

Poikkeamislupa 1/2024

Tekninen lautakunta 30.01.2024 § 3

339/10.03.00.01/2023

Hakija:

Poikkeamislupaa hakee Kontiolahden kunta, joka on on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva tila [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2184 m².

Rakennushanke:

Noin 191 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen asuin-/kokoonumisrakennuksen ja noin 20 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen purkaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle (AO). Tontin tehokkuusluku on 0.25 ja tontin suurin sallittu rakennusten kerrosluku on 2.

Kaavassa purkamisen kohteena oleva päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Sr-merkinnän mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat kohteen kulttuurihistorialliset arvot. Rakennuslupaa vaativissa toimenpiteissä tulee kuulla Museoviranomaista.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta suojelumerkinnästä.

Hakijan perustelut:

Haetaan poikkeamista kaavan suojelumääräyksestä. Laajat korjaustoimenpiteet, käytännössä uudelleen rakentaminen, on kustannuksiltaan kohtuuton ja korjaustoimepiteet vaarantaisivat suojeluarvon, joka on jo nyt menetetty huonon kunnan takia.

Rakennukselle ei ole löytynyt uutta käyttötarkoitusta.

Poikkeamisesta ei aiheudu haittaan kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Alue voidaan vapauttaa muuhun käyttöön. Ei vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle.

Kyseiseen kohteeseen on tehty laajat rakennustekniset kuntotutkimukset ja asbesti- ja haitta-ainetutkimukset kevään 2023 aikana Raksystems Oy:n toimesta. Tehtyjen tutkimustulosten

perusteella kohteessa on todettu laajoja kosteus-, laho- ja mikrobivaurioita puurakenteisten ulkoseinien alaosissa, puurakenteisissa alapohjarakenteissa sekä kellarin sisäpuolelta eristetyissä seinärakenteissa.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Yksi naapuri kommentoi, että melu ja pöly yms. on huomioitava, kun purkutyö alkaa. Hän otti esille, että on mahdollista, että nämä haitat kantautuvat hänen tontilleen asti. Naapuri kommentoi myös, että mahdollisen uuden talon sijoittelussa on huomioitava, että hänen omistama tontti pysyy suojaisana ja rauhallisena.

Lausunto:

Poikkeamislupahakemus koskee olemassa olevan noin 191 k-m²:n suuruisen Kontiolahden entisen terveystalon purkamista. Rakennus on suojeltu asemakaavassa. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta suojelumääräyksestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennukseen on tehty kuntotutkimus sekä asbestikartoitus ja haitta-ainetutkimus. Tutkimusten perusteella kohteessa olisi suoritettava laajoja korjaustoimenpiteitä, jolloin kustannukset voivat nousta korkeaksi. Korjausten taloudellista kannattavuutta suositellaan harkittavaksi. Rakennus on erittäin huonokuntoinen ja sen kunnostaminen on kohtuutonta.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon sekä Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto.

Alueellinen vastuumuseo on tehnyt katselmuksen kohteeseen syksyllä 2023. Lausunnon mukaan kuntotutkimukset sekä käynti kohteella todensivat kohteen huonon kunnan. Museo pitää suojellun rakennuksen purkamisaietta erittäin valitettavana, mutta ei tässä tapauksessa vastusta kaavasta poikkeamista muun muassa rakennuksen kuntoon, korjausasteen määrään sekä niistä aiheutuviin kustannuksiin perustuen.

ELY-keskus mainitsee lausunnossaan, että heillä on tieto siitä, että rakennuksessa on suoritettu katselmus vuonna 2023. Katselmuksessa mukana ovat olleet muun muassa Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon rakennetun kulttuuriympäristön amanuenssi ja korjausrakentamisen amanuenssi. Heidän näkemyksensä mukaan rakennus on erittäin huonokuntoinen.

ELY-keskus mainitsee lausunnossaan, että Kontiolahden kunta voi poiketa kyseessä olevasta kaavasta, koska sekä kuntotutkimuksen että alueellisen vastuumuseon edustajien näkemysten mukaan rakennus on vaurioitunut laajalti. Näin ollen on todennäköistä, että rakennuksen kunnostaminen käyttökuuntoon, varsinkin asuinkäyttöön, on sen omistajalle kohtuutonta. Lisäksi rakennukselle ei ole löytynyt uutta käyttötarkoitusta.

Rakennus on edellä mainituin perustelujen mukaan mahdollista purkaa ilman, että hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien

tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojeluun tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita, joiden saavuttamista haetun kaltainen toimenpide vaikeuttaisi. Rakennus on erittäin huonokuntoinen, jonka takia poikkeaminen suojelumääräyksestä on mahdollista.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Noin 191 k-m²:n suuruisen päärakennuksen sekä noin 20 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen purkaminen ei aiheuta em. haittoja. Purkutyö on suoritettava siten, että siitä ei aiheudu kohtuutonta haittaa (esim. melu- ja pölyhaitat) naapureille.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuihin ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa
Naapureiden kuulemiset 300 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 2.2.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 2.2.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
