

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle ympäristö- ja lupalautakunnan päätöksestä 21.6.2022 § 93 tehtyyn valitukseen

Ympäristö- ja lupalautakunta 23.08.2022 § 115
484/10.03.00.03/2022

Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Turun hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksesta, joka koskee ympäristö- ja lupalautakunnan 21.6.2022 § 93 tekemää päätöstä. Asia koskee maisematyölupaa palokujien puiden uusimisesta kiinteistöillä 3-5-7, 3-5-8, 3-5-6 ja 3-5-1 Uudenkaupungin keskustassa.

Palokujapuut ovat arviolta 170 vuotta vanhoja ja kiinteistöjen omistajien mielestä puut ovat ylisuuria aiheuttaen roskaantumista, vaikeuttava rakennusten suojelun toteutumista ja aiheuttavat vaaraa kiinteistön ihmisille.

Rakennustarkastaja vei maisematyöluvan ympäristö- ja lupalautakunnan käsiteltäväksi ja esitti lautakunnalle, että maisematyölupaa ei myönnetä. Ympäristö- ja lupalautakunta myönsi äänestyksen jälkeen maisematyöluvan ja rakennustarkastaja jätti asiasta eriävän mielipiteen. ELY-keskus teki valituksen maisematyölupapäätöksestä.

ELY-keskus esittää, että ympäristö- ja lupalautakunnan päätös tulee kumota.

ELY-keskuksen valituksessa esille tuotuja asioita

Kiinteistön 3-5-7 puiden kaatamista koskeva asia olisi tullut käsitellä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 10b §:n 1 momentin mukaisena poikkeamana. ELY-keskus katsoo, että tältä osin päätöksessä on tapahtunut menettelyvirhe.

Kiinteistöjen 3-5-8, 3-5-6 ja 3-5-1 osalta MRL 140 §:ssä asetetut edellytykset maisemaluvulle eivät täyty, koska toimenpide turmelee kaupunki- ja maisemakuvaa ja on vastoin MRL 118 §:ssä säädettyjä vaatimuksia.

Lupapäätöksessä jää epäselväksi, tulevatko sivulla 4 mainitut muut ehdot lupapäätöksen ehdoiksi. Maisematyöluvalla ei voida myöntää lupaa käyttää istutettavaa alueen osaa ajoneuvojen pysäköintiin, vaan asia edellyttää MRL 171 §:ssä säädettyä poikkeamislupaa.

Rakennusvalvonnan vastine perusteluineen

Rakennusvalvonta ei näe kiinteistön 3-5-7 osalta tapahtuneen menettelyvirhettä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tulkinnassa. Rakennusvalvonta on tulkinnut valtioneuvoston

suojelupäätöstä, jossa sanotaan ”*puustoa on uusittava tarpeen mukaan*” siten, että puuston uusiminen on mahdollista suojelupäätöstä noudattaen. Näin ollen hankkeelle ei ole katsottu olevan tarpeellista hakea rakennusperintölain mukaista poikkeamispäätöstä suojelupäätöksestä ELY-keskukselta, vaan hanke voitiin arvioida maisematyölupana. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan puiden kaato vaikuttaa heikentävästi alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja koska puita ei ole tutkittu rakenteellisesti, ei puiden kaatamista tule hyväksyä.

Kiinteistöjen -5-8, 3-5-6 ja 3-5-1 osalta rakennusvalvonta on samaa mieltä ELY-keskuksen kanssa, että MRL:n 118 § ja 140 §:n asettamat edellytykset maisematyöluvan myöntämiselle eivät täyty, koska toimenpide turmelee kaupunki- ja maisemakuva. Uudenkaupungin käytäntö on, että kaikki kaadettavaksi halutut puut keskusta-alueella tutkitaan ja vain huonokuntoisille puille, jotka todetaan vaarallisiksi myönnetään maisematyöluva. Tässä hankkeessa ei ole tutkittu kaikkia kaadettavaksi haluttuja puita.

Lautakunta on päätöksessään muuttanut rakennustarkastajan ehdotusta kielteisestä päätöksestä hyväksytyksi maisematyöluvaksi, mutta ei ole päätöksessään muuttanut ehdotuksen lupaehtoja. Näin ollen rakennusvalvonnan näkemys asiasta on, kuten päätöksen muut ehdot kohdassa sanotaan. ”*Maisematyöluvassa ei anneta lupaa säilyttää autoja ja peräkärryä palokujalla, asiaan voi hakea kaavamuutosta tai poikkeamispäätöstä kaavamääräyksestä.*”

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle, että päätös on tehty MRL:n ja lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaisesti. Lautakunta myös esittää maisematyöluvan hylkäämistä, koska MRL:n mukaiset edellytykset eivät täyty.

Lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 140 § ja 171 §

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 10b §

Käydyin keskustelun aikana Kimmo Nevavuori teki seuraavan vastaehdotuksen lautakunnan lausunnoksi Turun hallinto-oikeudelle:

Turun hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksesta, joka koskee Uudenkaupungin ympäristö- ja lupalautakunnan 21.6.2022 § 93 tekemää päätöstä. Asia koskee maisematyöluvaa palokujien puiden uusimisesta kiinteistöillä 3-5-7, 3-5-8, 3-5-6 ja 3-5-1 Uudenkaupungin keskustassa.

Palokujapuut ovat arviolta 170 vuotta vanhoja ja kiinteistöjen omistajien mielestä puut ovat ylisuuria aiheuttaen roskaantumista, vaikeuttavat rakennusten suojelun toteutumista ja aiheuttavat vaaraa kiinteistön ihmisille.

Rakennustarkastaja vei maisematyöluvan ympäristö- ja lupalautakunnan käsiteltäväksi ja esitti lautakunnalle, että maisematyölupaa ei myönnetä. Ympäristö- ja lupalautakunta teki katselmuksen kiinteistöillä ja myönsi toimenpideluvan. Rakennustarkastaja jätti asiasta eriävän mielipiteen. ELY-keskus teki valituksen maisematyölupapäätöksestä.

ELY-keskus esittää, että ympäristö- ja lupalautakunnan päätös tulee kumota seuraavilla perusteilla:

1. Kiinteistön 3-5-7 puiden kaatamista koskeva asia olisi tullut käsitellä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 10b §:n 1 momentin mukaisena poikkeamana. ELY-keskus katsoo, että tältä osin päätöksessä on tapahtunut menettelyvirhe.
2. Lupapäätöksessä jää epäselväksi, tulevatko sivulla 4 mainitut muut ehdot lupapäätöksen ehdoiksi. Maisematyöluvalla ei voida myöntää lupaa käyttää istutettavaa alueen osaa ajoneuvojen pysäköintiin, vaan asia edellyttää MRL 171 §:ssä säädettyä poikkeamislupaa.
3. Kiinteistöjen 3-5-8, 3-5-6 ja 3-5-1 osalta MRL 140 §:ssä asetetut edellytykset maisemaluvalle eivät täyty, koska toimenpide turmelee kaupunki- ja maisemakuvaa ja on vastoin MRL 118 §:ssä säädettyjä vaatimuksia.

Maisematyöluvan myöntäneen ympäristö- ja lupalautakunnan vastine perusteluineen

1. ELY-keskuksen valitusoikeus

Ympäristö- ja lupalautakunta katsoo, että päätöksen mukainen maisematyölupa ei ole miltään osin päätös, josta ELY-keskuksella olisi oikeus valittaa. Näin ollen ELY-keskuksen valitus tulee jättää tutkimatta.

Kiinteistöä 895-3-5-7 (Jungqvistin talo) koskevaa maisematyölupaa ei ole tuonnempana kohdassa 2 olevien perustelujen mukaan tehty eikä lupaa myöskään pidä käsitellä rakennusperinnön suojelemista annetun lain mukaisesti. Maisematyöluvassa ei ole käsitelty tai tehty mitään asemakaavan muuttamista tai asemakaavasta poikkeamista merkitsevää päätöstä. Perusteet MRL:n 193 §:n 1 momentin kohdan 7) mukaiselle ELY-keskuksen valitusoikeudelle puuttuvat.

Kaikkien päätöksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta kysymys ei ole asiasta, josta ELY-keskuksella olisi valitusoikeus viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi. Päätöksessä ei ole kysymys miltään osin MRL:n 18 §:n 2 momentin tarkoittamasta, kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä huomioon otettavasta vaikutuksiltaan valtakunnallisesta tai merkittävästä maakunnallisesta asiasta. Päätös koskee valtakunnallisestikin tärkeässä Uudenkaupungin puutalokorttelissa olevassa kulttuuriympäristössä olevia puita, mutta päätös ei miltään osin merkitse muutosta voimassa olevaan asemakaavaan tai alueen

rakennuskantaan tai alueen käyttöön vaan pelkästään oikeuteen kaataa puutalokorttelissa olevat, katselmuksessa tarpeelliseksi katsotut puut, joiden kaataminen kaavoituksesta huolimatta joka tapauksessa on ajankohtaista lähitulevaisuudessa.

2. Kiinteistöä 895-3-5-7 koskeva valitus

Ympäristö- ja lupalautakunta ei yhdy ELY-keskuksen valituksessa esittämään näkemyksiin siitä, että asia olisi tullut käsitellä kiinteistön 895-3-5-7 osalta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti vaan tehdyn päätöksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n mukaisena maisematyölupana. Rakennusperinnön suojelusta annettu laki koskee ensisijaisesti rakennusten suojelua eikä tontilla olevien puiden kaatamisedellytyksiä. Välillisesti lautakunnan päätöksessä toki on kyse myös historiallisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvaan vaikuttavien rakennusten suojelusta, koska lupapäätöksen mukaan kaadettavaksi tulevat puu ovat kokonsa, ikänsä ja kuntonsa perusteella merkittävä uhka olemassa olevalle arvokkaalle rakennuskannalle.

Valtioneuvoston 13.4.1972 tekemässä suojelupäätöksessä on annettu yksityiskohtaisia suojelumääräyksiä kiinteistön 895-3-5-7 osalta. Puiden osalta suojelupäätöksessä mainitaan sanatarkasti ”puustoa on uusittava tarpeen mukaan”. Päätöksen mukaan tontin rakennuksia ja tonttia on hoidettava siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene. Suojelupäätöksessä on osattu perustellusti ottaa kantaa siihen tosiasiaan, että puut ovat jo tuolloin olleet suuria ja vanhoja ja niiden uusiminen on väistämätön asia tulevaisuudessa. Juuri tästä syystä nyt tehdyssä päätöksessä on maininta ”puustoa on uusittava tarpeen mukaan”. Näin ollen hankkeelle ei ole katsottu olevan tarpeellista hakea rakennusperintölain mukaista poikkeamispäätöstä suojelupäätöksestä ELY-keskukselta vaan hanke on arvioitu maisematyölupana.

Kiinteistön palokujan puista on jäljellä vain kaksi. Ajan kuluessa puut ovat kasvaneet ja tulleet elinikänsä päähän. Nyt jäljellä olevat puut ovat todella suuria ja ne ovat peittäneet tehokkaasti palokujan alueen. Toisen puun osalta on jo vuonna 2016 todettu, että sen kunto on kohtalainen. Puun ikääntyessä vuosien aikana puun kunto ei varmasti ole parantunut ja tämä oli myös katselmuksella havaittavissa. Muut samanikäiset puut on kaadettu aiemmin ja siten on ymmärrettävää, ettei näiden kahden jäljellä olevan puun ikä tule olemaan pitkä.

Huolellisen harkinnan ja kaikkien asiaan vaikuttavien seikkojen huomioon ottamisen jälkeen lautakunta päätyi siihen, että lupa puiden kaatamiselle annetaan. Elinikänsä lopulla olevan puun säästäminen aiheuttaisi ilmeisen vaaran korvaamattoman arvokkaalle suojellulle ympäristölle ja ihmisille. Juuri rakennetun ympäristön suojelemisen vuoksi on tärkeää poistaa vaaraa aiheuttavat puut, eikä odottaa, että ne tuhoavat suojeltuja rakennuksia. Palokujan puiden uusimisella saadaan alueelle useita uusia puita

muutaman tilalle, joten palokuja ja kulttuuriympäristö tulee näyttämään paremmalta ja oikeammalta.

Lautakunnan näkemys on se, että puiden poistaminen on nyt tarpeellista ja ajankohtaista paitsi rakennusten suojelemiseksi myös asukkaiden turvallisuuden vuoksi. Päätöksessä on yksiselitteisesti määräys, että ehtona puiden kaatamiselle on niiden uusiminen, mikä käytännössä tarkoittaa, että kiinteistön omistajien tulee istuttaa poistettavien puiden tilalle palokujalla ennestään olevia puulajeja ja myöskin varmistaa niiden kasvumahdollisuudet tulevaisuudessa.

3. Maisematyöluvan edellytykset

Lautakunta on arvioinut hanketta kaikkien päätöksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta MRL 140 §:n ja 118 §:n mukaisesti ja tullut siihen päätökseen, että puiden uusiminen ei turmele kaupunkikuvaa.

Lautakunta on tutustunut päätöksessä olevaan kohteeseen ja todennut tällöin selkeästi, että jo 1800-luvulta olevat kookkaat puut ovat yli-ikäisiä ja monin paikoin hyvin heikkokuntoisia, mikä ilmenee osittain tehdyistä kuntokartoituksista sekä puiden runkojen väristä ja niissä olevista vaurioista. Myös aikaisemmin tehdyt korjausleikkauksilla on ollut puiden kuntoon kielteisiä vaikutuksia. Katselmuksessa kävi selville, että puut ja niiden oksat ulottuvat monin paikoin rakennusten päälle ja monissa kohdin myös naapurikiinteistöjen puolelle. Tällaisten oksien poistamiseen naapurikiinteistöjen omistajilla on oikeus suoraan lainsäädännön perusteella.

Nyt kyseessä olevassa maisematyöluva-asiassa ovat hakijoina koko korttelin kaikkien kiinteistöjen omistajat. Palokujien puut sijoittuvat kiinteistöjen väliin ja koska jo aiemmin on kaadettu merkittävä osa vanhoista puista, jäljellä olevat puut ovat pääasiassa korttelin keskellä. Muutos maisemakuvassa ei siis ole niin merkittävä kuin jos kyse olisi kadun varressa olevista puista. Museoviraston lausunnon 27.10.2016 on mukaan ”Puuistutukset palokujilla ja katujen varsilla ovat Uudenkaupungin puutalokortteleiden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yksi keskeinen kaupunkikuvallinen piirre, jota ei tule turmella.”

Nyt kyseessä oleva kortteli rajautuu idässä Nordströminkatuun. Katselmuksella oli havaittavissa, että kyseisen kadun kaikki lännen puoleiset puut oli kaadettu kahden korttelin matkalta. Kaupungin arvokkaassa kulttuuriympäristössä juuri nämä kadunvarsipuut ovat hyvin merkittäviä ja jokaiselle kulkijalle havaittavissa. Puuistutukset on tehty aikoinaan symmetrisesti siten, että kadulla kulkee kaksi puuriviä, kummassakin reunassa. Epäselväksi jäi, miksi puut on kaupungin toimesta kaadettu. Puiden kohtuullinen ikä huomioon ottaen ei kyse voi olla siitä, että kaikki toisen reunan puut olisivat olleet huonokuntoisia. Koska kaupunki ilmoittaa antavansa kaatolupia vain huonokuntoisille puille, herää kysymys, koskeeko vaatimus puiden kunnan selvittämisestä vain joitakin maanomistajia,

mutta ei kaupunkia. Kaupunkikuvan ei voida katsoa turmeltuvan siitä, että palokujien puut uusitaan.

Korttelissa olevien puiden poistaminen kerralla muuttaa maisemakuvaa lähinnä vain tonttien sisäosista katsottuna. Sen sijaan maisemakuva ei sanottavasti muutu kaduilta päin katsottuna. Lautakunta on pitänyt kaikkien hakemuksessa esitettyjen puiden poistamista kerralla välttämättömänä, koska puut muodostavat kokonaisuuden, josta yksittäisen puun poistaminen on ongelmallista ja samalla mahdollisesti jäljelle jäävien puiden kaatumistodennäköisyys lisääntyisi merkittävästi. Samoin jäljelle jäävien puiden muoto jäisi monilta osin toispuolisiksi.

Ilmastonmuutoksen myötä mm. myrskyt tulevat selvästi lisääntymään. Jo nyt on havaittavissa, että muutamien vuosien aikana kasvillisuus on Uudessakaupungissa rehevöitynyt ja siten kosteusrasitus puutaloympäristössä on kasvanut. Kulttuuriympäristön korvaamattoman arvokkaiden puurakennusten suojelussa onkin jatkossa kiinnitettävä entistä suurempaa huomiota kasvillisuuden kurissa pitämiseen ja puiden ennaltaehkäisevään hoitoon myrskytuhojen välttämiseksi.

Merkittävänä päätökseen vaikuttavana tekijänä lautakunta on pitänyt myös poistettavaksi esitettyjen vanhojen, kookkaiden ja huonokuntoisten puiden aiheuttamaa vaaraa kiinteistöjen omistajille samoin kuin kaduilla liikkujille. Suuren puun mahdollinen kaatuminen esimerkiksi jalankulkijan päälle olisi hengenvaarallista sekä aiheuttaisi mahdollisesti myös merkittävää taloudellista menetystä puiden alle jäävälle omaisuudelle.

4. Lupaehdot

Hakemuksessaan hakijat ovat hakeneet Ihoden puutalokorttelin puiden uusimista. Kohdassa toimenpiteen kuvaus, hakijat ovat ilmoittaneet ”Vanhojen puiden kaataminen ja uusien istuttaminen korttelin 895-3-5 alueella liitteenä olevan kartan ja istutussuunnitelman mukaisesti.” Hakemuksen valmisotsikon ”Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen” kohtaan hakijat ovat kirjanneet, että ”Istutussuunnitelmassa on pyritty yhdistämään rakennusperinnön vaaliminen ja kohtuulliset nykyaikaisen asumisen mahdollisuudet. Palokujille ei suunnitellakaan rakentamista, mutta esim. autot ja peräkärryt tarvitsevat tilansa varsinkin tontilla no 7.” Näin ollen ei voida edes katsoa, että hakemuksessa olisi ollut tarkoitus hakea oikeutta säilyttää autoja palokujalla, vaan kyse on muusta asiaan liittyvästä selvityksestä. Hakijoiden mahdollinen peräkärryn säilytys ei ole nyt olennaista. Asiasta ei ole lautakunnassa tehty mitään valituskelpoista päätöstä vaan selvyyden vuoksi annettu yleinen ohjaus mahdollisuudesta hakea kaavamuutosta tai poikkeamis päätöstä kaavamääräyksestä.

Lautakunnan päätökseen ei ole kirjattu yksityiskohtaisia määräyksiä siitä, mihin kohtaan korvaavat puut on istutettava. Asian ollessa

esillä lautakunnassa oli yleinen näkemys, että yksityiskohtainen suunnittelu puiden paikasta ja puulajista jää sovittavaksi kaupungin puutarhapuolen asiantuntijoiden ja hakijoiden kesken. Istutusalueilla kasvaa kasvillisuutta, jossa on jo sopivia puuntaimiakin kasvamassa. Palokujan puustoksi kannattaisikin istuttaa aluksi tiheimmin puita ja poistaa niistä osa puiden kasvaessa. Mikäli asia pitää perustella tarkemmin, lautakunta pyytää päätöksen palauttamista uuteen käsittelyyn.

Yhteenveto

Ympäristö- ja lupalautakunta katsoo ensisijaisesti, että ELY-keskuksella ei ole asiassa valitusoikeutta ja valitus tulee jättää tutkimatta.

Mikäli ELY-keskuksella katsotaan asiassa olevan valitusoikeus, lautakunta toteaa lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle, että päätös on tehty MRL:n mukaisesti sekä rakennusperinnön suojelua koskevan lain määräykset huomioiden eikä asiassa ole tapahtunut mitään menettelyvirheitä. Lautakunta esittää valituksen hylkäämistä.

Lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 18 §, 118 §, 140 §, 171 § ja 193 §
Laki rakennusperinnön suojelemisesta 10b §

Olli-Pekka Päivärinta kannatti Nevavuoren vastaehdotusta.

Puheenjohtajan ehdotuksesta lautakunta hyväksyi yksimielisesti Kimmo Nevavuoren vastaehdotuksen.

Päätös:

Ympäristö- ja lupalautakunta hyväksyi Kimmo Nevavuoren tekemän vastaehdotuksen ja toteaa lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle, että päätös on tehty MRL:n mukaisesti sekä rakennusperinnön suojelua koskevan lain määräykset huomioiden eikä asiassa ole tapahtunut mitään menettelyvirheitä. Lautakunta esittää valituksen hylkäämistä.

Lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 18 §, 118 §, 140 §, 171 § ja 193 §
Laki rakennusperinnön suojelemisesta 10b §

Merkittiin, että Miia Kelsey esteellisenä poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Syynä esteellisyys on yhteisöjääviys, koska hän toimii yhtenä hakijoista olevan yhdistyksen johtokunnassa.

Merkittiin, että esittelijä jätti eriävän mielipiteen päätöksestä.

Merkittiin, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin kokouksessa.