

Rakennusvalvonta

Purkamislupa 2022-336
Päätöspäivämäärä 22.01.2024

Pykälä 25
Valmistelija Sanna Simonen

Rakennuspaikka

445-475-18-47
Pinta-ala 137209.0
Pajbakantie 4
21600 PARAINEN

Hakija

Nordkalk Oy Ab
Skräbbölenie 18
21600 PARAINEN

Toimenpide

Heikkokuntoisen "Köyhäinlinna" rakennuksen purkaminen ulkorakennuksineen
Vaativa

Lausunnot

Museokeskus Museokeskus 23.06.2022
Sara Tamsaari

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Museokeskus Museokeskus, 23.06.2022
Sähköinen liite: Muu liite
Sähköinen liite: Muu liite - Tekninen kuntoarvio
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Karttapaketti
Sähköinen liite: Asemapiirustus
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite:

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemus koskee purkamislupahakemusta kiinteistölle 445-475-18-47 ja koskee rakennusta PAJPACKA VI, "Köyhäinlinna" päärakennusta talousrakennuksineen. Rakennusinventointitietokannassa rakennus on todettu seudullisesti merkittäväksi. Rakennus on rakennettu 1947-1948 vuosina ja on funkistyylinen rakennus. Alueella erikoinen näyttävä kokonaisuus.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Albert Richardtson, joka toimi Paraisten Kalkkivuori Oy:n arkkitehtina. Hän on ollut laatimassa tehdasalueen asemakaavaa ja suunnitellut alueen rakennuksia.

Köyhäinlinna on sementtitiilirunkoinen, julkisivultaan rapattu, katettu tiilellä. Ikkunat ovat puiset. Rakennuksessa on asuntoja työntekijöille. Talousrakennus on rakennettu samoihin aikoihin päärakennuksen kanssa.

Voimassa olevassa asemakaavassa päärakennus sijaitsee teollisuuden suoja-alueella T-3 ja talousrakennus alueella T-1. Uudessa yleiskaavassa rakennukset ovat selvitysalueella SE. Kaavamääräys kuuluu "Alueen kulttuuriympäristöjen, teollisuustoimintojen, asumisen ja muun maankäytön yhteensovittaminen edellyttää lisäselvityksiä. Alue on sk-2 aluetta ja merkitty kohteeksi 44, Arkkitehtuurisesti, ja kulttuurihistoriallisesti ja /tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennukset ovat osa Partekin ja Paraisten kalkinlouhinnan historiaa.

Alueelle on myönnetty purkamislupia huonokuntoisille rakennuksille, jotka ovat lähempänä kaivospiirin aluetta. Köyhäinlinnan ja toimivan kaivoksen välissä on toimiva ja käytössä oleva asuinrakennus, joten sijainnin vuoksi Köyhäinlinna on käytettävissä oleva rakennus.

Kiinteistön omistaja on jättänyt purkamisluvan perusteeksi teknisen kuntoarvion, Granlund Oy, 4.3.2022 ja mielipiteen negatiivisesta purkamislupapäätöksestä 16.6.2023.

Kuntoarvion mukaan rakennus on ollut kylmillään ja käyttämättä yli 10 vuotta. Kuntoarvion mukaan rakennuksen runko, alapohja ja välipohjarakenteissa on kosteus- ja lahovaurioita. Katto on huonokuntoinen ja vuotanut. Kuntoarviossa suositellaan rakennusten purkamista, koska rakennusta ei ole teknisesti ja korjauskustannuksen puolesta järkevää korjata. Piharakennuksen kuntoa ei ole perusteltu.

Mielipiteessä 16.6.2023 kerrotaan, että rakennuksen sijainti on kaivospiirin alueella yhtiön omistamalla maalla. Yhtiö ei näe tarkoituksen mukaisena tuoda uutta asutusta tai toimintoja sen kaivospiirin alueelle. Rakennus on todettu kuntoarviossa asuinkelvottomaksi, siinä on lahovaurioita, mikrobikasvustoa, sortumia ja mahdollinen sortumavaara. Rakennuksen tekniikka on tuhoutunut. Rakennus on ollut tyhjillään 1990-luvulta lähtien. Rakennuksen korjaaminen edellyttää mittavia toimia. Yhtiö ei näe mahdollisena korjata tai myydä tai vuokrata rakennusta, koska esimerkiksi vuokraustoiminta ei ole Nordkalkin ydinliiketoimintaa, eikä yhtiöllä ole suunnitelmia peruskorjata rakennusta.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavaa. Voimassa olevan asemakaavan mukainen suojelumerkintä on vanhentunut, rakennuksen arvo on tunnistettu inventoinnissa. Rakennuksen ylläpito on laiminlyöty. MRL 118§:n mukaan on huolehdittava siitä, että rakennuksen tai sen osa historiallista tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Lisäksi MRL 139 §:n mukaan purkamisluvan edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennetun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista. Köyhäinlinna on seudullisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ja olennainen osa Paraisten kalkkilouhokseen liittyvää rakennuskantaa. Mahdollisuudet korjaamiseen ja säilyttämiseen tulee tutkia erityisen huolella. Museon mukaan kaavan tilanne tulee huomioida. Vastuumuseon näkemyksen mukaan kuntoarvio on erittäin pintapuolinen, eikä riittävä lisäselvitys rakennusten korjausmahdollisuuksien osalta. Museo ehdottaa, että kiinteistön omistaja laatii lisäselvityksen korjausmahdollisuuksien osalta restauroivien menetelmin. Tavoitteena museon mielestä tulisi olla saada rakennukset käyttökelpoiseksi mahdollisimman paljon vanhoja rakennusosia käyttäen, säilyttäen ja huoltaen ja ensisijaisesti korjaustyössä tulee käyttää aikakaudelle tyypillisiä materiaaleja ja teknisiä ratkaisuja.

Kiinteistön omistaja ei ole halunnut teettää uutta kuntotutkimusta, vaan toivoo päätöstä tehtyjen asiakirjojen perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Kiinteistön omistaja on laiminlyönyt velvollisuuttaan ylläpitää rakennus sen käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa.

Rakennus sijaitsee alueella, joka on kauempana kaivoksesta kuin käytössä olevat asuinrakennukset. Joten rakennuksen käyttäminen on sijainnin vuoksi mahdollista muussakin kuin teollisessa käytössä.

Rakennus itsessään on merkittävämpi ja arvostetun arkkitehdin suunnittelema. Rakennus on myös seudullisesti merkittävä inventoinneissa. Alueellisen vastuumuseonlausunto on negatiivinen purkamislupahakemukseen.

Tehty kuntotarkastus ei anna vielä pakottavaa syytä purkamiseen. Kiinteistön omistajan velvollisuus on huolehtia, että rakennuksesta ei muodostu turvallisuushaittaa. Rakennus on seudullisesti ja historiallisesti merkittävä.

Päätös

Hylätty

Rakennusten " Köyhäinlinna" talousrakennuksineen purkamisluvat tehdään negatiivisina päätöksinä yllä mainitun perustella.

Köyhäinlinna edellä mainitun selvityksen perusteella on seudullisesti arvokas, alueen historialle merkittävä rakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Kiinteistön omistaja on laiminlyönyt velvollisuuttaan ylläpitää rakennus sen käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa.

Rakennus sijaitsee alueella, joka on kauempana kaivoksesta kuin käytössä olevat asuinrakennukset. Joten rakennuksen käyttäminen on sijainnin vuoksi mahdollista muussakin kuin teollisessa käytössä.

Rakennus itsessään on merkittävämpi ja arvostetun arkkitehdin suunnittelema. Rakennus on myös seudullisesti merkittävä inventoinneissa. Alueellisen vastuumuseonlausunto on negatiivinen purkamislupahakemukseen.

Tehty kuntotarkastus ei anna vielä pakottavaa syytä purkamiseen. Kiinteistön omistajan velvollisuus on huolehtia, että rakennuksesta ei muodostu turvallisuushaittaa.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Selvitys rakennuksen rakennusteollisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta
Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja hyväksikäytöstä

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Purkamistyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava kolmen vuoden kuluessa. Työn loppuunsaattamista varten voimassaoloaikaa voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 23.01.2024
Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon sinä päivänä kun se on annettu.
Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja näin saada lupasianne Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.
Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnan ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.
Oikaisuvaatimus on osoitettava Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja toimitettava Paraisten rakennusvalvontatoimistoon, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi . Oikaisuvaatimuskirjelmä on muutoksenhakijan tai hänen asiamiehensä allekirjoitettava. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi mihin päätökseen muutosta haetaan, mitä muutoksia päätökseen vaaditaan ja perustelut päätöksen muuttamiselle.
Parainen, päätöksen antopäivänä
Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen
Osoite: Paraisten kaupunki Rakennusvalvonta Rantatie 28, 21600 Parainen rakennusvalvonta@parainen.fi