

**Purkamislupahakemus nro 2017-140, vanha leipomorakennus tilalla Jokiranta 562-413-5-22 /
Kehotus rakennuksen kunnostamiseen tai purkamiseen tilalla Jokiranta 562-413-5-22**

199/10.03.00/2017

Ympäristölautakunta 12.12.2017 § 149

Ympäristölautakunnan suorittaman ympäristökatselmuksen jälkeen rakennusvalvonta on, ympäristölautakunnan 23.6.2015 §:n 68 velvoittamana, antanut tilan omistajalle kehotuksen rakennuksen julkisivujen kunnostamiseen sekä ympäristön siistimiseen. Alueen siistiminen on 3.11.2015 todettu aloitetuksi siten, että huonokuntoinen talousrakennus on purettu. Ympäristölautakunta on kokouksessaan 10.11.2015 §:ssä 122 pyytänyt omistajilta selvitystä, suunnitelmaa ja aikataulua rakennuksen julkisivun kunnostamiseen sekä ympäristön siistimisen loppuun saattamiseen.

Kiinteistö Oy Naarajoki on jättänyt purkamislupahakemuksen Kirkonseudun asemakaava-alueella tilalla Jokiranta RN:o 5:22 sijaitsevan huonokuntoisen leipomorakennuksen purkamiseksi. Rakennuspaikan osoite on Keskuksentie 3, 35300 ORIVESI. Rakennus ei ole käytössä ja se on merkitty liitteenä olevaan karttaan. Asemakaavassa kaavamerkintänä alueella on TP, pienteollisuusrakennusten korttelialue.

Rajanaapureita on kuultu. Purkamista ei vastusteta ja yhdessä kannanotossa ilmoitetaan: "Meillä ei ole mitään kiinteistöjen purkamista vastaan, olemme vain iloisia siitä".

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1 mom. 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". Saman lain 139 §:n 1 mom mukaan: "Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkamisen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista".

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2 §:n 2 momentissa säädetään, että "Rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa". Saman lainkohdan 3 mom mukaan: "Tätä lakia sovelletaan kuitenkin 2 momentin estämättä myös 2 momentissa tarkoitettulla alueella, jos:

- 1) kohteella on valtakunnallista merkitystä;
- 2) kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä; tai
- 3) kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 9 §:n 1 mom. mukaan "rakennuksen suojelemisesta päättää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Suojeltavaksi määräämistä koskeva päätös toimitetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi".

Rakennuskaava on alueella voimassa asemakaavana. Rakennuksen suojeleminen asemakaava-alueella ratkaistaan ensi sijassa asemakaavalla. Purettavaksi suunniteltua rakennusta ei ole luetteloitu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, eikä sillä ole valtakunnallista rakennusperintömerkitystä.

Purkamislupahakemuksesta on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaisesti ilmoitettu Oriveden kaupunginhallitukselle ja Pirkanmaan ELY-keskukselle kirjallisesti 27.11.2017 lähetetyllä kirjeellä. Rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole tullut ilmoitusta ko. rakennuksen suojelemiseksi tarkoitetun asemakaavoituksen aloittamisesta eikä suojelelun vireille tulosta ELY-keskuksessa.

Purettavaksi aiottu rakennus huonokuntoisena rumentaa ympäristöä, eikä sillä ole sellaista perinne-, kauneus- tai muita arvoja, jotka olisivat aiotun purkamisen esteenä. Purkaminen ei haittaa kaavoituksen toteutumista. Purkutyöstä on esitetty selvitys purkujätteiden sijoituksesta ja hyötykäytöstä. Haetun purkamisluvan myöntämiselle on MRL 139 §:n mukaiset edellytykset.

(Valmistelu: II rakennustarkastaja EM)

Rakennustarkastajan ehdotus: Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun purkamisluvan. Purkamisluvasta ilmoitetaan alueelliselle ympäristökeskukselle MRA 69 §:n mukaisesti.

Perustelut: Ympäristölautakunta on antanut tilan omistajalle kehotuksen mm. ympäristön siistimiseksi. Rakennusta ei ole asemakaavalla eikä lailla rakennusperinnön suojelusta tarkoitetulla tavalla suojeltu. Asemakaavan muutosta eikä rakennuksen suojelua ole saatettu vireille. Rakennusta ei ole luokiteltu arvokkaaksi rakennukseksi eikä sen purkaminen haittaa kaavoituksen toteutumista eikä purkamiselle ole laissa säädettyjä esteitä.

Sovelletut lainkohdat: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 127, § 133 ja § 139. Maankäyttö- ja rakennusasetus § 55, § 67, § 65, § 69 ja § 103. Laki rakennusperinnön suojelusta § 2 ja § 9. Lupamaksu: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 145.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin. Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Ympäristölautakunta 16.03.2021 § 42

Ympäristölautakunnan 12.12.2017 § 149 myöntämän purkamisluvan (lupatunnus 17-140-P) kiinteistölle 562-413- 5-22 voimassaolo on umpeutunut 19.01.2021. Rakennusta ei ole purettu eikä luvan voimassaololle ole haettu jatkoaikaa.

Oriveden kaavoituskatsauksen 2021 mukaan tila kuuluu vireillä olevaan Keskustien itäpuolen kaavamuutosalueeseen. Muutosaluetta koskeva kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 18.3.-16.4.2019. Kaavan tavoitteet ovat muuttuneet luonnosvaiheen jälkeen ja se asetettaneen uudelleen luonnoksena nähtäville. Kaavamuutosvalmisteluissa ei ole tullut esiin, että rakennuksella olisi suojeluarvoa. Kaavan vireilläolosta huolimatta rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja/tai tulevalle maankäytölle. Purkamislupa oli saanut lainvoiman ennen kaavaluonnoksen ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloa.

Rakennuksen sijaintikartta on liitteenä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan:

” Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. (13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)”

Rakennustarkastajan ehdotus:

Ympäristölautakunta kehottaa kiinteistön 562-413-5-22 omistajaa joko kunnostamaan rakennuksen tai suorittamaan purkamistyöt ja siistimään ympäristön 31.12.2021 mennessä. Rakennuksen purkamisesta tulee rakennusvalvonnalle toimittaa selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta.

Perustelut: Ympäristölautakunta on antanut tilan omistajalle kehotuksen mm. ympäristön siistimiseksi 23.6.2015 § 68. Tilan omistajalle oli myönnetty rakennuksen purkamislupa 12.12.2017, joka on ollut voimassa 19.1.2021 asti. Purkamishakemuksesta ja purkamisluvasta oli ilmoitettu alueelliselle ympäristökeskukselle MRA 67 §:n sekä MRA 69 §:n mukaisesti, eikä rakennuksen suojelua oltu saatettu vireille. Rakennusta ei ole asemakaavalla eikä lailla rakennusperinnön suojelusta tarkoitettulla tavalla suojeltu. Rakennusta ei ole asemakaavassa luokiteltu arvokkaaksi rakennukseksi eikä sen purkaminen haittaa kaavoituksen toteutumista eikä purkamiselle ole laissa säädettyjä esteitä. Huonokuntoinen rakennus rumentaa ympäristöä ja on mahdollisesti turvallisuudelle vaarallinen.

Sovelletut lainkohdat: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 166. Maankäyttö- ja rakennusasetus § 55 ja § 67. Laki rakennusperinnön suojelusta § 2 ja § 9.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Rakennuksen purkutyöt on aloitettu. Rakennuspaikan omistaja on lähettänyt hakemuksen annetun purkamismääräajan jatkamiseksi kuudella kuukaudella, 30.6.2022 saakka.

Esittelijä Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun jatkoajan. Purkutyöt tulee saattaa loppuun 30.6.2022 mennessä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan.
