ("MRL") 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

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.

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

MRL 12 § asettaa viranomaisille velvoitteen edistää muun muassa terveellistä ja turvallista rakentamista. Edelleen MRL:n 117 § asettaa viranomaisille velvoitteen edistää ja varmistaa se, että rakennus täyttää ko. lainkohdan a-g –kohdissa tarkoitettut olennaiset tekniset vaatimukset mm. terveellisuuden, käyttöturvallisuuden ja energiatehokkuuden suhteen. Lain rakennusperinnön suojelusta 2 §:n 2 momentin mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

Kaavatilanne ja muut taustatiedot

Purettavaksi haetut rakennukset sijaitsevat asemakaava-alueella, jossa rakennukset ovat suojeltu merkinnällä sr-5 ja korttelialueella on voimassa merkintä AK/s-1.

Purettavaksi haettuja rakennuksia ei ole suojeltu rakennusperintölain (ennen rakennussuojelulaki) mukaisella suojelulla, eikä tällaista suojelua ole

rakennuksen osalta vireillä.

Purettavaksi haetut talot ovat RKY -alueen kuvauksessa mainitut ns.

Susitalot. Identtisiä rakennuksia on ollut alun perin kuusi kappaletta. Yksi talo on palanut purettavaksi haettujen talojen välistä Kotitien varrella.

Asuntotien varrella on edelleen kolmen identtisen rakennuksen ryhmä vierekkäin.

Rakennusten kunto

Purettavaksi haettujen rakennusten kunto on erittäin huono. Rakennusten kunnosta on teetetty rakenteiden kuntotutkimus (tutkimusraportti WO-00895693, 8.11.2021).

Raportin mukaan rakennukset olivat yleiskunnoltaan välttävässä kunnossa.

Rakennuksissa on kellarikerros ja kaksi kerrosta asuintiloja.

Kellarikerrokset ovat raportin mukaan kauttaaltaan homeiset. Myös

ensimmäisen asuinkerroksen ja kellareiden välinen välipohja on homeessa. Homeen hajua on kaikissa alemmissa asuintiloissa ja

porraskäytävissä. Jotta homeongelma saataisiin poistettua, tulee

rakennuksen ulkopuolella ja etenkin kellaritiloissa tehdä sekä ajallisesti että toimenpiteiden laajuus huomioiden todella mittavat purku- ja

korjaustoimenpiteet.

Kellarista on nähtävissä viemärivuotoja kellarin ja 1. kerroksen

välipohjarakenteeseen. Homeongelman poistaminen ulottaa vaikutuksia

myös alempiin asuinkerroksiin tehtävillä toimenpiteillä, kuten

lämmöneristeiden poisto ja hirsiseinien hiekkapuhallus kaikilta

seinäpinnoilta. Samoin porrashuoneista tulee poistaa seinälevytykset.

Kaikissa asuinkerroksissa on muovimaton hajua, joten se ja muut

lattiamateriaalit tulee poistaa kaikista tiloista. Tämän jälkeen tutkitaan

tarkemmin välipohjien kunto (välipohjien eristeenä on sahanpuru ja muu luonnonmateriaali).

Rakennusten ulkoseinien sisäpinnoilla on raportin mukaan todennäköisesti alkavaa mikrobikasvustoa (ulkoseinien sisäpinnoille on lisätty

lisälämmöneristys, 50 mm villa), ulkoverhouslaudoituksen ja hirsirungon

välissä ei ole tuuletusrakoa. Rakennusten yläpohjissa on mikrobikasvustoa

raportin perusteella. Ullakolla on raportin perusteella useita lahovaurioita ja

kantavia rakenteita (kantava vasa) on lahonnut. Ullakolla on muutenkin

kattovuotojen jälkiä.

Rakennusten talotekniikka on vanhentunutta käytännössä kokonaan ja

rakennuksiin tulisi rakentaa kokonaan uusi koneellinen ilmanvaihto.

Huoneistojen välinen palo-osastointi on puutteellinen niin vaaka kuin

pystysuunnassakin, samoin yhteistilojen ja kellarin sekä ullakon palo-

osastointi on puutteellinen. Toisen kerroksen asunnoista puuttuu

varapoistumistiet.

Edellä todettujen vakavien terveellisyys- ja turvallisuusongelmien lisäksi

raportissa on kuvattu iso joukko muita toimenpiteitä, joita rakennuksissa

tulee tehdä. Näitä ovat mm. ulkoseinien ja räystäsrakenteiden

lahovaurioiden poisto, suihkutilojen vesivahinkokorjaukset, vesikatteiden

uusiminen, ikkunoiden perusteellinen kunnostus tai uusinta, perusmuurien

vedeneristysten ja salaojituksen puutteet.

Raportissa ei ole otettu kantaa kaikkien edellä mainittujen

korjaustoimenpiteiden kustannuksiin, mutta on selvää, että kustannukset

tulevat olemaan erittäin merkittävät. Lisäksi rakennuksissa on raportissa

todettujen terveellisyys- ja turvallisuusongelmien lisäksi paljon muita

riskitekijöitä, joita tulee selvittää lisää ja joita tulee suurella todennäköisyydellä korjattavaksi muiden korjaustöiden yhteydessä ja edetessä.

Oikaisuvaatimus kokonaisuutena liitteenä.

Esittelijä	Kaupunkisuunnittelutulosalueen johtaja Ilkka Vainionpää
Päätösehdotus	Esitän, että oikaisuvaatimus hylätään ja rakennustarkastajan purkamisluvan evääminen 01.03.2023 § 24 pysytetään voimassa.

Päätösehdotuksen perustelut

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (2019) alue on osoitettu aluemerkinällä kh1 ja siihen liittyvässä suunnittelumääräyksessä mainitaan muun muassa: Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Alueen kaikki rakennukset on suojeltu vuonna 2007 hyväksytyssä asemakaavassa kohdemerkinnällä sr-5: Suojeltava rakennus Maankäyttö- ja rakennuslain 57:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen tehtävien muutos ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen luonne säilyy. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Korttelille, jossa purettavaksi aiotut rakennukset sijaitsevat, on osoitettu asemakaavassa merkintä AK/s-1: Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Purkuluvasta on pyydetty lausunnot Satakunnan Museolta ja ELY-keskukselta, lausunnot eivät puolla purkuluvan myöntämistä.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------

Täytäntöönpano	Kruunuasunnot Oy/ Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
----------------	--

Lisätietoja antaa	Kaupunkisuunnittelutulosalueen johtaja Ilkka Vainionpää 0445772751
-------------------	--
