

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VALITUS RAKENNUSPERINTÖLAIN MUKAISESTA VÄLIAIKAISESTA VAARANTAMISKIELLOSTA

PÄÄTÖS JOTA VALITUS KOSKEE

UUDELY/14405/2020 4.1.2021 (Liite 1.)

VALITTAJA

Tuusulan kunta

VALITTAJAN PROSESSIOSOITE

Tuusulan kunta

PL 60

04301 Tuusula

VAATIMUKSET

Uudenmaan ELY-keskuksen päätös väliaikaisen vaarantamiskiellon asettamisesta on kumottava lainvastaisena ja tarpeettomana.

PERUSTELUT

Päätöksen kohteena olevalle Tuusulan kunnantalolle on myönnetty jo 15.8.2018 § 274 lainvoiman saanut purkulupa (liite 2.). Päätöksestä ei valitettu koskaan.

Laissa rakennusperinnön suojelemisesta §2:n 2. momentti: "Rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa."

Purkulupaa haettaessa purkamisaikomuksesta tiedotettiin MRA 67 §:n mukaisesti Uudenmaan ELY -keskusta (myöh. ELY -keskus). ELY -keskus ei antanut asiasta lausuntoa tai ottanut muutenkaan kantaa asiaan. Tämän on katsottava merkitsevän sitä, ettei ELY-keskus nähnyt olevan esteitä myönteiselle purkuluvulle ja siten rakennuksen purkamiselle. Rakennuksen säilyttämistarve on siten jo ratkaisu ja rakennuksen purkaminen tulee mahdollistua.

Rakennusta ei ole voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu.

RAKENNUKSEN PURKAMISEN PERUSTEISTA

Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia ja se on toiminnallisesti vanhentunut.

Peruskorjauksesta laadittujen suunnitelmien ja tavoitehintalaskelmien mukaan korjausaste nousee uudisrakentamisen hintoihin. Korjaus ei johtaisi käytettävyydeltään kuitenkaan uutta vastaaviin tiloihin.

Hakija on liittänyt maakuntamuseon lausunnon tiedoksi saatuaan hakemukseen myös selvityksen rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta. Selvityksen on laatinut Tengbom Oy (liite 4.).

Purkamishakemusta on perusteltu rakennuksen sisäilmaongelmilla ja toiminnallisella vanhentumisella. Kunnantalosta on laadittu aikaisemminkin useita kuntoarvioita, mm. Raksystems Anticimexin kuntoarvio, Työterveyslaitoksen sisäilmastaselvitys ja Tilakonsultit TM2 Oy:n työympäristösuunnitelma (liite 3.).

Työterveyslaitoksen laatiman sisäilmastaselvityksen mukaan rakennuksessa todettiin mikrobivaurioita mm. ulkoseinien lämmöneristeissä ja seinärakenteissa. Yhteenvedona selvityksessä todetaan seuraavasti: "Terveydelle merkittävää vaaraa aiheuttava haitallinen altistuminen on nyt tehtyjen tutkimusten perusteella todennäköisempi ainoastaan kellaritiloissa ja sielläkin vain jos työskentely on siellä pidempi aikaista."

Purkuluvan myöntämisen jälkeen on laadittu lisää rakennuksen kuntoa koskevia selvityksiä. Esim. 11.4.2019 päivätyssä IndoorAid Oy / Tuula Putus raportissa (liite 7.) "RISKINARVIOINTILAUSUNTO TUUSULAN KAUPUNGINTALOSTA" todetaan seuraavasti:

"Rakennus on tyypillinen moniongelmainen kohde, jossa on vaurioita sekä katto-, seinä että lattiarakenteessa. Rakennuksessa on sekä tapahtunut vesivahinkoja ja niiden aiheuttamia mikrobivaurioita ja myös muita, ilmanvaihtoon liittyviä ongelmia. Lisäksi kohteessa on rakentamisajankohdalle tyypillisiä riskirakenteita, joiden riskit kosteusvaurion osalta ovat toteutuneet katon, seinien, kellaritilojen sekä paikoin myös henkilöhuoneiden seinä- ja lattiarakenteiden osalta. Rakenteissa on epäjatkuvuuskohtia, rakoja sekä halkeamia, joista sekä vesi että epäpuhtaudet pääsevät eristevillatilaan ja sieltä leviämään rakennuksen sisään. Olosuhteita on pahentanut puutteellisesti toimiva ilmanvaihto ja ilmanvaihtojärjestelmän alipaineisuus, epäpuhtaudet, pölyt ja kuidut. Kokonaisarvio henkilöstöön kohdistuvasta riskistä on 'sietämätön'."

Kunnantalosta alustavaksi saneeraus kustannukseksi on arvioitu 13.6 miljoonaa euroa.

Tuusulan pormestariohjelmassa vuosille 2017-2021 (liite 6.) on otettu kantaa sisäilman laatuun seuraavasti: "Puhdas sisäilma on perusoikeus. Tuusula asettaa nollatoleranssin sisäilmaongelmille. Havaittuihin ongelmiin puututaan ripeästi."

Käynnissä olevassa Hyrylän keskustan yleissuunnitelmassa (liite 5.) suunnittelun painopisteenä on ollut nykyisen liikek keskustan muuttaminen vetovoimaiseksi ja monipuoliseksi palvelujen ja asumisen keskustamaiseksi kaupunkiympäristöksi. Kunnantalon toimintojen säilyttäminen nykyisessä rakennuksessa on palvelukonseptiltaan vanha. Rakennus ei vastaa parhaalla mahdollisella tavalla kunnan tarpeeseen tuottaa palveluita kuntalaisille. Kunnan palveluiden tulisi olla integroituna muuhun keskustan palvelurakenteeseen erillistä virastotaloa paremmin. Tätä on tavoiteltu Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaa laadittaessa, jossa on pyritty löytämään keskustakortteli, johon voidaan toteuttaa liikekeskus ja tämän yhteyteen nykyisen kunnantalon toimintoja varten toimisto- ja palvelutiloja. Tällä ratkaisulla saadaan palveluiden saavutettavuuden ohella kehitettyä keskustan pysäköintiratkaisua kaupunkimaiseksi ja siten saaden koko keskusta-alueesta laadultaan paremman.

Rakennus on teknisesti huonossa kunnossa. Kun rakennuksen käytöstä luovuttiin, ulkopuolisen asiantuntijan tekemän arvion mukaan rakennuksen käytöstä tulisi pidättäytyä ja rakennuksen kunnan aiheuttama riski henkilöstölle oli "sietämätön". Arvio perustui rakenneteknisiin, kemiallisiin ja mikrobiologisiin analyysihin. Näiden laajojen vaurioiden poistaminen rakennuksesta on hyvin vaikeaa ja kallista ja lopputuloksen katsotaan olevan kuitenkin epävarmaa. Tilapalvelut on tutkinut eri korjaustapoja ja laskenut niiden kustannukset ja todennut korjausten maksavan enemmän kuin uudisrakentamisen. Ei ole todennäköistä, että kunnan käyttöön rakennetun, pahoin sisäilmaongelmaisen toimisto- ja kokoontumisrakennuksen muutos muuhun käyttöön olisi taloudellisesti järkevää.

Huomioiden rakennuksessa havaittujen mikrobivaurioiden korjaamiseen liittyvät epävarmuudet, pormestariohjelmassa asetettu nollatoleranssi sisäilmaongelmille ja keskustan yleissuunnitelman tavoitteet keskustan kehittämiseksi, voidaan todeta, että kunnantalon purkamisen kautta saavutetaan suuremmat hyödyt kuin säilyttämisellä.

Rakennus ei ole enää käytössä ja kunnan toiminnot on siirretty toisaalle. Rakennuksen ylläpito nyt vailla käyttötarkoitusta tulee valitettavan kalliiksi. Vuositasolla kustannukset ovat huomattavan suuret. Esim. vuonna 2020 kustannukset olivat jopa 147 113 €

Keskustassa tyhjiään oleva rakennus on kuntakuvan kannalta ongelmallinen ja ilkeivallalle altis. Asian nopea ratkaisu oikeusasteessa ja ELY-keskuksessa on välttämätöntä.

YHTEENVETO

Kunta toteaa, että kunnantalon rakennushistorialliset ja suojeluarvot on ratkaistu purkuluvassa, jossa on huomioitu asianmukaisesti myös museoviranomaisen lausunto sekä rakennuksen kuntoa ja arvoa koskevat selvitykset. Purkuluvassa on selostettu näiden selvitysten sisältöä. Purkulupapäätös on annettu asianmukaisesti tiedoksi ELY -keskukselle, joka ei ole valittanut päätöksestä. Suojeluasia on jo käsitelty, joten tällöin perusteita vaarantamiskiellon pösyttämiseksi ei ole.

Kunta katsoo edellä mainitun perusteella, että rakennusperintölain 6 §:n mukaiset edellytykset vaarantamiskiellon asettamiselle eivät täyty. Saadut selvitykset lisäksi osoittavat, että myöskään lain 8 §:n mukaisia suojelun edellytyksiä ei ole voitu osoittaa olevan olemassa.

Tämä vuoksi vaarantamiskieltoa koskeva päätös on kumottava ja poistettava lainvastaisena ja tarpeettomana.

Kunta toteaa lisäksi, että on yhteiskunnallisesti erittäin tärkeää saada nopeasti oikeuskäytäntöä rakennusperintölain ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lainvoimaisen purkamisluvan suhteesta ja tämänkin vuoksi on perusteltua, että kunta kiirehtii asian käsittelyä hallinto-oikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

LIITTEET

1. UUDELY/14405/2020 4.1.2021
2. Purkulupapäätös 15.8.2018 § 274 Tuusulan kunta johtava rakennustarkastaja
3. Kunnantalon kuntoselvitykset
4. Selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta, Tengbom Oy
5. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma
6. Tuusulan pormestariohjelma 2017-2021
7. IndoorAir Oy / Tuula Putus "RISKINARVIOINTILAUSUNTO TUUSULAN KAUPUNGINTALOSTA" 11.4.2019