

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön päätökseen 20.1.2025 / Fontanellan purkamislupa (2025-3)

Viranomaislautakunta 17.03.2025 § 19
166/10.03.00.06/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Kari Nuutinen p. 0447401431

Kiinteistö Oy Siilinjärven vapaa-aikakeskus on hakenut Kylpylä Fontanellalle purkamislupaa. Hakemus on tullut vireille 4.11.2024. Rakennusvalvontaan pyydettyjen lausuntojen ja selvitysten jälkeen rakennusvalvontapäällikkö on myöntänyt purkamisluvan 20.1.2025.

Purkamisluvasta on tehty oikaisuvaatimus 6.2.2025. Vaatimuksena on, että purkamislupapäätös on kumottava. Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että päätöksestä puuttuvat perustelut, hakijan toimivalta on kyseenalainen, kaikkia annettuja lausuntoja ei ole arvioitu, peruskorjaaminen on edullisempaa hiilidioksidipäästöjen kannalta ja kuntastrategiaa ei ole huomioitu.

Hakijan kuuleminen

Oikaisuvaatimus on lähetetty Kiinteistö Oy Siilinjärven vapaa-aikakeskukselle tiedoksi 11.2.2025. Hakijalta on pyydetty vastinetta oikaisuvaatimukseen. Kiinteistö Oy Siilinjärven vapaa-aikakeskuksen 13.3.2025 saapuneessa vastineessa todetaan seuraavaa:

"Kiinteistö Oy Siilinjärven Vapaa-aikakeskus on saanut purkamisluvasta tehdyn oikaisuvaatimuksen tiedoksi Siilinjärven rakennusvalvonnasta 11.2.2025. Yhtiön hallitus kokoontui 25.2.2025, jossa purkamislupapäätös ja oikaisuvaatimus käytiin läpi.

Lausuntona ilmoitan, että oikaisuvaatimuksen mikään kohta ei muuta yhtiön kantaa siitä, että saadaan Fontanella kiinteistön purkamisesta päätös. Yhtiö haluaa edelleen selvittää, onko Fontanella kiinteistö mahdollista purkaa ja näin ollen olla yksi vaihtoehto, kun omistajan kanssa jatketaan keskustelua kiinteistön tulevaisuudesta."

Rakennusvalvontapäällikön selvitykset oikaisuvaatimuksessa esitettyyn:

1. Päätöksestä puuttuvat perustelut

Purkamislupapäätöksen perusteluina on esitetty seuraavat seikat:

- Purkamislupapäätöstä tehtäessä on huomioitu pyydetyt lausunnot.
- Rakennusta ei ole suojeltu asema- eikä yleiskaavassa, jotka ovat alle 13 vuotta vanhoja, eikä rakennusta ole myöskään suojeltu vasta hyväksytyssä maakuntakaavassa.
- Kaavoituspäällikön näkemyksen mukaan maakuntakaavan suunnittelusuositus ei velvoita kuntaa tarkastelemaan purkamista asemakaavalla, vaan asia voidaan ratkaista suoraan purkamisluvalla.
- Purkamisluvan myöntämiselle ei ole kaavallista estettä.

Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon edustajien antamassa lausunnossa todetaan, että kohde on arvioitu Pohjois-Savon liiton kulttuuriympäristöselvityksessä (v. 2021) merkitykseltään suureksi ja

maakuntakaavan 2. vaiheessa kohde sisältyy Siilinjärven keskustan kaupunkikuvallisesti merkittävään kokonaisuuteen. Lausunnossa nojataan myös kohteen rakennushistorialliseen selvitykseen, minkä perusteella rakennuksen säilyttäminen ja korjaaminen olisi suositeltavaa.

Pohjois-Savon Ely-keskus viittaa lausunnossaan kuten Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseokin rakennushistoriaselvitykseen ja maakuntakaavan 2. vaiheeseen. Edellä mainittuihin arvotuksiin pohjaten ELY-keskus katsoo, että purkamisluvan myöntäminen voi tarkoittaa, ettei maankäyttö- ja rakentamislain 139 § purkamisluvan edellytykset täyty. Myös MRL 118 § määräys kaupunkikuvan vaalimisesta tulee huomioida purkamisluvan myöntämistä harkittaessa. Pohjois-Savon ELY- keskuksen näkemyksen mukaan Fontanellan purkaminen tulee tarkastella kaavamutoksen keinoin. Kaavamutoksella olisi mahdollista tarkastella purkamisen edellytyksiä, osallistaa kuntalaisia sekä tutkia mahdollista uutta käyttöä tontille. Nyt riskinä on, että tontilla oleva Fontanellan kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus puretaan, eikä tontille tule uutta, kuntalaisia palvelevaa toimintaa.

Kaavoituspäällikön antamassa lausunnossa todetaan purkamisluvan perusteista seuraavaa:

- Maakuntakaavoissa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa ei ole osoitettu Fontanellan arvoja tai suojelua koskevia merkintöjä tai määräyksiä.
- Yleiskaavassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.4.2016) ei ole osoitettu Fontanellan kylpylärakennuksen arvoa tai suojelua koskevia merkintöjä tai määräyksiä.
- Asemakaavassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.3.2012) rakennuspaikalla on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaavassa ei ole osoitettu Fontanellan arvoa tai suojelua koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan maakuntakaavan suunnittelusuositus ei velvoita kuntaa tarkastelemaan purkamista asemakaavalla, vaan asia voidaan ratkaista suoraan purkamisluvalla.

Rakennusvalvontapäällikön selvitys kohtaan 1:

Maakuntakaavassa annetaan kaupunkikuvan kannalta maakunnallisesti tärkeälle alueelle *suunnittelusuositus*, mikä ei kuitenkaan ole velvoittava. Kaavoituksen lausunnon perusteella maakuntakaavan suunnittelusuositus ei velvoita kuntaa tarkastelemaan purkamista asemakaavalla, vaan asia voidaan ratkaista suoraan purkamisluvalla.

Maakunta-, yleis- tai asemakaavassa eikä myöskään 26.2.2025 voimaan tullessa maakuntakaavassa ole osoitettu Fontanellan arvoja tai suojelua koskevia merkintöjä tai määräyksiä. Näin ollen voimassa olevat kaavat mahdollistavat rakennuksen purkamisen.

Purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Näin ollen maankäyttö ja rakennuslain 139 §:n mukaiset purkamisluvan edellytykset täyttyvät.

Sovellettavat oikeusohjeet: MRL 118 § ja 139 §

2. Hakijan toimivalta kyseenalainen

Rakennusvalvontapäällikön selvitys kohtaan 2:

Kaikkien lupahakemusten osalta rakennusvalvonnan on tarkistettava, että luvanhakijalla on valtuudet luvan hakemiseen. Tässä tapauksessa patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriotteen mukaan Kiinteistö Oy Siilinjärven vapaa-aikakeskuksen toimitusjohtajalla on hakemusten allekirjoitusoikeus yksin.

3. Pyydetty lausunnot

Rakennusvalvontapäällikön selvitys kohtaan 3.

Päätöstä tehtäessä on huomioitu Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Mikko Paalanen), Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja kaavoittajan (Timo Nenonen) lausunnot. Rakennusvalvontaohjelmiston ohjelmateknisestä syystä ELY-keskuksen lausunto ei ole näkyvissä päätöksen kohdassa lausunnot. Tätä ei ole huomattu korjata manuaalisesti päätökseen.

Rakennusvalvontapäällikön selvityksessä kohtaan 1 on annettu selvitys annetuista lausunnoista.

Hakija on esittänyt purkamislupahakemukseen liittyvät perustelut erillisellä liitteellä (Liite purkulupahakemukseen 28.10.2024).

4. Peruskorjaaminen tehokkaampi keino välttää hiilidioksidipäästöjen syntymistä lähivuosisikymmeninä

Rakennusvalvontapäällikön selvitys kohtaan 4.

Purkamisluvan edellytykset on todettu maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä. Edellytyksiin ei kuulu kasvihuonekaasupäästöjen tarkastelu.

5. Kuntastrategia

Rakennusvalvontapäällikön selvitys kohtaan 5.

Purkamisluvan käsittely on rakennusvalvonnan viranomaistoimintaa, joka perustuu maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiin. Viranomaisen harkintavalta on sidottua harkintaa. Purkamisluvan käsittelyssä ei voida huomioida muuta harkintaa kuten esimerkiksi kunnan strategisia linjauksia.

Rakennusvalvontapäällikön päätösehdotus

Rakennusvalvontapäällikkö esittää viranomaislautakunnalle, että Kylpylä Fontanellan purkamislupaa koskeva oikaisuvaatimus hylätään. Perustelut on esitetty tämän pykälän esittely- ja selvityskohdissa 1-5.

Päätös

Rakennusvalvontapäällikkö muutti päätösehdotusta siten, että asia jätetään pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen. Lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Hynynen ilmoitti olevansa esteellinen tämän pykälän käsittelyyn (asianosaisjäävi) ja poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä klo 17.58. Tuulikki Hynynen varajäsen Sanna Järvinen oli läsnä §:n käsittelyn ajan.