



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2022-5767

Poikkeaminen, Itätulli

Rakennushanke

Myymälärakennuksen purkaminen

Rakennuspaikka

Noin 640 m²:n vuokra-alue tontilla Itätulli 609-5-49-1 osoitteessa Isolinnankatu 6.

Vuokra-alueella sijaitsee vuonna 1890 valmistunut myymälärakennus, joka on osittain tuhoutunut tulipalossa 23.4.2022. Vuonna 2019 tehdyssä inventoinnissa rakennus on todettu kuuluvaksi kohdeluokkaan A, suojeltava kohde.

Liitteet:

- 1 Asemapiirustus 1.12.2022.pdf
- 2 Sijaintikartta.pdf
- 3 Asemakaava 609 1452.pdf

Päätöksen peruste

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa 609 1452 (voim. 16.3.2006) rakennuspaikka on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-10).

Myymälärakennusta koskee kaavamääräys *sr-31*: Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Ennen rakennuslupaa tai rakennustöiden lupaa koskevan hakemuksen ratkaisemista tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen

Poikkeaminen

Poiketaan asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa.

Hakemuksen liite

Hakija on toimittanut hakemuksen liitteenä Ramboll Finland Oy:n katselmusmuistion (30.6.2022), jossa on todettu silmämääräisesti palovahingon aiheuttaman tuhon laajuus. Katselmusmuistion yhteenvedon mukaan rakennus on tuhoutunut yläosastaan (ullakko ja 2.kerros). Rakennuksen 1. kerros on kärsinyt pahoja vesivaurioita. Kellarissa ei ole käyty. Rakennus ollut nyt ilman vesikattoa ja sateilta suojaamaton palon jälkeen. Nokivesi on kyllästännyt rakenteita, joka on huomioitava myös jatkotoimia suunniteltaessa. Jatkontoimenpiteissä ja tehtävissä purkutöissä huomioitava myös asbesti- ja haitta-aineet, joista tilaajalla on tehtynä erillinen kartoitus.

Katselmusmuistion mukaan, mikäli rakennusta ei pureta vaan korjataan, on kyseessä erittäin vaativa korjauskohde, joka vaatii erillisen riskiarvion tekemistä. Käytännössä on koko 2. kerros ja ullakko vesikatteineen rakennettava uudestaan, puurakenteiset



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

välipohjat purettava ja rakennettava uudelleen. 1. kerroksen osalta korjattaessa poistettava kaikki vaurioitunut orgaaninen materiaali ja osin tehtävä myös tiilirakenteiden korjauksia. Puurakenteinen välipohja on uusittava. Kaikki sähkötekniikka, vesi- ja viemäriputkistot ym. tekniikat ovat tuhoutuneet ja ne on rakennettava uudelleen.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit kirjeitse. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. (MRL 173 §)

Asianosaisten laajempi kuuleminen ei ole tarpeen. (MRA 86 §)

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty Satakunnan Museon ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnot.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 13.2.2023:

ELY-keskus toteaa, että poikkeamista haetaan asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei myöskään saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Inventoinnissa vuodelta 2019 rakennus on todettu kuuluvaksi kohdeluokkaan A, suojeltava kohde.

Rakennus on asiakirjoista saatavan selvityksen osin tuhoutunut tulipalossa jo 24.4.2022. Katselmusmuistion 30.06.2022 mukaan vesikatto ullakkorakenteineen oli kokonaan palanut ja rakennus on ollut ilman vesikattoa ja sateilta suojaamaton palon jälkeen. ELY-keskuksen arvion mukaan suojaamattomuus lienee osaltaan lisännyt rakennuksen vaurioita.

Katselmusmuistiossa todetaan lisäksi mm. seuraavaa:

”Rakennus on tuhoutunut yläosastaan (ullakko ja 2.kerros).

Mikäli rakennusta ei pureta vaan korjataan, on kyseessä erittäin vaativa korjauskohde, joka vaatii erillisen riskiarvion tekemistä. Käytännössä on koko 2. kerros ja ullakko vesikatteineen rakennettava uudestaan, puurakenteiset välipohjat purettava ja rakennettava uudelleen. 1.kerroksen osalta korjattaessa poistettava kaikki vaurioitunut orgaaninen materiaali ja osin tehtävä myös tiilirakenteiden korjauksia. Puurakenteinen välipohja on uusittava. Kaikki sähkötekniikka, vesi- ja viemäriputkistot ym. tekniikat ovat tuhoutuneet ja ne on rakennettava uudelleen.”

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen ELY-keskus toteaa, että rakennuksen korjausmahdollisuutta ei ole selvitetty, mutta korjaustarve on kuitenkin niin suuri, että rakennuksen arvot saatettaisiin korjausten myötä menettää. Näin ollen ELY-keskuksen näkemys on, että suojelumääräyksestä poikkeaminen ja rakennuksen purkaminen on mahdollista.

Satakunnan Museo 21.2.2023:

Satakunnan Museo pitää tulipalon jälkeen rakennuksessa toteutettua katselmusta ja siihen liittyvää muistiota suppeana. Katselmusmuistiossa esitetyt ulkoa havaittavat



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

tiilirungon halkeamat ovat olleet olemassa jo useita vuosia eivätkä ne eri ikäisten valokuvien perusteella ole merkittävästi muuttuneet tulipalosta huolimatta. Rakennuksen toisen kerroksen tiilirakenteen vaurioita ei ole tarkemmin selvitetty. Myöskään korjausmahdollisuutta ei ole varsinaisesti selvitetty. Rakennus oli ennen tyhjilleen jäämistä lähes kaikilta tiloiltaan käytössä, mutta kunto kuitenkin oli heikko ja laaja peruskorjaus olisi ollut joka tapauksessa tarpeen. Tässä yhteydessä tiili-rungon vauriot olisivat tulleet korjatuiksi. Uusittavaksi olisi myös tullut ainakin talotekniikka kokonaisuudessaan ja merkittävä osa sisä rakenteista sekä orgaanisista eristemateriaaleista. Vesikate ja kattorakenteet olivat hyväkuntoiset, joten niiden merkittävä korjaaminen ei olisi ollut tarpeen.

Satakunnan Museo pitää valitettavana, että Saukkosen talo on ollut viime vuodet käyttämättömänä tyhjiään ja että tulipalon jälkeen rakennusta ei ole yritetty suojata mitenkään. Tämän seurauksena sammutusvesien lisäksi sadevesi on entisestään päässyt kastelemaan ja vaurioittamaan rakenteita, mikä on kasvattanut korjaustarpeen laajuutta. Rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta oleelliset massiivitiilirakenteet sekä puurakenteiset välipohjarakenteet olisivat tulipalon aiheuttamista vaurioista huolimatta korjattavissa. Noki- ja savuvahingot ovat kuitenkin hyvin laajat ja niiden poistaminen siten, että rakennus voitaisiin ottaa suunniteltuun asuinkäyttöön, olisi hyvin vaativa toimenpide. Tämän vuoksi Satakunnan Museo katsoo, että rakennuksen korjaamiseen ei voida velvoittaa ja sen purkaminen on mahdollista.

Hakijan vastine 7.3.2023:

Vaikka sääsuojaus olisi tehty, olisi sammutusveden aiheuttamat vauriot sekä noki- ja savuvahingot olleet niin merkittävät, että ne olisivat rakenteiden sääsuojauksesta huolimatta tehneet korjaustoimenpiteistä erittäin vaativia ja asumisterveellisesti lopputuloksesta hyvin epävarmaa.

Asian harkinta

Hakija on perustellut poikkeamista hakemuksessaan seuraavasti: "Ramboll on tehnyt 30.6.2022 silmämääräisen katselmuksen tulipalon (23.4.2022) ja sammutustyön aiheuttamien tuhojen laajuudesta. Kohteelle haetaan purkulupaa, koska mahdollinen uudelleen rakentaminen olisi erittäin vaativa, kallis ja epävarma (vaatii laajaa lisäselvitystä). Takeita asumisterveellisyydestä ja mm. hajuttomuudesta ei ole."

Asia on ollut esillä elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä. Työryhmä puoltaa poikkeamisten myöntämistä asemakaavamääräyksestä myymälärakennuksen purkamiseksi. Rakennus on tuhoutunut tulipalon ja sammutustöiden sekä edelleen suojaamattomuuden vuoksi erittäin pahoin lähes korjaamiskelvottomaksi, joten rakennuksen korjaaminen olisi suuri ja hyvin vaativa toimenpide. Satakunnan Museo ja Varsinais-Suomen ELY-keskus ovat lausunnoissaan katsoneet suojelumääräyksestä poikkeamisen ja siten rakennuksen purkamisen mahdolliseksi.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

koskevien tavoitteitten saavuttamista ja poikkeamiselle on hakijan esittämä erityinen syy. (MRL 171 §)

Työryhmä esittää poikkeamisluvan myöntämistä.

Päätösvallan peruste

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan toimintasäännön 16 §:n mukaan toimialajohtaja päättää muista kuin hallintosäännön 27 §:n (oikeasti 25 §) 8. ja 9. kohdan tarkoittamista suunnittelutarveratkaisuista ja poikkeamisista MRL 171 §:n perusteella.

Hallintosäännön 25 §:n 9. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää poikkeuksen myöntämisestä rakentamista koskevista säännöksistä MRL 171 §:n perusteella, kun kyseessä on kaupunkikuvallisesti tai kooltaan merkittävä hanke.

Työryhmä katsoo, että koska rakennus on tuhoutunut pahoin tulipalossa, ei rakennus ole enää kaupunkikuvallisesti merkittävä, ja näin ollen päätösvalta asiassa on elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajalla.

Päätös

Päätän myöntää haetun poikkeamisluvan rakennus- ja poikkeuslupatyöryhmän esityksen mukaisesti.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Päätöksen valmistelusta ja käsittelystä peritään 500 euron maksu kaupunginvaltuuston 28.2.2022 (§ 30) hyväksymän taksan 54 §:n perusteella.

Tiedoksi

hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Allekirjoitus

Jouko Hautamäki, vs. toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Annettu julkipanon jälkeen 9.5.2023 (antopäivä), jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 44

Oikaisuvaatimusohje

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusaika ja - peruste

Viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia elinvoima- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Tämä oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueella sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon. Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää yllä mainitusta päätöksenantopäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Oikaisuvaatimuskirjelmän sisältö

Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisesti. Oikaisuvaatimuskirjelmässä, joka osoitetaan elinvoima- ja ympäristölautakunnalle, on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta,
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
3. perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja kotikunta. Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen tekijänä on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Oikaisuvaatimuskirjelmä on allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen liitteet

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä:

1. päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

2. asiakirjat, joihin vaatimuksen tueksi vedotaan, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. Asiamiehen on liitettävä oikaisuvaatimukseen valtakirja.

Oikaisuvaatimuksen perille toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa Porin kaupungin kirjaamolle osoitteeseen:

Porin kaupungin kirjaamo

PL 121, 28101 Porin kaupunki

käyntiosoite: Palvelupiste Porina, Yrjönkatu 13 (maanantai 10-16, tiistai-torstai 8-16,
perjantai 8-15)

puhelin (02) 623 4470

faksi (02) 634 9417

sähköpostiosoite: kirjaamo@pori.fi