

**Oikaisuvaatimus / 297-8-37-12 / Saastamoisenkatu 23 / Purkamislupa
26.4.2021 § 369, lupatunnus 21-362-P / paritalon ja talousrakennuksen pur-
kaminen**

**Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Selostus asiasta

Rakennustarkastaja on 26.4.2021 § 369 myöntänyt purkamisluvan paritalon ja talousrakennuksen purkamiseen kiinteistölle 297-8-37-12 osoitteeseen Saastamoisenkatu 23. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuaikana 10.5.2021. Luvan hakijat ovat antaneet vastineen oikaisuvaatimukseen.

Oikaisuvaatimus 7.5.2021

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue (jäljempänä ELY-keskus) vaatii, että Kuopion kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta kumoaa rakennustarkastajan päätöksen 26.4.2021 § 369, jolla on myönnetty lupa osoitteessa Saastamoisenkatu 23 sijaitsevien paritalon ja talousrakennuksen purkamiselle.

Kuopion kaupungin rakennustarkastaja on päätöksellään 26.4.2021 § 369 myöntänyt maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 127 §:n mukaisen luvan osoitteessa Saastamoisenkatu 23 sijaitsevien paritalon ja talousrakennuksen purkamiselle. Päätöksessä on viitattu MRL 139 §:ään toden, että purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Varsinaisia perusteluita päätökselle ei ole esitetty.

Purettavaksi suunnitellut rakennukset sijaitsevat maakunnallisesti merkittävissä kulttuuriympäristössä (Saastamoisenkatu ja Lehtoniemenkatu), joka on osoitettu maakuntakaavassa MA-merkinnällä. Kyseistä merkintää on käytetty osoittamaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeät alueet ja kohteet. Yleiskaavassa kohde sijaitsee pientaloalueella, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Vuonna 1979 hyväksytyssä asemakaavassa ei ole suojelumerkintää. ELY-keskus on arvioinut asemakaavan olevan tältä osin vanhentunut.

Purettavaksi suunniteltu asuinrakennus on 1900-luvun alussa, ilmeisesti vuonna 1907 rakennettu, alueelle tyypillinen kadun varressa sijaitseva 1-kerroksinen hirsirunkoinen pientalo. Asuinrakennuksen ulkoasun ilme on säilynyt vaihdettuja ikkunoita lukuun ottamatta lähellä alkuperäistä. Kyseessä on yksi Haapaniemen alueen vanhimmista rakennuksista, joita rakennettiin muun muassa tehdastyöntekijöiden asunnoiksi. Kuopion kulttuuriympäristöstrategiassa (2008) alueen rakennusten osalta on annettu toimenpidesuosituksia, jotka tähtäävät etupäässä rakennusten arvoa säilyttäviin tai palauttaviin toimenpiteisiin. Alueen arvo perustuu pitkälti alkuperäiseen rakennuskantaan.

Nyt puheena olevasta asuinrakennuksesta on tehty kuntoarvio, jossa rakennuksen korjaamisen ei ole katsottu olevan taloudellisesti kannattavaa. Kuntoarviossakaan ei kuitenkaan ole katsottu rakennuksen olevan korjauskelvoton. ELY-keskus on jo hakemuksesta antamassaan lausunnossa katsonut korjauksen olevan asuinrakennuksen kohdalla mahdollinen vaihtoehto.

ELY-keskus kiinnittää huomiota myös siihen, että purkamislupa on myönnetty ilman tietoa puretun rakennuksen tilalle tulevasta uudesta rakennuksesta. Näin ollen tässä yhteydessä ei ole mahdollista arvioida sitäkään, sopeutuisiko uusi rakennus alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

ELY-keskus on purkamislupahakemuksesta antamassaan lausunnossa katsonut, että korjaavan ratkaisun tulee olla ensisijaisena tavoitteena. ELY-keskuksen lausunnon mukaan purkaminen tulisi tutkia asemakaavaprosessissa.

Myöskään alueellinen vastuumuseo ei lausunnossaan ole puoltanut purkusuunnitelmaa. Asiassa ei ole ilmennyt mitään sellaista, minkä vuoksi lausuntovaiheessa esiin tuotuja näkemyksiä olisi syytä arvioida uudelleen. Rakennuksen purkamista koskeva kysymys tulee tutkia asemakaavaprosessissa, jossa alueen kulttuuriympäristöarvot on mahdollista turvata sisältövaatimukset täyttävän kaavaratkaisun myötä.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan purkamislupa on myönnetty vastoin MRL 139 §:ssä säädettyjä edellytyksiä. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella voidaan arvioida osoitteessa Saastamoisenkatu 23 sijaitsevien rakennusten purkamisen merkitsevän rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä sekä aiheuttavan haittaa kaavoituksen toteuttamiselle. Päätöstä ei myöskään ole perusteltu hallintolain (434/2003) 45 §:ssä säädetyllä tavalla.

Esitys

Esitän, että oikaisuvaatimus hylätään ja rakennustarkastajan purkamislupapäätös 26.4.2021 § 369 pysytetään voimassa.

Perustelu

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 6.8.1979 hyväksymä asemakaava, jossa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavoitus hakemusvaiheen lausunnossaan katsoo, että purkamislupaa ei tulisi myöntää ennen kuin uudesta rakentamisesta on esittänyt suunnitelmat, jotka soveltuvat ympäristöön. ELY-keskus tuonut esille oikaisuvaatimuksessa asemakaavan olevan vanhentunut.

Asemakaavoitus on lausunut hakemusvaiheessa, että nykyisellä asemakaavalla on mahdollista ohjata rakentamista riittävästi. Alue on rakentunut asemakaavan mukaisesti eikä yksittäisen, kuntotutkimuksen mukaan huonokuntoisten rakennuksen, korvaamisen uudella voida katsoa johtavan alueen kulttuuriympäristöllisten arvojen heikkenemiseen. Asemakaavan mukaisella toteutuksella on mahdollista korvata rakennus siten, että alueen arvot säilyvät. Alueella on lisäksi käynnissä keskustan osayleiskaavan päivitystyö, jolla luodaan periaatteet asemakaavoitukselle. Osayleiskaava luo myös pohjan alueen mahdolliselle asemakaavan muutokselle tulevaisuudessa.

Vaikka ELY-keskus oikaisuvaatimuksessaan ja myös asemakaavoitus hakemusvaiheen lausunnossaan viittaa, ettei purkulupaa tulisi myöntää ennen, kun uudisrakentamisen suunnitelmat on esitetty, tosiasiasa voimassaolevassa asemakaavassa ei ole mitään rajausta, että purkamislupaa ei voisi myöntää kuin uudisrakentamisen yhteydessä.

Lautakunta toteaa, että uudisrakentamisen edellytykset tutkitaan sitten kun asiaa koskeva rakennuslupa on vireillä. Rakennuksen omistajalla ei ole käytännössä mahdollisuutta huolehtia peruskorjaamisesta eikä suojelun asettamista vaatimuksista. Kenenkään etua ei palvele se, että rakennus käytön ja ylläpidon puuttuessa ränsistyy ja todennäköisen ilkeivallan seurauksena muuttuu ympäristölleen vaaralliseksi ja kaupunkikuvaan sopimattomaksi.

Luvan epääminen ei ole yhteensovitettavissa rakennusluvan myöntämisedellytysten tai perustuslain omaisuuden suojan periaatteen kanssa. ELY-keskuksen vaatimuksen hyväksyminen tarkoittaisi sitä, että uudisrakentamisen rakennuslupaa lähtökohtaisesti ei voisi myöntää koska luvan myöntämisen edellytyksenä on joka tapauksessa, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun. Purkamisluvan käsittelyn tarkoituksena on varmistaa, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta. Lain tarkoituksena ei ole ollut rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä. Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla päätetä suojella, sen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.

Rakennustarkastajan päätöksessä on todettu, että myöntäminen ei merkitse maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettujen arvojen hävittämistä. Lupakäsittelyssä on otettu huomioon saadut lausunnot ja selvitys rakennuksen kunnosta.

Lisäksi todetaan, että lähtökohtaisesti myönteisiä päätöksiä ei perustella ja asian ratkaisuun vaikuttavat seikat ilmenevät hallintolain 45 §:n mukaisesti purkamisluvan yhteydessä esitetyistä asiakirjoista ja päätöksestä.

Liitteet	7	4884/2021 Oikaisuvaatimus (Ei julkaista internetissä)
	8	4884/2021 Vastine oikaisuvaatimukseen (Ei julkaista internetissä)
Viiteaineisto	*	4884/2021 Purkamislupapäätös 21-362-P, asemapiirros, kuntoselvitys ja valokuvat (Ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Ilkka Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5172

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

17.06.2021

45 §

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

