

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**
Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Noora Yrjölä**Purkamislupa**
2022-1789**Rakennuspaikka**853-11-104-2
Pinta-ala 413.0

Kaupunginosa/Kylä: NUMMI

Patriankatu 5
20500 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
ASUNT**Hakija**As. Oy Turun Patriankatu 5
Päivöläntie 15 D 8
00730 HELSINKI**Toimenpide**

Rakennuksen purkaminen

- paritalo
PRT 103380487D

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103380487D	182.0	182.0	590.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vähäinen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

LausunnotMuseokeskus Turku
Kaavoitus16.12.2022
29.12.2022Kieltävä
Ehdollinen**Hakemuksen liitteet**Sähköiset pääpiirustukset 2 kpl
Sähköinen liite: Yhtiökokouksen pöytäkirjaote, jossa myös valtuutus

Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
Sähköinen liite: Lähestymiskartta
Sähköinen liite: Lisäselvitys purkulupahakemukseen
Sähköinen liite: Lausunto kaupunkiympäristölautakunnan kokoukseen
Sähköinen liite: Naapurin huomautus 3 kpl
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

Rakennus- ja lupalautakunta on 2.3.2023 § 47 hylännyt purkamislupahakemuksen. Hakija on valittanut päätöksestä § 47 Turun hallinto-oikeuteen. As Oy vaatii lautakunnan päätöksen kumoamista ja purkamisluvan myöntämistä. Turun hallinto-oikeus on antanut asiassa päätöksensä 28.2.2024. Hallinto-oikeus kumoaa rakennus- ja lupalautakunnan päätöksen ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeus on todennut, että maankäyttö- ja rakennuslain purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ollut rakennusten purkamista rajoittavan uuden lupajärjestelmän luominen. Lupaprosessin tarkoituksena on varmistaa, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä. Koska purettavaksi esitetty rakennus sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle, kysymys rakennuksen suojelemisesta tulisi ratkaista ensisijaisesti asemakaavoituksella. Alueelle on ollut valmisteilla Patrianpuiston asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on selvittää alueen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutarve. Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa vireillä olevan asemakaavan muutoksen vuoksi, eikä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaista suojeluasiaa ole saadun selvityksen mukaan vireillä. Hallinto-oikeus on katsonut, että kaupunki ei edellä esitetyn selvityksen perusteella ole tosiasiallisesti ryhtynyt toimenpiteisiin alueen asemakaavan muuttamiseksi. Pelkästään alueen asemakaavan vireille tuloa ei voida pitää osoituksena kaupungin pyrkimyksestä ratkaista rakennuksen suojelua koskeva asia kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla. Koska rakennuksen purkamiselle ei näin ollen ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä, ei purkamislupahakemusta ole voitu esitetyillä perusteilla hylätä.

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa em. hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen. Päätös on lainvoimainen.

1) MRL 139 § Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

2) Museokeskus ei puolla rakennuksen purkamista. Turun museokeskus toteaa lausuntonaan (15.12.2022): "Patriankadun ja Parkinkadun varsille sijoittuvat rakennukset muodostavat tiiviin, yhtenäisen ja omaleimaisen kokonaisuuden, jossa Patriankatu 5:n asuinrakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä osana tätä aluetta eikä museokeskus sen vuoksi puolla sen purkamista. Museokeskus tiedostaa rakennuksen peruskorjauksen haasteet, mutta katsoo, että purkaminen ei saa olla ainoa vaihtoehto vaikeiden ongelmien ratkaisuna." Lausunto oheismateriaalina.

3) Kaavoitus on lausunnossaan (29.12.2022) todennut, että suojelun tutkiminen on

vireillä asemakaavan muuttamisen yhteydessä. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 15.1.2019 § 18 asemakaavan tavoitteet täydennyksellä, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutarve selvitetään. Museopalvelut on 2.4.2019 antanut ennakkolausunnon, jonka mukaan kaavoituksen lähtökohdaksi tulee ottaa alueen vanhan rakennuskannan säilyminen. Kaavan valmistelu ei ole edennyt päätöksentekovaiheeseen. Asemakaavan sisällöstä ml. mahdollinen suojelu päättää aikanaan kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginvaltuusto. Kaavoituksen lausunto oheismateriaalina.

4) Hakija on tehnyt lisäselvityksen purettavaan rakennukseen liittyen. Selvitys oheismateriaalina.

5) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

6) Naapuri 11-104-1 on jättänyt huomautuksen, jossa esitetään huoli purkamistyön suorituksesta ja sen aiheuttamasta haitasta, vaivasta, liikennöinnistä sekä suuresta riskistä omaisuusvahinkoihin naapurikiinteistöllä. Huomautus oheismateriaalina.

7) Naapuri 11-103-9 on jättänyt huomautuksen, jossa esitetään huoli purkutöiden aiheuttamasta melusta, pölystä ja liikennöinnistä sekä tärinän mahdollisesti aiheuttamista ongelmista / vaurioista naapurikiinteistön vanhan talon rakenteisiin. Huomautus oheismateriaalina.

8) Naapuri 11-104-3 on jättänyt huomautuksen. Huolen aiheena on miljööön yleisilmeen muuttuminen uudisrakentamisen myötä sekä purkamisen osalta tärinä ja sen vaikutukset naapurirakennuksiin, pöly- ja meluhaitat sekä liikennöinnin sujuminen purkutöiden aikana kadulla. Huomautus oheismateriaalina.

9) Purkamislupa ei koske uudisrakentamista. Naapurien huomautukset on huomioitu lupaehdoin sekä ympäristönsuojelumääräyksissä.

10) Valokuva rakennuksesta oheismateriaalina.

11) Esittelymateriaali oheismateriaalina.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituseroitus	Lupa
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyt henkilöt on pidettävä purkutöiden tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon työn eri vaiheista.

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.

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

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä haitta-ainekartoitus, jonka esiintuomat ongelmat on huomioitava työmenetelmissä, ja tarvittaessa päivitettävä purkujätteselvitys, jossa haitta-aineita sisältävien jätteiden käsittely ja sijoitus päivitetään.

Ennen purkamistyön aloittamista tulee toimittaa rakennusvalvontaan selvitys purkamistyön suorittamisesta siten, että purkamistyö ei aiheuta haittaa tai vauriota naapurikiinteistöjen rakennuksille. Hankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa suorittaa katselmus naapurikiinteistöjen rakennuksiin ennen purkamistyön suorittamista.

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

Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.