



Rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja

Purkamislupa 2020-179
Päätöspäivämäärä 11.05.2021

Pykälä 114

Rakennuspaikka

434-3-326-4
Pinta-ala 2167.0

Kuningattarenkatu 14
07900 LOVIISA

Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus ALK

Hakija

Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesä
c/o Asianajotoimisto J.Rajamäki Oy
Sibeliuksenkatu 15 B
04400 JÄRVENPÄÄ

Asunto Oy Loviisan Kuningattarenkatu 14

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Kahden rakennuksen purkaminen

Lausunnot

Porvoon museo	13.11.2020	Kieltävä
Kaupunginarkkitehti	18.03.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Yhtiön/yhdistyksen hallituksen pöytäkirjaote
Kiinteistörekisteriote
Kiinteistörekisterikartta
Karttaote
Virallinen kaavaote - osayleiskaava
Virallinen kaavaote - asemakaava
Katselmus 27.5.2020 -Insinööritoimisto Capri Oy
Yhtiökokouspöytäkirja 27.4.2020
Rakennuksen inventointikortti

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaupunkisuunnitteluosasto ilmoitti 7.9.2020 että ei anna lausuntoa purkulupahakemuksesta. Rakennustarkastaja pyysi uudelleen lausuntoa, jotta lupa-asian käsittely voi edetä. Lausunto saapui 22.3.2021.



8.10.2020 paikanpäällä käynti. Mukana Porvoon museolta Kirsi Toivonen ja Annika Korhonen sekä hakijan edustaja Riikka Rajamäki.

Kuulutus on ollut nähtävillä Lovinfossa ja sähköisellä ilmoitustaululla ajalla 15.-29.1.2021.
Huomautuksia tuli 1 kappale.

Uudenmaan ELY-keskukseen on oltu yhteydessä rakennusluvan käsittely vaiheessa.

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

MRA 69 § Kunnan tulee lähettää tieto purkamisluvasta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle viipymättä luvan myöntämisen jälkeen.

Päätös

Hyväksytty

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Purkutöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Purkutyösuunnitelma

RK9-lomake

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous

Loppukatselmuks

Muut ehdot:

Ennen loppukatselmusta on jätettävä rakennusvalvontaviranomaiselle selvitys purkujätteiden käsittelystä (punnitusositteet, vastaanottoaikat tms. selvitykset).

Rakennushankkeeseen ryhtyvä tiedottaa työstä alueen toimijoille ja naapureille.

Työmaa-alue on rajattava ja pidettävä turvallisena.

Koska purkukohde sijaitsee pohjavesialueella, purkutyöstä ei saa aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Purkutyön teettäjän tulee huolehtia siitä, ettei purkutyöstä aiheudu pölyhaittaa tai muita päästöjä kiinteistön naapureille tai ympäristölle.



Sovelletut oikeusohjeet

MRL 139 §, MRA 69 §

Päätös tiedoksi

Lausunnon antaja: Porvoon museo
Lausunnon antaja: Kaupunginarkkitehti
Uudenmaan ELY-keskus, kirjaamo, PL 36, 00521 Helsinki
Loviisan Seudun Vihreät ry, [REDACTED]
[REDACTED]

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Purkamistyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava kolmen vuoden kuluessa.

Työt on saatettava loppuun 27.05.2024 mennessä.



Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 12.05.2021	
Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.	
Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.	
Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.	
Oikaisuvaatimus on osoitettava Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Oikaisuvaatimuksesta tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.	
Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.	
Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.	
Loviisassa, päätöspäivänä	
Päätöksentekijä	Rakennustarkastaja Anne Kanervalo
Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta PL 77, 07901 Loviisa sähköposti: kaupunki@loviisa.fi puhelin: 019 5551	Käyntiosoite: Asiakaspalvelutoimisto Lovinfo Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa Aukioloaika: arkisin 9.00 – 16.00





Loviisan kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
anne.kanerval@loviisa.fi

Asia

Vastine Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry:n oikaisuvaatimukseen koskien purkamislupaa 2020–179

Purkuluvan hakija ja vastineen antaja

Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesä
c/o pesänhoitaja Juhani Rajamäki
Asianajotoimisto J. Rajamäki Oy
Sibeliuksenkatu 15 B, 04400 Järvenpää
asianajotoimisto@rajamakico.fi
p. 09 271 5507

Vastine

Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesä pyytää, että Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry:n oikaisuvaatimuksen ja pysyttää rakennustarkastaja Anne Kanervalan asiassa tekemän purkamislupapäätöksen 2020–179.

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu siihen, että purkamislupapäätös olisi MRL 116, 118 ja 139 §:ien vastainen. Tältä osin voidaan ensinnäkin todeta, että MRL 116 § koskee rakentamisen yleisiä edellytyksiä ja rakennuspaikkaa koskevia vaatimuksia ja kyseinen lainkohta ei siten liity millään tavalla purkamisluvan myöntämiseen tai ole muutoinkaan relevantti nyt käsillä olevassa asiassa.

MRL 139 § koskee purkamisluvan edellytyksiä ja sen mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Kaavoituksen toteuttamisen osalta voidaan todeta, että Loviisan kaupunkisuunnittelun kaavoitusviranomaisen eli kaupunginarkkitehti ja kaavoittaja on todennut lausumassaan, että purkuluvasta ei ole haittaa kaavoitukselle, koska alueella on voimassa oleva 10.2.1986 vahvistettu lainvoimainen asemakaava, jonka mukaan rakennusta ei ole suojeltu ja lisäksi kyseistä asemakaavaa ei olla

muuttamassa, joten kortteli ei myöskään ole rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi. Käytännössä lausumassa on siten todettu, että kaavoituksen näkökulmasta purkuluvalla ei ole esteitä ja lausunnon voidaan katsoa olevan tältä osin purkulupaa puoltava.

MRL 139 §:ää on oikeuskäytännössä (muun muassa KHO 2009:67 ja KHO 27.8.2004 taltio 2070) tulkittu siten, että purkulupa voidaan myöntää, vaikka rakennus olisi ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen kannalta sellainen, että se tulisi säilyttää, jos rakennus on pakottavista syistä purettava. Oikeuskäytännössä tällaiseksi pakottavaksi syyksi on katsottu muun muassa rakennuksen huono kunto ja turvallisuusriski. Oikeuskäytännössä on myös todettu, että rakennukselle voidaan myöntää purkulupa, vaikka rakennus olisi merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Käytännössä siten oikeuskäytännössä on katsottu, että rakennuksen huono kunto ja terveysriski ovat arvoina tärkeämpiä kuin ympäristöön sisältyvät perinne-, kauneus-, tai muut vastaavat arvot.

Nyt myönnetyn purkuluvan kohteena oleva rakennus on vuosien saatossa mennyt erittäin huonoon kuntoon, kuten hakijan toimittamasta Insinööri-toimisto Capri Oy:n lausunnosta yksiselitteisesti käy ilmi. Rakennuksen kattorakenteet ovat palaneet, rakennuksessa on useita vesi- ja lahovaurioita sekä rakennuksen ylempi kerros on lintujen valtaama. Myös mikrobivauriot ovat nähtävissä ilman tarkempia rakenteellisia tutkimuksia. Rakennus ei ole vesi-, laho- ja mikrobivaurioista sekä lintujen jätöksistä ja raadoista johtuen myöskään terveysturvallinen eli se aiheuttaa ympäristölleen turvallisuusriskin.

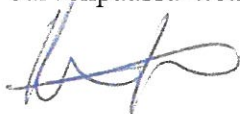
Edellä esitetty MRL 139 §:n oikeuskäytännöstä koskee myös MRL 118 §:ää. Tältä osin vedotaan edellä lausuttuun.

Oikaisuvaatimuksessa on myös vedottu MRL 166 §:n mukaiseen omistajan velvollisuuteen pitää omistamansa rakennukset kunnossa ja väitetty, että kaupunki olisi laiminlyönyt tästä huomauttamisen omistajalle. Tältä osin todetaan, että rakennukset omistaa Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesä. Loviisan kaupunki on tehnyt rakennuksilla katselmukset ainakin vuosina 2017 ja 2019 sekä tällä perusteella kirjallisesti kehottanut omistajaa korjaamaan nyt purkuluvan kohteena olevat rakennukset ja siistimään piha-alueet nimenomaan perustuen MRL 166 §:ään. Konkurssipesällä ei ole mahdollisuutta korjata tai ylläpitää rakennuksia taloudellisista syistä johtuen ja siten konkurssipesälle annettavilla korjauskehotuksilla tai uhkasakoilla ei ole asiassa merkitystä. Konkurssipesä on myynyt rakennuksia vuodesta 2017 lähtien, mutta nykykuntoisina ja ilman purkulupaa niille ei ole ostajaa.

Nyt kyseessä olevan purkuluvan rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavoituksen tai rakennussuojelulain perusteella tai tällaisia hakemuksia ei ole vireillä. Edellä mainitulla tavalla myöskään kaavamuutoksia ei ole vireillä ja siten rakennukset eivät ole tämän vuoksi rakennuskiellossa. Rakennuk-

set ovat erittäin huonokuntoisia ja ne aiheuttavat ympäristölleen terveysriskin. Sillä seikalla, ovatko rakennukset arvokkaita suhteessa Kuningatarenkadun rakennustaiteelliseen ja kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen nähden ei ole merkitystä käsiteltäessä nyt kyseessä olevaa purkamislupaa edellä mainituin perustein. Loviisan kaupunki ei myöskään ole laiminlyönyt MRL 166 §:stä johtuvia velvoitteitaan. Siten myönnetty purkulupa on asianmukaisesti perusteltu ja lain mukainen eikä oikaisuvaatimukselle ole perusteita. Lisäksi asiassa on huomioitava, että rakennusvalvonta voi rakennuslupapäätöksessään halutessaan antaa määräyksiä koskien rakennettävien rakennusten julkisivua ym., joilla voi olla vaikutusta kaupunkikuvaan.

Järvenpäässä 4.6.2021



Pesänhoitaja Juhani Rajamäen puolesta
Riikka Rajamäki
OTM, Luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

Scap. 26.2021

Dnro 94/1003.00/2021

Loviisan kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
kaupunki@loviisa.fi

Oikaisuvaatimus

Asia: Purkamislupapäätös 2020-179 pykälä 114
Kuningattarekatu 14, kiinteistö 434-3-326-4
Päätöspvm 11.5.2021

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry esittää oikaisuvaatimuksen ko. purkamislupapäätöksestä seuraavin perustein:

- 1) Purkamislupapäätös on MRL:n 116 § ja MRL:n 139 § vastainen. Kaupungin viranhaltijoiden on noudatettava ensisijaisesti lakia.
- 2) Purkamislupapäätöksen lausuntojen luonnehdinnassa todetaan Porvoon museon lausunnon olevan kieltävä ja kaupunginarkkitehdin puoltava. Tämä ei pidä paikkaansa vaan on harhaanjohtava luonnehdinta. Viimemainitussa lausunnossa joka on esitetty lautakunnalle tiedoksi, purkamisasiaan ei ole otettu mitään kantaa, vaan se toteaa neutraalisti kiinteistön tilanteen olevan kaupungin ratkaistavissa.
- 3) Purkamisluvassa on sivuutettu kokonaan Porvoon museon lausunnon sisältö. Se on erittäin asiantunteva, korjausrakentamisen asiantuntijan käytyä tutustumassa kiinteistöön. Siinä todetaan että:
 - Rakennuksen huono kunto ei ole peruste purkamiselle
 - Rakennuksen omistajan velvollisuus on sen kunnosta huolehtiminen (MRL 166§)
 - Kuntoarviota ei ole tehnyt vanhoihin puurakennuksiin erikoistunut asiantuntija
 - Rakennus on erittäin arvokas suhteessa Kuningattarekadun rakennustaiteelliseen ja kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen
 - Purkamislupa on MRL:n 118 § vastainen

Katsomme, että kaupunki on laiminlyönyt huomauttamisen omistajalle hänen velvollisuudestaan ”pitää rakennus ja sen ympäristö sellaisessa kunnossa että se täyttää jatkuvasti terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä”. (MRL 166 §)

Kaupunki on tämän lisäksi myös laiminlyönyt vastuunsa kiinteistön saattamisesta ajantasaisen asemakaavoituksen kohteeksi. Asemakaavoitus on v:lta 1986, joten asemakaavoitus on saatettava korttelin osalta ajan tasalle uuden osayleiskaavan prosessissa ja kiinteistön suojeluasia on tutkittava ja ratkaistava sen yhteydessä. Asemakaavoitusprosessi on aloitettava viipymättä.

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, Loviisa

Pj

[Redacted signature]

(Huom. lisäaikaa saatu 2.6.2021 klo 16.00 asti)