

Tuusulan kunta
Riitta Laurila
Tilakeskus, Koskenmäenpolku 4D3
04300 TUUSULA

ASIA

Purkulupa

RAKENNUSPAIKKA

Hyökkälä, 858-402-0013-0001
Hyryläntie 16, 04300 TUUSULA

Kiinteistön nimi

SALUUNA

pinta-ala

6316 m²

Rakentamismääräykset

YH

Kaavatilanne

Asemakaava

Sallittu kerrosala

12000 m²

Rakennettu kerrosala

5215 m²

HAKIJA

Tuusulan kunta
Tilakeskus, Koskenmäenpolku 4D3, 04300 TUUSULA

TOIMENPIDE

Toimistorakennuksen purkaminen

Purettava kerrosala

5215 m²

Lisäselvitys

Purkamishakemus koskee asemakaavassa YH (hallinto- ja virastorakennusten) korttelialueella sijaitsevaa Tuusulan kunnantaloa. Rakennusta ei ole voimassaolevassa asemakaavassa merkitty suojelluksi. Näin ollen asemakaava sallii rakennuksen purkamisen. Rakennus on mainittu Hyrylän taajamaa koskevassa Kulttuurimaisema ja rakennuskanta selvityksessä.

Hakija perustelee purkamishakemusta seuraavasti:

- Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia ja se on toiminnallisesti vanhentunut.

- Peruskorjauksesta laadittujen suunnitelmien ja tavoitehintalaskelmien mukaan korjausaste nousee uudisrakentamisen hintoihin.

Hakija on ilmoittanut, että ennen purkutöiden aloittamista tehdään haitta-aineselvitys sekä purku-urakoitsijan valinnan jälkeen tarkempi selvitys purkujätöksittelystä sekä purkujätteen määrästä.

Kiinteistön omistajan tulee huomioida, että purkutoiminnassa syntyvät jätteet tulee toimittaa vastaanottopaikalle, jolla on ympäristölupa tai jätelain mukainen rekisteröinti kyseessä olevan jätteen vastaanottamiseksi (jätelaki 29 §). Jätteen haltijan on laadittava siirtoasiakirja vaarallisesta jätteestä sekä rakennus- ja purkujätteestä, joka siirretään ja luovutetaan edellä mainitulle vastaanottajalle. Jätteisiin liittyvät kirjanpitoliedot on säilytettävä kirjallisesti tai sähköisesti 6 vuotta.

Purkamisaikeesta on tiedotettu ELY-keskusta ja kunnanhallitusta sähköpostitse Maakuntamuseolta on hankkeeseen pyydetty lausunto.

Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

- Rakennus on 1970-80-luvun vaihteen rakennusperintöä edustava laadukas kohde, ja Arto Sipisen tuotannon kokonaisuudessa merkittävä siirtymäkauden työ.

- Kunnantalolla on kulttuurihistoriallisia arvoja mm. julkisin varoin rakennettuna hallintorakennuksena ja kunnallisen itsehallinnon symbolina.

- Purkamishakemuksen yhteydessä esitettyjen selvitysten valossa rakennus on peruskorjauksen tarpeessa, mutta vaadittavat toimenpiteet ovat normaaleja ikääntyneen rakennuksen kunnostustoimenpiteitä. Lisäksi 2012 toteutetun työympäristösuunnitelman perusteella toiminnalliset parannukset on mahdollista toteuttaa olemassa olevaan rakennukseen.

Näillä perusteilla Keski-Uudenmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan esitetyt selvitykset eivät anna riittäviä perusteita rakennuksen purkamiselle.

- Maakuntamuseo edellyttää, että jos kaupungintaloa ei tulla säilyttämään, tulee rakennuksesta laatia rakennushistoriaselvitys, jonka laatii ko. selvityksiin erikoistunut tekijä. Samalla rakennus tulee dokumentoiduksi ennen sen purkamista.

Lausunto kokonaisuudessaan on liitteenä.

Hakija on liittänyt maakuntamuseon lausunnon jälkeen hakemukseen selvityksen rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta. Selvityksen on tehnyt Tengbom Oy.

Hankkeesta on pyydetty myös kunnan kaavoitustoimen lausunto, joka on seuraava:

"- Purkamishakemuksessa purkamista on perusteltu rakennuksen sisäilmaongelmilla ja toiminnallisella vanhentumisella. Kunnantalosta on laadittu aikaisemmin kuntoarvio (Raksystems Anticimex), sisäilmastaselvitys (Työterveyslaitos) ja työympäristösuunnitelma (Tilakonsultit TM2 Oy). Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut purkamishakemuksesta 5.3.2018 lausunnon, jonka mukaan edellä mainitut selvitykset eivät anna riittäviä perusteita rakennuksen purkamiselle.

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

- Tässä vaiheessa tehtyjen selvitysten perusteella on vaikea arvioida kuinka hyvin todetut vauriot voidaan korjata tai niiden haitat eliminoida. Kunnantalon alustaviksi saneerauskustannuksiksi on arvioitu 13.6.M?. Tuusulan pormestariohjelmassa vuosille 2017-2021 on otettu kantaa sisäilman laatuun seuraavasti: "Puhdas sisäilma on perusoikeus. Tuusula asettaa nollatoleranssin sisäilmaongelmille. Havaittuihin ongelmiin puututaan ripeästi".

- Käynnissä olevassa Hyrylän keskustan yleissuunnitelmassa suunnittelun painopisteenä on ollut nykyisen liikekeskustan muuttaminen vetovoimaiseksi ja monipuoliseksi palvelujen ja asumisen keskustamaiseksi kaupunkiympäristöksi. Kunnantalon toimintojen säilyttäminen nykyisessä rakennuksessa on palvelukonseptiltaan koettu vanhahtavaksi. 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.

- 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. "

Hankkeesta on pyydetty myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen

lausunto, jossa todetaan, että

- Purkutöissä on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen, koska purkukohde sijaitsee vedenhankintaan varten tärkeällä Hyrylän I-luokan pohjavesialueella (varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella).
- Koska lähistöllä on asutusta ja purkukohde on verraten suuri betonirakenteinen rakennus, on purkamisen meluisimmista työvaiheista tehtävä Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen ympäristönsuojelulain 118 §:n mukainen meluilmoitus.

Yhteenvedona rakennustarkastaja toteaa, että

- purkamisaikomuksesta on tiedotettu MRA 67 §:n mukaisesti sekä Tuusulan kunnanhallitusta että ELY-keskusta. Kunnanhallitus ei ole asettanut aluetta rakennuskieltoon. ELY-keskus ei ole antanut hankkeesta lausuntoa tai ottanut muuten kantaa asiaan.
- naapurit on kuultu MRA 65 §:n mukaisesti. Määräaikaan mennessä ei ole tullut yhtään huomautusta.
- hakija on liittännyt hankkeelle selvityksen rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta.
- tehtyjen selvitysten mukaan rakennus edellyttäisi radikaaleja tilamuutoksia sekä peruseräparannuskorjauksia sisäilman ja tilojen toiminnallisuuden parantamiseksi.
- maakuntamuseo ei puolla rakennuksen purkamista
- kunnan kaavoitustoimi toteaa, että 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.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

kaavoitus
21.03.2018
puollettu

Lausunnon antaja

maankäyttö
19.02.2018
ei huomautettavaa

Lausunnon antaja

Maakuntamuseo
05.03.2018
lausunto

Lausunnon antaja

ympäristöviranomaisen
27.02.2018
lausunto

Liitteet

Valtakirja
Hallintaoikeusselvitys
Piirustukset
Karttaotteet
Rajanaapureiden kuulemiset
Muut selvitykset

PÄÄTÖS

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun purkamisluvan ehdolla, että

Purkamistyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- Vastaava työnjohtaja

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava ja edistymisen mukaan pyydettävä:

- aloitusilmoitus
- loppukatselmus

Muut ehdot

- Tarkennettu purkujäteselvitys tulee liittää hankkeelle lupapisteessä, kun purku-urakoitsija on valittu.

- Purkutöissä on otettava huomioon pohjaveden suojelu, koska purkukohde sijaitsee vedenhankintaan varten tärkeällä Hyrylän I-luokan pohjavesialueella (varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella).

Päätöksen perustelut

MRL 139 §:n mukaan purkamisluvan edellytykset ovat:
"Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä."

Purkamisaikomuksesta on tiedotettu sekä Tuusulan kunnanhallitusta että ELY-keskusta. Kunta ei ole asettanut aluetta rakennuskieltoon asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuksella ei ole asemakaavassa suojelumerkintää. Lähtökohta asemakaava-alueella on, että mahdollinen rakennuksen suojelutarve tutkitaan kaavoituksella. ELY-keskus ei ole ottanut purkamiseen mitään kantaa.

Kaavoitus on esittänyt lausunnossaan, että ottaen huomioon 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. Lausunnon perusteella voidaan todeta, että purkaminen ei tuota haittaa kaavoituksen toteuttamiselle.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut purkamishakemukseen lausunnon, jonka mukaan esitetyt selvitykset eivät anna riittäviä perusteita rakennuksen purkamiselle. Lausunnossa kuitenkin todetaan, että mikäli kunnantaloa ei tulla säilyttämään, tulee rakennuksesta laatia rakennushistoriaselvitys, jonka laatii ko. selvityksiin erikoistunut tekijä. Samalla rakennus tulee dokumentoida ennen sen purkamista. Hakija on teettänyt maakuntamuseon edellyttämän selvityksen. Rakennus tullaan inventoimaan ennen purkamista.

Yhteenvetona edellä olevaan totean, että purkaminen täyttää MRL 139 §:n mukaiset purkamisluvan myöntämisedellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 127 §, 139 §, MRA 67 §, MRA 65 §

Tuusula 15.08.2018

Johanna Aho
johtava rakennustarkastaja

Päätöksen antaminen	Päätös annetaan julkipanon 17.08.2018 jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä
Luvan voimassaolo	Purkamislupa on voimassa kolme vuotta. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikoja ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

OIKAISUVAATIMUS

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikeus tätä tarkoittavan oikaisuvaatimuksen tekemiseen on maisematyölupa- ja rakennuksen purkamislupapäätöksestä

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- 2) kunnan jäsenellä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle viranhaltijalle neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimus on toimitettava viranhaltijalle ennen valitusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta ja mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan nimi ja kotikunta, osoite ja yhteystiedot
- allekirjoitus (vaatimuksen tekijän tai laatijan).

Oikaisuvaatimuskirjelmään tulee liittää:

- päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys päätöksen tiedoksiannosta tai muusta oikaisuvaatimuksen alkamisajankohdasta.

Rakennuslautakunnan osoite:

Postiosoite: PL 60, 04301 TUUSULA

Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula

Oikaisuvaatimuksen voi lähettää myös sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@tuusula.fi tai postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimuskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tämän päätöksen antopäivä on 17.08.2018

Vaatimuksen tekoaika päättyy 31.08.2018 klo 16.00