

## Osayleiskaavan suojelumerkinnästä poikkeaminen kiinteistöllä 422-414-26-114

Kaupunginhallituksen lupajaosto 03.11.2022 § 106  
705/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

### **Hakija:**

Kiinteistön omistaja

### **Hakemuksen kohde:**

Kylänlahden kylän Niemelä -niminen tila RN:o 26:114 osoitteessa Vaaraniementie 91. Kiinteistön pinta-ala on 11.9990 ha.

### **Kaavatilanne:**

Oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava/Lieksa pohjoinen (KV. 20.11.2006 § 101).

### **Rakennushanke:**

Tyhjillään olevan vuonna 1938 rakennetun asuinrakennuksen purkaminen.

### **Rakentamisrajoitus:**

Pielisen pohjoisen rantaosayleiskaavassa purkukohde on merkitty rakennussuojelumerkinnällä sr-1. Kyseessä on MRL 43 § 2 mom. tarkoittama ehdoton rakentamisrajoitus. Haetaan poikkeamista rantaosayleiskaavassa määrätystä suojelumerkinnästä sr-1 siten, että kaavassa suojeltavaksi merkitty asuinkelvoton rakennus voidaan purkaa.

### **Kuuleminen:**

Naapurien kuuleminen ei ole tarpeen hankkeen sijainnin vuoksi. Lähimpään naapurikiinteistön raja on n. 100 metriä.

### **Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:**

Rakennus kuuluu Pielisen rantaosayleiskaavaan, joka on suojeltu merkinnällä sr-1. Kuntotarkastuksen mukaan rakennus on asuinkelvoton. Rakennuksen huonon kunnon vuoksi täydellinen peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää.

### **Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto:**

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa, joka koskee asuinrakennuksen purkulupahakemusta. Kiinteistön tunnus on 422-414-26-114 ja kohde sijaitsee osoitteessa Vaaraniementie 91. Purkulupahakemuksessa todetaan, että purettavaksi tarkoitettu rakennus on valmistunut vuonna 1950 ja että se on tyhjillään. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennus on valmistunut vuonna 1938. Rakennus on inventoitu (kohdenimi Niemelä). Sen mukaan asuinrakennus on valmistunut vuonna 1938.

Kohde kuuluu vuonna 2006 hyväksytyyn Pielisen rantaosayleiskaavaan. Siinä rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, johon liittyvä kaavamääräys on seuraava: "Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jotka tulee ympäristöineen säilyttää ja joiden kunnostuksessa tulee pyrkiä säilyttävään peruskorjaukseen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee välttää uudisrakentamista kohteen tai alueen välittömässä läheisyydessä."

Lupahakemuksen kohteena olevasta rakennuksesta on tehty kuntotarkastus (Raksystems 2022). Siinä muun muassa todetaan, että rakennus on ollut vuosikymmeniä tyhjillään eikä sille ole tehty huoltoja tai

korjauksia. Rakennuksessa havaittiin laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita. Rakennuksen korjaamisen kustannukset ovat niin suuret, ettei sen peruskorjaaminen ole taloudellisesti järkevää. Rakennusliike Anres Oy on laatinut kunnostustoimille kustannusarvion. Sen mukaan rakennuksen täydellinen peruskorjaus tulisi maksamaan 327 360 euroa.

ELY-keskus lausuu seuraavaa:

Pielisen rantaosayleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) tarkoittamalla tavalla oikeusvaikutteinen yleiskaava. Se on laadittu ensi sijassa ohjaamaan rakentamista Pielisen rantavyöhykkeellä. Sitä voidaan käyttää MRL 44 §:n (230/2017) tarkoittamalla tavalla rakennusluvan perusteena.

Osayleiskaava sisältää myös rakennussuojelua koskevia merkintöjä ja määräyksiä. Yleiskaavamerkintä sr-1 edellyttää säilytettäväksi rakennuksen, jota purkamislupahakemus koskee. Kyseessä on MRL 41 § 2 mom. mukainen suojelumääräys, joka on annettu määräykseen kirjoitetun

mukaisesti kohteen rakennushistoriallisen, historiallisen tai maisemakuvallisen arvon vuoksi. Osayleiskaavamerkintä ja siihen liittyvä suojelumääräys osoittavat, että kohteella on todettu olevan sellaisia rakennetun ympäristön arvoja, jotka on huomioitava ratkaistaessa, onko purkamisluvan myöntämiselle MRL 139 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä. MRL 43 §:n mukaan yleiskaavan merkinnöistä ja määräyksistä johtuvat rakentamisrajoitukset voivat olla joko ehdollisia (43 § 2 mom.) tai ehdottomia (43 § 2 mom.). Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisuissa, joissa on muun ohessa ollut käsiteltävänä kysymys siitä, onko yleiskaavan rakentamisrajoitusta pidettävä ehdollisena vai ehdottomana, on ratkaisuissa huomioitu mm. määräyksen sanamuoto ja yleiskaavan tarkoitus. Ehdottoman määräyksen antaminen ei edellytä siten kaavamääräykseen sisältyvää viittausta MRL 43 § 2 momenttiin. Yleiskaavamääräyksen ehdollisuuteen ja ehdottomuuteen liittyvää oikeudellista tulkintaa on tehty mm. ratkaisuissa KHO 2008:39 ja KHO 2017:174.

Pielisen rantaosayleiskaava on tarkoitettu ohjaamaan rakentamista alueellaan yksityiskohtaisimpana kaavamuotona. Puheena olevalla alueella ei ole voimassa eikä ole suunniteltu laadittavaksi asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja toimii rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kohteen säilyttämistä koskevan määräyksen sanamuoto on ehdoton. Hakemuksen kohdetta koskeva yleiskaavan rakennussuojelumerkintä sr-1 ja siihen liittyvä määräys on tässä yhteydessä katsottava MRL 43 § 2 mom. tarkoittamaksi ehdottomaksi

rakentamisrajoitukseksi. Tämän vuoksi ei ole mahdollista myöntää kohteelle purkamislupaa muuttamatta ensin osayleiskaavaa tai käsittelemättä asiaa ensin MRL 171 §:n (191/2016) mukaisena poikkeamisena yleiskaavan rakennussuojelumääräyksestä, joka on luonteeltaan ehdoton rakentamisrajoitus.

Menettely purkamisasian ratkaisemiseksi on edelle kirjoitetun perusteella siten joko yleiskaavan muuttaminen tai poikkeamispäätöksen hakeminen. Valittiinpa kumpi menettely tahansa, on keskeistä selvittää, onko kohteen rakennussuojelulle edelleen olemassa edellytykset vai voidaanko rakennussuojelusta luopua. Kohteen kunto on yksi asiassa arvioitavista tekijöistä, muiden tekijöiden ohella.

ELY-keskus pyytää toimittamaan lupapäätöksen Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo.pohjois-karjala@ely-keskus.fi.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja ratkaissut maankäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen.

### **Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto:**

Lieksan kaupungin rakennusvalvonta pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa purkulupahakemuksesta, joka koskee osoitteessa Vaaraniementie 91 81820 Kylänlahti sijaitsevaa asuinrakennusta.

Purkamista perustellaan tyhjillään olevan rakennuksen asuinkelvottomuudella (kuntotarkastus 2022, Raksystems) sekä mittavilla korjauskustannuksilla (kustannusarvio 2022, Rakennusliike Anres Oy).

Lupahakemuksessa

rakennuksen kerrotaan valmistuneen 1950. Rakennus- ja

huoneistorekisterin

sekä inventointitietojen perusteella kohde on valmistunut vuonna 1938.

Purettavaksi aiottu rakennus on huomioitu oikeusvaikutteisessa Pielisen rantaosayleiskaavassa (2006) rakennussuojelumerkinnällä sr-1 (määräys: Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jotka tulee ympäristöineen säilyttää ja joiden kunnostuksessa tulee pyrkiä säilyttävään peruskorjaukseen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee välttää uudisrakentamista kohteen tai alueen

välittömässä läheisyydessä). Ko. kaavan kaavaselostuksessa kohdetta

kuvataan seuraavasti: (sr-1-kohde nro 6) Niemelän tila, 1930-luvulla

rakennetut asuinrakennus ja talousrakennus. Inventointiperuste:

Historiallinen. Arvo: Paikallinen.

Kuntotarkastuksen yhteenvedossa kohteesta todetaan seuraavaa:

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1950 rakennettu kellarillinen rakennus.

Rakennus on ollut vuosikymmeniä tyhjillään ja sille ei ole tehty huoltoja tai

korjauksia. Rakennuksessa havaittiin laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita

mm. kellarikerros on täysin mikrobivaurioitunut. Merkittävimmät korjaus-,

kunnostus- ja huoltotoimenpiteet kohdistuvat kellarikerroksen täydelliseen

peruskorjaukseen, vesikatteen uusimiseen, ulkoseinien täydelliseen

peruskorjaukseen ja useiden välipohjassa sijaitsevien kosteusvaurioiden

korjaamiseen. Merkittävimmät jatkotutkimustarpeet liittyvät mm.

yläpohjatilan tarkastamiseen, tulisijojen kunnan selvittämiseen ja

jätevesijärjestelmän olomassaolon/toimivuuden selvittämiseen.

Kustannusarviossa korjaamisen kustannusten todetaan olevan niin suuret

(täydellinen peruskorjaus n. 327 000 euroa), ettei peruskorjaaminen ole

taloudellisesti järkevää.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut hakemukseen

sekä siihen liittyviin asiakirjoihin ja toteaa niiden perusteella seuraavaa.

Suojellun rakennuksen purkaminen vaatii poikkeamisen kaavan

suojelumerkinnästä ja perustelut purkamiselle tai kaavamuutoksen (uuden

kaavan). Rakennuksen purkaminen ei siis ko. tapauksessa onnistu

purkuluvalla.

Suojelun lakkauttaminen poikkeamisessa tai uusittavassa kaavassa

edellyttää selvityksen rakennuksen arvosta ja kunnosta, sekä selkeät

perustelut miksi näin ollaan toimimassa. Museon näkökulmasta nyt esitetyt

kunto- ja korjauskustannusarvio ovat pääpiirteittäin asianmukaisia ja niiden

antamat tiedot omaavat perusteita esimerkiksi poikkeamisen hakemiseen.

Näiden lisäksi kohteen historiallista arvoa on syytä pohtia ja arvioida.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen kaavasta ei

saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

saavuttamista. MRL § 139:n mukaan purkamisluvan myöntämisen

edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön

sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä.

Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta on erittäin valitettavaa, että

suojeltu ja säilytettäväksi tarkoitettu rakennus on päästetty heikkoon

kuntoon. Museon näkökulmasta kohteen korjaaminen ja säilyttäminen olisi paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen teko.

Museonjohtaja Tarja Raninen-Siiskonen  
Amanuenssi / Mikko Westman  
rakennettu ympäristö

**Maankäyttöpäällikön lausunto:**

Rakennuksen kunto on riittävällä tavalla selvitetty.

Maankäyttö katsoo, että moniongelmaisen autiotalon suojeleminen ei ole enää perusteltua.

Asiaan vaikuttaa myös osayleiskaavaan merkintöjen osoittamisessa tehty pelkkä ikärajaus ilman erityisperusteluja tai inventointeja.

Sr-1 määräyksestä voidaan antaa poikkeaminen ja rakennukselle myöntää purkulupa.

Jukka Haltilahti  
maankäyttöpäällikkö

**Rakennustarkastuspäällikön selvitys:**

Hakija hakee poikkeamista suojelua koskevasta kaavamerkinnästä, jotta voi hakea huonokuntoiselle rakennukselle purkamisluvan.

Rakennussuojelumerkintää sr-1 on kysymyksessä olevan rantaosayleiskaavan yksityiskohtaista rakentamista ohjaavan luonteen vuoksi katsottava tarkoitettuna sovellettavaksi rakennuslupamenettelyssä ehdottomana. Näin ollen sr-1-merkintä on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin oikeusvaikutuksiin.

Tällaisesta määräyksestä on tarpeen saada poikkeus ennen rakennusluvan myöntämistä, jos rakentaminen vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista. Purkamisluvan myöntäminen edellyttää siten poikkeusta maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentissa säädetystä rakentamisrajoituksesta.

Hakija on perustellut purkamisen rakennuksen huonolla kunnolla ja että sen kunnostaminen ei ole taloudellisesti järkevää. Korjaaminen siis merkitsisi lähes koko rakennuksen rakenteiden ja rakennusosien uusimisen siinä olevien laajojen kosteus- ja mikrobivaurioiden vuoksi. Korjaamalla ei myöskään voida varmistaa rakennuksen käyttökelpoisuutta asumiseen. Yleiskaavassa kohde on kuitenkin merkitty suojelumerkinnällä sr-1. Suojelumerkintä sr-1 perustuu 2000-luvun alussa silloisen P-K:n ympäristökeskuksen tekemään rakennusinventointiin. Inventointiperuste on sen mukaan ollut historiallinen ja se koskee 1930-luvulla rakennettuja asuinrakennusta ja ulkorakennusta.

Kohteeseen tehdyn kuntoarvion mukaan rakennuksen korjaaminen ei ole enää tarkoituksenmukaista. Kuntoarvion pohjalta kohteesta on laadittu kustannusarvio, joka tukee rakennuksen purkamista. Voidaan sanoa, että useita vuosia tyhjillään ja kylmillään oleva rakennuksen suojelumerkintä sr-1 on sen huonon kunnan vuoksi menettänyt suojeluarvonsa. Näin ollen rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisella ei vaaranneta rakennuksen historiallisia arvoja.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Rakennustarkastuspäällikön selvityksessä ja maankäyttöpäällikön lausunnossa mainitut.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 43 §, 127 §, 139 §, 171 §,173, 174 §

Päätös

Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Rakennustarkastuspäällikön selvityksessä ja maankäyttöpäällikön lausunnossa mainitut.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 43 §, 127 §, 139 §, 171 §,173, 174 §

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna.

Lisätietoja

Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790,  
sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi

Jakelu

hakija

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Maankäyttö