

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Noora Yrjölä**Purkamislupa
2023-26****Rakennuspaikka**853-420-1-96
Pinta-ala 12940.0Kaupunginosa/Kylä: HÖYTISTEN
YKSHöyttistenrannantie 4
20960 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Ei tietoa

Hakija**Toimenpide**

Rakennuksen purkaminen

- omakotitalo PRT 102037737W
- talusrakennus PRT 102037738X

Luvan rakennus	Pysyvä- rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	102037737W	100.0	92.0	350.0
2	102037738X	25.0	20.0	80.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vähäinen

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Museokeskus Turku	26.01.2023	Kieltävä
Kaavoitus	24.02.2023	Kieltävä
Varsinais-Suomen ELY-keskus	27.04.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Asemapiirustus
Sähköinen liite: Selvitys naapurien kuulemisesta
Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä 2 kpl
Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl
Sähköinen liite: Valokuvia Länsitalo ja pihasauna

Sähköinen liite: Lähestymiskartta
Sähköinen liite: Kuntoraportti
Sähköinen liite: Hakijan vastine päästöehdotukseen

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Purkamisluvalla haetaan lupaa asuinrakennuksen ja saunan purkamiselle. Höyttisten kyläkokonaisuus on merkitty Satava-Kaksikerran osayleiskaavassa kyläalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Asuinrakennus (Länsitalo) on merkitty yksittäisenä kohteena sr - arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.
- 2) Tällä purkamisluvalla myönnetään vain talousrakennuksen purkaminen. Asuinrakennuksen purkamisen osalta päätös on kielteinen.
- 3) Hakija on kuullut osan naapureista ja osalle naapureista on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen, ei huomautettavaa.
- 4) Museokeskus ei puolla asuinrakennuksen purkamista. Lausunnossaan (26.1.2023) museokeskus toteaa: "Höyttisten kylän Länsitalon asuinrakennus on maakuntakaavassa sekä Satava-Kaksikerran osayleiskaavassa merkitty paikallishistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi osana Höyttisten hyvin säilynyttä vanhaa kylämiljöötä. Museokeskus ei sen johdosta puolla rakennuksen purkamista, vaan katsoo että se tulee huonosta kunnostaan huolimatta ensisijaisesti kunnostaa ja säilyttää osana kylämiljöötä ja osana kylätien varren näkymää. Pihapiirissä olevalle saunarakennukselle ei ole asetettu suojelutavoitteita, eikä museolla siten ole huomautettavaa sen purkamisesta." Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Kaavoitus ei puolla rakennuksen purkamista. Lausunnossaan (24.2.2023) kaavoitus esittää: "Kohde on kaupunginvaltuuston hyväksymässä (14.12.2020 § 217) osayleiskaavaehdotuksessa (ei lainvoimainen) merkitty kyläalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AT-1/s). Osayleiskaavassa tilan päärakennus on osoitettu sr-kohteena numero 23. Kyseessä on kantatilan päärakennus, joka on maisemallisesti ja kyläkuvallisesti keskeisellä paikalla. Höytinen lienee ollut asuttu 1200-luvulta saakka, joten kylän historia on huomattavan pitkä. Yleiskaavaehdotuksen mukaan kyseessä on lähtökohtaisesti säilytettävä kohde." Lausunto oheismateriaalina.
- 6) ELY-keskus toteaa lausuntonaan (27.4.2023): "Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 166 §:n mukaan: "Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä... Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus." Asuinrakennus on keskeinen osa Höyttisten kylämiljöötä ja ELY-keskus pitää ikävänä, että rakennuksen kunnossapitovelvollisuus on laiminlyöty. Rakennuksessa on kuntokartoituksen mukaan useita vaurioita, mutta kartoituksessa ei ole otettu kantaa onko rakennus vielä korjattavissa. Asuinrakennuksen korjaaminen on ensisijainen vaihtoehto, mikäli korjaaminen ei osoittaudu mahdottomaksi. On myös mahdollista tutkia vaihtoehtoa korjata asuinrakennus talousrakennukseksi ja sijoittaa uusi asuinrakennus pihapiiriin. Saunarakennus on asuinrakennusta uudempi, eikä sen purkamiselle ole nähtävissä estettä. Purkaminen tulee käsitellä poikkeamisena, mikäli kohde on lainvoimaisessa yleiskaavassa suojeltu". Lausunto oheismateriaalina.

7) Hakija on teettänyt kuntokartoituksen, jossa käy ilmi monialaiset vauriot rakennuksessa. Raportti kuvineen oheismateriaalina.

8) Hakija on antanut vastineen päätösehdotukseen. Hakijan mielestä purkamislupa tulee myöntää myös asuinrakennuksen osalta. Vastine oheismateriaalina.

9) Valokuvia oheismateriaalina.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituseroilmoitus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Purkamisluvalla myönnetään vain talousrakennuksen purkaminen.

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

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

Purkutyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava kolmen vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 139.1 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Museokeskuksen lausunnon perusteella asuinrakennus on paikallishistoriallisesti arvokas kohde osana Höytisten hyvin säilynyttä vanhaa kylämiljöötä. Asuinrakennus on osayleiskaavassa (hyväksytty 14.12.2020, ei lainvoimainen) merkitty kyläalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AT-1/s) ja sen lisäksi kohde on osoitettu suojeltavaksi kohteeksi (sr).

Kaupungin maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista alueelle. Asuinrakennuksen suojelu tulee ratkaista yleiskaavalla, koska kohde ei sijaitse asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella. Yleiskaava on hyväksytty 14.12.2020 § 217, mutta se ei ole lainvoimainen. Hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. Turun hallinto-oikeus on 13.4.2023 hylännyt valitukset muilta osin paitsi Vesikarin kiinteistölle (kiinteistötunnus 853-420-1-125) osoitetun eteläisemmän AT-

1-alueen osalta. Purkulupahakemusta koskevat rakennukset eivät sijaitse tällä alueella. Hallinto-oikeuden päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole arvioida sitä, perustuvatko yleiskaavan suojelumerkinnot riittäviin ja ajantasaisiin selvityksiin, vaan tältä osin kyse on kaavoitusasiasta, josta on tehty oma erillinen valituskelpoinen päätös. Tämä kaavoitusprosessi on kesken, koska kaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty valituslupahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Rakennuksen purkaminen haittaa kaavoituksen toteuttamista, minkä takia asuinrakennukselle 102037737W ei myönnetä purkamislupaa. Purkamislupa myönnetään vain saunarakennukselle 102037738X.