

Poikkeaminen, 734-555-3-46

Kaupunginhallitus 11.10.2021
4472/10.03.00.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti, Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

██████████ hakee poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä rakennuksen purkamiseksi kiinteistöllä 734-555-3-46 Mathildedalissa.

Kaavallinen tilanne

Rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Mathildedalin ruukkiyhdyshankkeen alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 11.4.2016) rakennus on huomioitu suojeltavana rakennuksena (sr-1), ja sitä koskee seuraava kaavamääräys: "Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakennustapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kyläkuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Hakijan perustelut

Mathildedalissa sijaitseva asuintalo on tuhoutunut tulipalossa 21.5.2021. Eri viranomaistahojen sekä alan ammattilaisten toimittamien lausuntojen mukaan rakennus on korjauskelvottomassa kunnossa ja se joudutaan purkamaan. Tulipalon raunioiden purkaminen ja palojätteen poisvienti on ainoa vaihtoehto ja siihen on välttämätöntä ryhtyä mahdollisimman pian. Rakennus on seissyt romahtaneena ilman kattoa toukokuusta asti sään armoilla ja se on nykyisellään sekä turvallisuusriski että maisemallinen haitta.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt ██████████. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Lausunnot

Rakennuksen purkamismahdollisuudesta on pidetty palaveri Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Salon kaupungin kanssa 20.9.2021. Salon rakennusvalvonta on lisäksi pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon lausunnot rakennukseen kohdistuvasta purkuhakemuksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa: Valokuvien perusteella tulipalo näyttää tuhonneen talon lukuun ottamatta osaa hirsiseinistä. Rakennuksen kuntoon saaminen edellyttäisi käytännössä sen uudelleen rakentamista. Näin ollen rakennuksen suojeluarvo menetettäisiin.

Rakennuksen purkaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan suojelumääräyksestä. Poikkeamishakemuksesta tulee pyytää Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto. ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen on perusteltavissa rakennuksen vauriot huomioon ottaen. Poikkeamisasiassa ei tarvitse pyytää ELYkeskukselta uutta lausuntoa. Mikäli tilalle rakennetaan uusi rakennus, on se sovitettava ympäristöönsä erityisen huolellisesti ottaen huomioon sijainti RKY-alueella. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto myös rakennuslupavaiheessa

on tarpeen. Käyttökelpoisina säilyneet ikkunat ja hirret tulisi ottaa talteen ja käyttää uudelleen.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lasuntonaan seuraavaa:

Rakennuksen laajamittainen tuhoutuminen tulipalossa on erittäin valitettavaa. Tuhot ovat niin laajat, että kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävästi heikentyneet ja rakennuksen korjaaminen edellyttäisi uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä. Vastuumuseo suosittaa kuitenkin hyödyntämään jäljellä olevat käyttökelpoiset rakennusosat paikalle mahdollisesti toteutettavan uuden rakennuksen toteutuksessa. Hirsiseinät ovat todennäköisesti joiltain osin hyödynnettävissä, mahdollisesti myös osa ikkunoista. Olennaista on, että tuleva mahdollinen uudisrakennus tulee muodostamaan luontevan osan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuksen purkaminen estää kaavan toteutumisen rakennuksen suojelun osalta. Kaavan muut määräykset ohjaavat mahdollista uudisrakentamista. Muilta osin kaavan tavoitteet ovat edellen voimassa.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Asemakaavassa ei ole luonnonsuojelua koskevia tavoitteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Mahdollisessa tulevassa uudisrakentamisessa tulee huomioida rakennuksen liittyminen osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Palaneen rakennuksen purkaminen jättää tyhjän aukon suojeltujen rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Mahdollinen uudisrakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä, jossa uudisrakentamista arvioidaan suhteessa ympäristöön ja kaavan tavoitteisiin.

Poikkeamisen myöntämiselle rakennuksen purkamiseksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:ssä tarkoitettu erityinen syy. Asiantuntijalausuntojen perusteella palaneen rakennuksen vauriot ovat niin laajat, että edellytyksiä rakennuksen korjaamiselle ei ole.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Liitteet

- ympäristökartta
- asemakaavaote
- Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto
- Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä rakennuksen purkamiseksi kiinteistöllä 734-555-3-46 Mathildedalissa. Purkulupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnittelu