

Elvoi 28.09.2023 § 122
1658/10.03.02.01/2023

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Jyrki Kokko ja kuusi allekirjoittajaa ovat jättäneet seuraavansisältöisen valtuustoaloitteen:

”Ehdotamme valtuustoaloitteena, että kaupungintalolle haetaan suojelupäätöksen purkua. Suojelun purkupäätös helpottaisi päätöksentekoa, kun tehdään ratkaisuja rakennuksen jatkosta”

Keinot rakennusten suojeluun

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksia voidaan suojella joko yleiskaavalla tai asemakaavalla (MRL 41 § ja 57 §). Suomessa on hierarkkinen kaavajärjestelmä, jossa ylemmän tason kaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa tarkemman tason kaavaa; *yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §).*

Kaavan lisäksi rakennuksia voidaan suojella rakennusperintölain tai kirkkolain nojalla.

Voimassa oleva kaavatilanne ja suojelumerkinnyt

Entinen kaupungintalo sijaitsee kiinteistöllä 182-2-83-3 osoitteessa Seppolantie 10. Kiinteistöllä on voimassa 3.9.2021 voimaan tullut Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 sekä 24.1.2014 voimaan tullut Kelhänkadun asemakaavan muutos.

Yleiskaavassa kaupungintalo sijaitsee Keskustatoimintojen alueella (C-2) ja kaupungintalo on lisäksi osoitettu suojelumerkinnällä (sr). Suojelumerkinnän selitys kuuluu seuraavasti:

Kultturihistoriallisesti merkittävä suojeltava tai suojeltu rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksia ja rakenteita ei saa purkaa ilman MLR 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennukseen suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen mainitut arvot ja luonne säilyvät. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kohteiden yksityiskohtainen suojelun tarve ja taso ratkaistaan asemakaavoituksella tai erityislaila.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaupungintalo sijaitsee Hallinto- ja virastorakennusten korttelialueella (YH). Asemakaavassa kaupungintalo on osoitettu suojelumerkinnällä Suojeltava rakennus (sr).

Kaavoissa osoitettujen suojelumerkintöjen perusteet

Rakennuksen suojelumerkinnälle kaavoissa on aina jokin peruste. Perusteena suojelulle voi olla rakennuksesta laadittu rakennushistoriaselvitys tai asiantuntijan tekemä arviointi.

Kelhänekadun asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä oli kaupungintalon osalta käytettävissä vuonna 2009 tehdyn Jämsän täydennysinventoinnin tulokset. Kaupungintalo oli inventoitu 23.11.2009 ja se on inventointiraportin mukaan arvotettu paikallisesti arvokkaaksi. Asemakaavan laadinnan yhteydessä sekä Keski-Suomen museo että Keski-Suomen ELY-keskus esittivät, että kaupungintalo on merkittävä suojeltavaksi rakennukseksi kaavassa. Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen lisättiin asemakaavamuutoksen suojelumerkintä (sr) kaupungintalolle ja tässä muodossa kaava hyväksyttiin sekä kaupunginhallituksen että kaupunginvaltuuston toimesta.

Voimassa olevan Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 laadinnan yhteydessä ei ole kaupungintalosta tehty uutta inventointia, vaan kaavassa osoitettu suojelumerkintä perustuu jo silloin asemakaavassa osoitettuun suojelumerkintään.

Kaupungintalon tämänhetkinen käyttö ja kunto

Kaupungintalolla ei ole enää henkilöstön työpisteitä. Vuoden 2023 aikana on siirretty päätearkiston aineisto Koivutielle valmistuneisiin arkistotiloihin. Toimipisteiden lähiarkistoihin kuuluvien aineistojen siirtoja on myös tehty tämän vuoden aikana.

Kaupungintalon sisäilmasta ja kunnosta on tehty tutkimuksia ISS Proko Oy:n toimesta 4.3.2009, 12.1.2010, 24.2.2012, 18.4.2012 ja viimeisimpänä ajanjaksolla 30.12.2015-21.1.2016.

Seuraavassa on otteita sisäilmatutkimusraportista 17.2.2016:

Sisäilman mikrobinäytteet:

Kaikkien otettujen mikrobi-ilmanäytteiden osalta laboratorioanalyysin tulkintana on ”viittaa epätavanomaiseen mikrobilähteeseen”.

Sisäilmaan haihtuvien orgaanisten yhdisteiden näytteitä:

Näytteestä analysoitujen yhdisteiden pitoisuudet olivat pieniä.

Materiaalinäytteiden osalta 29 näytteestä:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| • ”vahva viite vauriosta” | 4 kpl/ 14% |
| • ”viite vauriosta” | 8 kpl/ 28% |
| • ”heikko viite vauriosta” | 5 kpl/ 17% |
| • ”ei viitettä vauriosta” | 12 kpl/ 41% |

Haitta-ainenäytteet:

Asbestia esiintyy esim. käytävien lattioiden laatassa, liimassa ja tasoitteessa. PAH-pitoisuudet olivat pieniä. Öljyhiilivetypitoisuudet betonista ja alustäytöstä olivat pieniä, mutta vaatisivat laajempaa tutkimusta ja rakenteiden avausta.

Pöytäkirjan havaintoja kiinteistöstä:

- kellarikerroksen lattiassa on kaivot WC-tiloissa, joista pohjaveden pinta on havaittavissa.
- rakenteiden sisällä on orgaanista täytettä, muotti- ym. rakenteita.
- ympäri rakennusta on kosteuden aiheuttamia jälkiä ja epätavanomaista hajua.
- kellarin lattia ja seinien kosteusvauriot vaativat rakenteiden täydellistä purkamista.
- mikrobivaurioituneiden muurattujen rakenteiden tehokas puhdistaminen on vaikeaa.

Lainaus pöytäkirjasta:

”vaikka korjaustyö tehtäisiin huolellisesti ja jäljelle jäävät rakenteet puhdistettaisiin hyvin, on mahdollista, että peruskorjauksen yhteydessä toteutettavan uuden koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän tehostamat ilmavirrat aiheuttavat mahdollisten epäpuhtauksien, mikrobien ja hajujen pääsyn rakenteista sisäilmaan”.

Korjaustyössä joudutaan toteuttamaan nykyajan mukaisia rakentamismääräyskokoelman ohjeita ja asetuksia, jotka ovat huomattavasti vaativampia kuin kaupungintalon rakentamis- tai peruskorjaustyövuosina.

Suojelumerkinnän purkaminen

Asemakaavalla suojellun rakennuksen suojelumerkintä voidaan purkaa kahdella tavalla:

1. Asemakaavan muutoksella

Asemakaavan muutoksella voidaan selvittää, onko rakennuksella edelleen sellaisia arvoja, joiden mukaan rakennuksen suojelu asemakaavalla on edelleen perusteltua.

2. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisella poikkeamisella

Jos tulee tarve hakea lupaa esim. rakennuksen julkisivua merkittävästi muuttavalle toimenpiteelle tai rakennuksen purkamiselle kokonaan tai osittain, tulee ennen varsinaisen luvan hakemista saada toimenpiteelle myönteinen Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama poikkeamispäätös. Poikkeamismenettelyn yhteydessä arvioidaan, onko

edellytyksiä poiketa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta suojelumerkinnästä.

Molemmissa menettelytavoissa 1. ja 2. on pyydetty tarvittavat viranomaislausunnot kuten Keski-Suomen ELY-keskukselta ja Keski-Suomen museolta.

Vireillä olevat toimenpiteet

Vuonna 2017 on käynnistetty kaupungintalon ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.12.-19.12.2017. Vuonna 2019 yritettiin kaupungintaloa myydä huutokaupalla, mutta huutokauppa ei tuottanut tulosta. Silloin todettiin, että ei ole tarkoituksenmukaista viedä asemakaavamuutosta eteenpäin ennen kuin mahdollinen uusi omistaja tai ostajaehdokas on tiedossa. Uuden omistajan tai ostajaehdokkaan kanssa olisi ollut mahdollista miettiä kaavamuutoksen sisältöä niin, että se olisi palvellut mahdollisimman hyvin suunniteltua toimintaa rakennukseen. Kaavamuutos on edelleen vireillä.

Kaupungintalo on uudelleen laitettu myyntiin huutokaupalla Huutokaupat.com -palvelussa 21.8.2023. Huutokauppa päättyy 20.10.2023.

Yhteenveto

Rakennuksen suojelun purkaminen on mahdollista vain, jos rakennuksen arvot on jostain syystä menetetty sen jälkeen kun se on viimeksi arvotettu. Suojelumerkintää ei voida purkaa esim. taloudellisista syistä, vaan syiden pitää liittyä nimenomaan rakennuksen rakennushistoriallisiin arvoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n (Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen) mukaan *Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.* Tämä tarkoittaa sitä, että vaikka asemakaavassa osoitettu kaupungintalon suojelumerkintä purettaisiin, se ei automaattisesti tarkoita sitä, että rakennus olisi esim. osittain tai kokonaan purettavissa tai että siihen voisi tehdä merkittäviä rakennuksen julkisivua muuttavia toimenpiteitä, koska rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on jo tunnistettu ilman suojelumerkintääkin.

Kun kaupungintalon myyntiä koskeva huutokauppa on päättynyt 20.10.2023 arvioidaan, miten mahdollisen kaupungintalon suojelun purun kanssa edetään. Kaavamuutosta voidaan viedä eteenpäin joko niin, että otetaan huomioon mahdollisen uuden kaupungintalon omistajan toiveet kaavan sisällöstä tai jos ei uutta omistajaa löydy huutokaupan kautta, voidaan viedä kaavamuutosta eteenpäin niin, että tutkitaan vain suojelumerkinnän purun edellytykset. Suojelun purun edellytys on

mahdollista tutkia myös MRL 171 §:n mukaisella poikkeamismenettelyllä, jos kaupunki esim. päättää käynnistää rakennuksen purkumenettelyn.

Tarkoituksenmukaista olisi pyytää Keski-Suomen ELY-keskuksen ja Keski-Suomen museon lausunnot tai vaihtoehtoisesti järjestää heidän kanssa työpalaveri ennen kuin mahdollisesti viedään vireillä olevaa kaavamuutosta eteenpäin tai käynnistetään poikkeamismenettely.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 26 §

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta antaa esittelytekstin mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen ja esittää sitä edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle hyväksymistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.