

Purkamislupahakemus kiinteistölle 3-9908-0YMPLL 20.08.2024 § 87
2599/10.03.00.04/2024Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin vesi hakee lupaa purkaa Myllymäen vesitorni.

Uudenkaupungin hallintosäännön 29 §:n mukaan rakennustarkastaja päättää rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluvan myöntämisestä (MRL 130 §). Lupapäätöksiä, joilla on merkittävää vaikutusta ympäristöön tai naapurien asemaan, ei delegoida viranhaltijoille. Harkinnan hankkeen merkittävyydestä tekee viranhaltija. Rakennustarkastaja on arvioinut Myllymäen vesitornin purkamisluvalla olevan merkittävää vaikutusta ympäristöön, joten lupapäätös käsitellään ympäristö- ja lupalautakunnassa.

Hakijoiden selostus hankkeesta:

Myllymäen vesitorni on ollut poistettuna käytöstä vuodesta 1993 alkaen. Vesitornin säiliötilavuus on liian pieni ja torni on liian matala vesihuollon käyttötarpeisiin. Rakennukselle on teetetty kuntoarvio tammikuussa 2024 ja siinä todetaan rakennuksen olevan todella huonossa kunnossa. Raudotteet ovat esillä niin ulko- kuin sisäpuolella, katto on mahdollisesti romahtamassa ja julkisivusta saattaa irrota osia ja pudota maahan. Arvioidut korjauskustannukset ovat vähintään 650.000 euroa, jotta rakennus saataisiin vaarattomaksi, mutta ei vielä mihinkään käyttötarkoitukseen. Todennäköisemmin korjauskustannukset turvallisiksi korjaamiseksi ovat lähempänä miljoonaa euroa.

Asia on esitelty Uudenkaupungin Veden johtokunnan kokouksessa 17.4.2024 ja johtokunta päätti yksimielisesti, että Myllymäen vesitornille haetaan purkamislupaa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985, jossa vesitornin alue on osoitettu merkinnällä ET-1, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa vesitornin. Myllymäen alue on merkitty puistoksi (VP). Vesitornilla ja Myllymäen puistoalueella ei ole suojelumerkintöjä. Myöskään Uudenkaupungin yleiskaavassa vuodelta 1994 lähivirkistysalueeksi (VL) varatulla Myllymäen alueella ei ole suojelumerkintöjä.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa vesitorni on osa merkittävää rakennetun ympäristön kokonaisuuden aluetta. Sitä koskee määräys ”Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä”. Varsinais-Suomen maakuntakaavojen liitetaulukkoosteessa vesitorni mainitaan osana maakunnallisesti (srr 4410 Myllymäen puisto, Kauppaneuvos J.G.Nordströmin kaupungille 1945 lahjoittama alue tuulimyllyineen, vesitorneineen ja istutuksineen) ja valtakunnallisesti (sra 4402; Uudenkaupungin puutalokorttelit) merkittävää rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuutta. Vesitorni on olennainen osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lausunnot ja kuulemiset

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo lausuntonaan toteaa, että valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevan vesitornin korjaaminen on mahdollista, eikä museo puolla purkamisluvan myöntämistä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kohteelle ei voida myöntää purkamislupaa. ELY-keskus viittaa vastuumuseon lausunnossaan esille tuomiin perusteluihin ja esittää, että alueen kaavallinen tarkastelu tulee saattaa ajan tasalle ja ratkaista kohteen säilyttämiseen ja suojeluun liittyvät kysymyksen asemakaavoituksen kautta eikä yksittäisillä purkuluvilla.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että tässä tilanteessa kaavallinen tarkastelu ei ole tarpeen, vaikka lain mukaan sitä voidaankin edellyttää. Kaupunkisuunnittelu esittää, että ennen purkuluvan myöntämistä kaupunki yhdessä Uudenkaupungin Veden kanssa yrittää myydä rakennusta soveltuvaan käyttötarkoitukseen. Asia tulee kuitenkin ratkaista tämän vuoden loppuun mennessä. Kiinteistön 3-14-5 omistaja on jättänyt huomautuksen: ”Mikäli purkamislupa myönnetään, pitää purkamistoimet suunnitella ja toteuttaa siten, ettei aiheuteta vaaraa lähistön kiinteistöille tai merkittävää tai pitkäaikaista haittaa niiden asukkaille. Liikkuminen kiinteistöille ja asukkaiden pysäköinti on turvattava sekä meluhaitat ja pölyn leviäminen kiinteistöjen pihoilta on estettävä. Nämä ehdot tulee kirjata purkuluvan päätökseen”

Rakennustarkastajan näkemys

Rakennustarkastaja toteaa, että rakennuksen purkamiselle ei ole estettä. Vesitorni on ollut käyttämättömänä vuodesta 1993 asti, eikä rakennukselle ole löydetty uusiokäyttöä. Käyttämättömänä rakennus on päässyt rapistumaan ja korjauskustannukset ovat suuret ottaen huomioon, että rakennukselle ei ole käyttöä. Vesitorni on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa todettu osaksi merkittävää rakennetun

ympäristön kokonaisuuden aluetta, mutta varsinaisiin suojelutoimenpiteisiin ei vesitornin osalta ole ryhdytty.

Purkamislupa Nro 2024-240**Rakennuspaikka**

895-3-9908-0

Pinta-ala 292.0

Ylinenkatu 5

23500 UUSIKAUPUNKI

Kaava

Kaavan mukainen käyttötarkoitus

Asemakaava

ET-1

Hakija

Uudenkaupungin Vesi, Nervanderinkatu 9, 23500 UUSIKAUPUNKI

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Vesitornin purkaminen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros

Kuntoarvio

Museon lausunto

ELY:n lausunto

Kaupunkisuunnittelun kannanotto

Naapurin huomautus

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille 5.8.2024.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Purkutöiden työjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Purkujätteiden käsittelysuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Ilmoitus rakennuksen poistumasta on toimitettava rakennusvalvontaan kun rakennus on purettu.

Päätöksen toimittaminen

Varsinais-Suomen ELY-keskus
Turun museokeskus

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Purkamistyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava kolmen vuoden kuluessa. Työn loppuunsaattamista varten voimassaoloaikaa voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta myöntää purkamisluvan edellä mainituin ehdoin.

Perustelut

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa ei ole vesitornin suojelumääräystä, eikä suojelu ole asemakaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella vireillä. Näin ollen purkamislupa on myönnettävä hakemuksen mukaisesti.

Sovelletut säännökset

Uudenkaupungin kaupungin rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet 6.1 § ja 12.2 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös: Lautakunta päätti palauttaa asian Uudenkaupungin Veden johtokunnalle rakennushistoriallisen selvityksen laatimiseksi ja mahdollisen muun käytön selvittämiseksi. Asian käsittely siirretään ympäristö- ja lupalautakunnan lokakuun kokoukseen.

Merkittiin, että Petri Marttila poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § 5 kohdassa tarkoitetun yhteisöjäävin perusteella.

Merkittiin, että Maisa Kari poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.50.

Ote pöytäkirjasta

Ympäristö- ja lupalautakunta

§ 87

20.08.2024

Otteen oikeaksi virallisesti todistaa

22.08.2024

Tiedonhallintasihteeri Tiia Haltia

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 87**MUUTOKSENHAKU ERITYISLAINSAÄDÄNNÖN PERUSTEELLA
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupaa, tilapäistä rakennuslupaa, aloittamisoikeutta sekä luvan voimassaolon jatkamista koskevasta päätöksestä on:

- 1) asianosaisella;
- 2) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 3) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 5) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) asianosaisella;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 3) kunnan jäsenellä; sekä
- 4) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Kunnan jäsenellä ei kuitenkaan ole valitusoikeutta, jos rakennuksen purkamisen edellytykset on ratkaistu rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusoikeus poikkeamista ja suunnittelutarveratkaisua koskevasta päätöksestä on:

- 1) asianosaisella;
- 2) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;

- 3) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 5) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 6) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 8) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiantamisesta.

Päätöksen antopäivä on 21.8.2024.

Valitusaika alkaa kaikkien muutoksenhakijoiden osalta päätöksen antopäivästä. Lupapäätöksestä tiedottaminen ei vaikuta muutoksenhakuajan alkamiseen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioaloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4, PL 32
20101 TURKU
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinnmaksulaissa ([1455/2015](#)) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Uudenkaupungin kirjaamosta.

Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
Mörnenkatu 2
PL 20
23501 Uusikaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Puhelinnumero: 02 845 151 (vaihde)

Ote pöytäkirjasta

Ympäristö- ja lupalautakunta

§ 87

20.08.2024

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 9.00–12.00 ja 13.00–15.00

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 22.8.2024

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page

Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende