

Poikkeamishakemus kiinteistölle 529-1-130

YMPLL 31.01.2023 § 17
1168/10.03.00.06/2023

Valmistelija: Hanke- ja rakennussuunnittelija Virpi Tervonen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija

Nimi

██████████

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
529

Kortteli/tila
Ruissaari

Tontti/RN:o
1:130

Rakennustoimenpide

Huonokuntoisen asuinrakennuksen purkaminen 114 m².

Rakentamisrajoitus

Rakentamisrajoitus

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännök-
sistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemaka-
vaa (rakentamisrajoitus).

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

██████████ hakee poikkeamista huonokuntoisen asuinrakennuksen 114 m² purkamiseen Ruissaaren (529) kylään kiinteistölle Ruissaari 1:130. Rakennuspaikan pinta-ala on 88,826 ha. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu 224 m². Tila on rekisteröity 13.11.1963.

Alueella on voimassa ranta-asetmakaava (vahvistettu 29.9.1995), jossa rakennuspaikka on maatilán talouskeskusten korttelialuetta AM-1. Rakennuspaikalle saa rakentaa maatilán asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Purettava rakennus on ranta-asetmakaavassa esitetty suojeltavaksi rakennukseksi sr. Myös maakuntakaavassa se on huomioitu merkittävänä rakennetun ympäristön kokonaisuutena (sr4620) ja merkittävänä rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuutena (srr4447).

Rakentamista ohjataan kaavamääräysten lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan luvattomasti puretun suojellun rakennuksen purkamiseen.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut siten, että 1.4.2016 kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeuslupahakemus on ollut pitkään vireillä, koska hakija on menehtynyt hakemuksen vireillä olon aikana, jonka vuoksi selvitysten saaminen on vienyt kohtuuttomasti aikaa.

Ruissaaren kartanon tilalla 529-1-130 on kaksi ranta-
asemakaavassa sr-merkinnällä suojeltavaksi määrättyä vanhaa rakennusta, joista toinen asuinrakennus 1800-luvulta on purettu rakennuksen luhistuttua elokuussa 2018.

MRL 127 §:n edellyttämä purkulupahakemus on jätetty vasta purkamisen jälkeen keväällä 2019. Näin ollen kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonnasta ja rakennussuojelusta vastaavat eri viranomaiset eivät ole voineet arvioida etukäteen rakennuksen todellista kuntoa ja säilymisedellytyksiä, vaan arvio rakennuksen kunnosta perustuu ainoastaan kaupunkisuunnittelun hakijalta (kuolinpesän edustaja) pyytämään selvitykseen.

Alueesta on laadittu kohdeinventointi vuonna 2008 Uudenkaupungin täydennysinventoinnin yhteydessä. Kartano rakennuksineen on vanha ratsutila vanhalla paikalla.

Kiinteistöllä sijaitsee vanha ratsutilan päärakennus 200 m² 1700-luvun lopulta, jota on korjattu 1800-luvun lopulla ja 1940-luvulla. Päärakennus on suojeltu kaavassa sr-merkinnällä. Rakennusta käytetään vakituiseen asumiseen.

Purettu, tilan toinen asuinrakennus 114 m² oli peräisin 1820-luvulta, ja se on myös suojeltu kaavassa sr-merkinnällä. Lisäksi maatilan pihapiiriin kuuluu useita talousrakennuksia, mm. kookas punatiilinen karjarakennus 1800-luvun puolivälistä. Inventoinnin mukaan vanhan ratsutilan arvoluokka rakennuksineen on seudullinen, ja se on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kokonaisuus.

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt hakijan edustajalta selvityksen suojellun rakennuksen luvattomasta purkamisesta sekä selvitystä suojellun rakennuksen huolehtimisvelvollisuuden laiminlyönnistä ja siihen johtaneista syistä.

Hakijan (kuolinpesän edustajan) antaman kirjallisen selvityksen mukaan rakennus on ollut jo vuosikymmeniä hoitamaton, koska omistajalla ei ole ollut riittäviä taloudellisia resursseja maatilan rakennuskannan hoitoon, eikä puretulla rakennuksella ole ollut maataloudessa käyttöä. Rakennus oli ennen luhistumista rakenteellisesti huonossa kunnossa. Annetun selvityksen mukaan tilan omistaja ei ole ollut tietoinen asuinrakennuksen sr-suojelusta.

Kaupunkisuunnittelu on selvityspyynnössään tiedustellut mahdollisia valokuvia kohteesta. Saadun selvityksen mukaan puretusta talosta ei ole valokuvia, ja ainoat nykytilanteen kuvat ennen rakennuksen purkua ovat tuhoutuneet vuonna 2018.

Kaupunkisuunnittelun ilmakuvista on todettavissa, että purettu rakennus on ollut paikoillaan vielä vuonna 2015. Inventoinnin kohderaportissa ei myöskään ole liitevalokuvia ko. rakennuksesta.

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt asiaa koskevat lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta (maakuntamuseo).

ELY-keskus on lausunnossaan edellyttänyt, että ennen poikkeamisluvan myöntämistä tulee arvioida, onko rakennuksen suojeluarvot olleet menetetyt jo ennen purkamista. Lisäksi ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen kunnossapidosta tulee pitää huolta.

Varsinais-Suomen maakuntamuseon mukaan *"on erittäin valitettavaa, että historiallisesti merkittävän kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa päästetään huonoon kuntoon ja hävitetään"*. Maakuntamuseo katsoo, että ainakin arvokkaimman rakennuskannan kohdalla olisi tärkeä puuttua tapauksen kaltaiseen kehitykseen hallinnollisin keinoin.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että arvokkaan rakennuksen säilymisedellytyksistä huolehtiminen ja rakennuksen korjaaminen on ensisijaisesti rakennuksen omistajan vastuulla.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että viranomaisella ei ole ollut mahdollisuuksia arvioida ja todentaa rakennuksen kuntoa paikan päällä etukäteen ennen sen luhistumista ja purkamista. Valokuvadokumenttien puuttuessa kaupunkisuunnittelu voi luottaa ainoastaan hakijan (kuolinpesän edustajan) antamaan selvitykseen puretun rakennuksen kunnosta sekä rakennuksen rappeutumiseen ja purkupäätökseen johtaneista syistä.

Kaupunkisuunnittelun mukaan rakennusperinnön hoitoon on olemassa hoitoavustuksia. Ilmeisesti tässä tapauksessa omistaja ei ole ollut avustusmahdollisuuksista tietoinen, jolloin viranomaisetkaan eivät ole voineet puuttua asioiden kulkuun ja ohjaukseen ajoissa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus selvityksineen täyttää MRL 171 §:n poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 529-1-130 hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen purkamiseen kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennus- tai toimenpidelupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Antopäivä on 3.2.2023.

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500,00 €.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
