

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio

**Purkamislupa
2021-711**

Rakennuspaikka

853-53-12-4
Pinta-ala 1335.0

Kaupunginosa/Kylä: PIKISAARI

Valaanpyytäjänkatu 16
20900 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AO

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

- vapaa-ajan rakennus, PRT 1018530209

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1018530209	84.0	84.0	0.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Ympäristönsuojelu	01.06.2021	Ehdollinen
Varsinais-Suomen ELY-keskus	15.06.2021	Puoltava
Naapuri 853-53-12-5	18.06.2021	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	17.06.2021	Puoltava
Museokeskus	17.06.2021	Puoltava
Varsinais-Suomen ELY-keskus	09.09.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 1 kpl
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
Sähköinen liite: Lähestymiskartta
Sähköinen liite: Selvitys naapurien kuulemisesta

Sähköinen liite: ELY:n luonnonsuojeluyksikön lausunto
 Sähköinen liite: ELY:n luonnonsuojeluyksikön päätös
 Sähköinen liite: Naapurin ehdollinen huomautus 2 kpl
 Sähköinen liite: Kuntokartoitusraportti
 Sähköinen liite: Suomen Luontotieto Oy:n raportti 3 kpl
 Sähköinen liite: Lisäselvitys rakennuksen merkityksestä lepakoiden lisääntymis- ja lepopaikkana 2021
 Sähköinen liite: Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto 15.6.2021

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

Rakennuspaikka

1) Purettavaksi haettu rakennus sijaitsee Hirvensalon Pikisaareissa valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakennuspaikalla on lainvoimainen asemakaava (asemakaava 12/1981), jossa rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi. Lisäksi rakennukselle on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa 13/2007 osoitettu sr-suojelumerkintä (Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.).

2) Naapurustosta saatujen tietojen perusteella on katsottu, että rakennuksessa saattaa olla jonkin lepakkolajin yksilöiden päiväpiilo. Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain 38 §:n mukaan rauhoitettuja. Lepakot kuuluvat myös EU:n luontodirektiivin (92/43/EEC) liitteessä IV (a) lueteltuihin lajeihin. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan muun muassa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Tällöin rakennusluvassa on arvioitava rakennuksen merkitys ja purkamisen mahdollisuus lepakoiden suojelun kannalta.

Rakennuksesta tehdyt selvitykset

Rakennuksen kunto

1) Kuntokartoitusraportin 6.4.2021 mukaan tarkasteltava rakennus on rakennettu vuonna 1933 ja se on ollut asumattomana noin 16 vuotta. Selvityksessä on arvioitu, että rakennus on puurakenteinen, joka on laajalti lahovaurioitunut (vaurioitumisaste 50-70%). Kuntokartoitusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, sekä omistajalta tai tämän edustajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin ja kohteesta otettuihin valokuviin. Kuntotarkastus tehdään pääosin aistinvaraisin ja rakenteita rikkomattomin menetelmin. Kuntokartoitusraportti oheismateriaalina.

Rakennuksen merkitys lepakoiden lisääntymis- ja lepopaikkana.

1) Suomen Luontotieto Oy:n arvio 07/2021 Turun Hirvensalossa sijaitsevan rakennuksen merkityksestä lepakoiden lisääntymis- ja lepopaikkana. Arviossa on todettu, että rakennus ja sen lähiympäristö kuuluisi Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeen mukaan luokkaan III eli lepakoiden käyttämään muuhun alueeseen.

2) Suomen Luontotieto Oy:n lisäselvitys 07/2021 Turun Hirvensalossa sijaitsevan rakennuksen merkityksestä lepakoiden lisääntymis- ja lepopaikkana. Lisäselvityksessä on todettu, että rakennuksessa pesii mahdollisesti yksittäinen pohjanlepakko, mutta koska koko rakennusta on mahdotonta tutkia, tätä ei pysty varmistamaan. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeen mukaan pesimäpaikat kuuluvat luokkaan I, ja nämä kohteet olisi säilytettävä.

3) Arvio Turun Hirvensalossa sijaitsevan rakennuksen merkityksestä lepakoiden lisääntymis- ja lepopaikkana 2021. Lisäselvitys syyskuu 2021
Arviossa on todettu, että rakennusta käyttää satunnaisesti päivälepopaikkanaan muutama pohjanlepakko, mutta lepakkoyhdyksuntaa ei talossa ole. Talon rakenteet ovat homesienien vallassa ja osa lattias-ta on jo romahtanut. Ilman purkuakin talon merkitys lepakoiden päiväpiilopaikkana tulee loppumaan talon rakenteiden pettäessä.

Viranomaislausunnot ja päätökset, yhteenveto

- 1) Turun kaupungin Museokeskus 25.5.2021 ja Kaavoitus 17.6.2021 puoltavat rakennuksen purkamista.
- 2) Ympäristönsuojelun lausunto on huomioitu ja hakija on teettänyt rakennuksesta kolme lepakkoselvitystä, joiden tarkoituksena on ollut todentaa tai sulkea pois lepakkoyhdyksunnan olemassaolo. Selvitysten mukaan ei ole poissuljettua, etteikö talossa pesisi yksittäinen pohjanlepakko. Pohjanlepakko kuuluu luontodirektiivin liitteen IV lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

Selvitysten perusteella VARELY on 9.9.2021 lausunnossaan arvioinut, että on perusteltua arvioida raken-nus lepakoiden lisääntymis-/ levähdyspaikaksi, jonka hävittäminen edellyttää luonnonsuojelulain 49 § mu-kaisen poikkeusluvan.

Hakija on hakenut poikkeamislupaa (LUONNONSUOJELULAIN 49 § MUKAINEN PÄÄTÖS LEPAKOIDEN LISÄÄNTYMIS- JA LEVÄHDYSPAIKAN HÄVITTÄMIS- JA HEIKENTÄMISKIELLOSTA) ja se on myönnetty 14.12.2021. Päätöksessä todetaan, että lajien suojelutilanne, ympäristön tila ja rakennuksen merkitys huomioon ottaen rakennuksen purkamisen ei vaikuta olennaisesti Turun kaupungin alueella tai paikallisestikaan lepakoiden elinmahdollisuuksiin eikä siten haittaa lajien suotuisan suojelutason säilyttämistä. Päätöksen ehdot on huomioitu rakennusluvan lupaehdoissa.

4) VARELY on lausunut myös hankkeen purkamisesta 15.06.2021 rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon näkökulmasta ja todennut lausunnossaan, että asemakaava on suojelun osalta vanhentunut ja yleiskaavojen uudemmat merkinnät tulee ottaa lupakäsittelyssä huomioon. Tässä tapauksessa yksittäisen rakennuksen säilyttäminen ei ole kuitenkaan välttämätöntä, koska rakennuksen korjaaminen saattaisi edellyttää niin mittavia korjaustoimenpiteitä, että se merkitsisi rakennuksen suojeluarvojen menettämistä.

Lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.

Lausunnot oheismateriaalina.

Naapurit

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapureiden lausunnot (ehdolliset 2 kpl) oheismateriaalina. Naapureiden lausuntojen ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Mahdollinen uudisrakentaminen ja rakennuspaikan muutokset sen yhteydessä arvioidaan erillisen rakennusluvan yhteydessä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Loppukatselmus	1018530209

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Purkaminen on suoritettava määräaikaan mennessä. 31.03.2023

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon purkutyön eri vaiheista.

Rakennuksen saa purkaa 1.11.-31.3. välisenä aikana. Purkutöitä voi jatkaa myös em. ajankohdan jälkeen, jos rakennuksessa ei ole jäljellä lepakoille sopivia paikkoja tai tiloja.

Ennen purkutoimien käynnistämistä hakija varmistaa, että rakennuksessa ei ole lepakoita liikkumiseen liittyvät turvallisuusriskit tarkastuksessa huomioon ottaen.

Hakija sijoittaa alueelle kuusi (6) lepakkolajeille parhaiten soveltuvaa pönttöä ennen talon purkamista 31.3.2022 mennessä. Osan pöntöistä voi sijoittaa oman tontin ulkopuolelle sen läheisyyteen maanomistajan suostumuksella. Hakijan on lähetettävä tiedot ja valokuvat lepakkopönttöjen sijainnista ja sijoittelusta kahden viikon sisällä, kun pöntöt on asennettu VARELY:lle.

Rakennusvalvontaviranomaiselle on hyväksyttävä suunnitelma rakennuksen purkamisesta ja työmaa-aikaisesta liikenteestä. Purkaminen ei saa aiheuttaa puiden kaatamista tai rakennuspaikan ominaispiirteiden heikkenemistä. Suunnitelmassa on huomioitava VARELYn poikkeamisluvan ehdot.

Mahdollisen tulevan uudisrakentamisen yhteydessä on huomioitava ELYn lausunnot liittyen rakennuspaikan ominaispiirteiden säilymiseen alueella ja uudisrakennuksen sovittaminen ympäristöönsä, ottaen huomioon yleiskaavan ma-1-kaavamääräys. Lisäksi uudisrakentamisen yhteydessä on huomioitava valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen turvaaminen.

Rakennus- ja lupalautakunta tutkii asian ja harkitsee oikeaksi suostua hakemukseen, koska purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien

perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Purkamista ei saa aloittaa, ennen kuin Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeuslupa on lainvoimainen.

Mikäli kaivu- tai purkutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Työt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.