

Opintien pienkerrostalojen suojeluesitys

Elvoi 18.03.2025 § 53
929/10.02.05/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Toukokuussa 2022 on kaupungille jätetty rakennussuojeluesitys koskien Opintien 92 taloja A ja B, esitys on allekirjoitettu neljän henkilön toimesta.

Jätetty esitys voidaan tulkita kaavamuutosaloitteeksi, koska rakennusten suojelutarve voidaan ratkaista joko kaavalla tai sitten rakennusperintölain nojalla.

Suojeluesityksen keskeinen sisältö

Esityksen jättäjät perustavat suojeluesityksen Keski-Suomen museolta pyytämään lausuntoon. Lausunnon mukaan ns. opettajataloilla on paikallista kulttuurillista, historiallista ja rakennushistoriallista arvoa. *Todettakoon että esityksen liitteenä ei ole museon lausuntoa, johon viitataan vaan rakennusten inventointitiedot keväältä 2022.*

Esityksessä allekirjoittaneet katsovat että Opintien talojen suojelulle on olemassa perusteet; kyse on paikallisesti merkittävästä kohteesta ja mutkattominta on suojella talot kaavalla. Hävittämisen varalta suojelupäätös on tarpeen paikallisten kulttuuri-, historia- ja rakennushistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Katsovat myös että osin purkupäätökset on tehty virheellisin perustein eli talojen väitettyyn huonoon kuntoon vedoten. Tosiasiallisesti kysymys on siitä, että kiinteistöyhtiöllä on tyhjiä asuntoja ja tämä ongelma pyritään ratkaisemaan monin tavoin paikallisia kulttuuriarvoja omaavien talojen poistolla. Tämä on lyhytnäköistä ajattelua, jota eivät voi hyväksyä.

Kaavatilanne

Opintien 92 rakennuspaikalla on voimassa Keski-Suomen lääninhallituksen 16.2.1994 vahvistama asemakaava sekä 3.9.2021 voimaan tullut Jämsän taajamaosayleiskaava 2030.

Asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu käyttötarkoituksmerkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue). Yleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee AK-alueella (Kerrostalovaltainen asuntoalue).

Asemakaavassa tai yleiskaavassa ei ole osoitettu rakennusten suojelumerkintöjä.

Rakennusten inventointitiedot

Opintien 92 pienkerrostalojen viimeisin inventointi on päivätty 13.4.2022, inventointi on tehty Keski-Suomen museon toimesta.

Inventoinnin kohderaportissa pienkerrostalot on arvioitu paikallisesti arvokkaiksi. Arvioinnissa todetaan mm. että rakennukset sijoittuvat rakentamisaikakaudelleen tyypillisesti rakennuspaikalleen hienovaraisesti maaston muotoja mukaillen. Luonnon ja arkkitehtuurin yhteyttä korostaa myös rakennuksia ympäröivät suurehkot männyt. Mäntykangas toimii myös maisemallisena yhdyssiteenä tien toisella puolella sijaitsevan Mäntykallion koulun kanssa.

Pienkerrostalot on suunnitellut Jämsänkoskella toiminut insinööri Heikki Uljas. Rakennukset kuvastavat jälleenrakennuskaudelle ominaista, vielä paikalla rakentamieen ja käsityöhön pitkälti perustuvaa rakentamisen tapaa. Vaikka rakennuksiin on tehty joitakin alkuperäisen rakennusosien vaihdoksia, on rakennukset säilyttäneet suurimmalta osin ominaispiirteensä ja niillä on siten rakennushistoriallisia arvoja.

Rakennusten purkaminen

Kiinteistö Oy Jämsänmäki on 26.2.2025 jättänyt purkamislupahakemukset koskien Opintien 92 A ja B rakennuksia. Purkulupahakemusten naapureiden kuulemisesta on julkaistu kuulutus Jämsän Seudussa sekä kaupungin nettisivuilla 27.2.2025, mahdolliset muistutukset oli jätettävä viimeistään 14.3.2025 klo 15 mennessä.

Kiinteistö Oy Jämsänmäen lausunto

Jämsänmäen hallituksessa tehtiin päätös purkamisesta jo vuonna 2021. Kohteelle haettiin kaupunginhallitukselta purkulupa ja ARA myönsi purkamiseen 70% avustuksen. Ukrainan sodan myötä asunnot kuitenkin täyttyivät ja purkusuunnitelmat laitettiin jäihin.

Asuntoja on alkanut jäämään pois vastaanottotoiminnasta. Vuokralayhtiön vastaanottotoimintaan vuokratuista asunnoista noin kolmannes on jo vapautunut siitä mitä enimmillään tässä käytössä on ollut.

Kohteen 13:sta asunnosta vain neljä on yksityishenkilöille vuokrattuna ja vastaanottokeskuksen käytössä on vielä toiset neljä. Asuineliöiden mukainen käyttöaste on 59% (yksityishenkilöiden vuokrasopimuksilla 31%). ARA:n purkuavustuspäätös on lisääjän hakemisen jälkeen enää tämän vuoden voimassa, joten purkutoimet on sen vuoksi käynnistettävä kuluvan vuoden syksyllä. Vuokralaisille löytyy asunnot yhtiön muista kohteista.

Ensisijainen syy sille, että Jämsänmäki on joutunut purkamaan ja joutuu purkamaan taloja, on paikkakunnan väestönkehitys, ei rakennusten huono kunto. Rakennusten kunto on yksi tekijä mikä vaikuttaa päätöksiin ja kohteiden keskinäiseen jaotteluun. Mikäli asunnoille olisi kysyntää, purkuja ei tarvitsisi tehdä. Mikään muu taho ei oikein pysty asuntojen ylläpitämistä purkamaan kuin vuokralayhtiö valtion tuella.

Jämsän väkiluku on vähentynyt 25% huippuvuosista, ja juuri Kuntaliitolta saadun ennusteen mukaan kehitys jatkuu samanlaisena ja etenkin lapsiperheiden määrä laskee jyrkästi.

Vielä kun tarkastellaan asuntokuntien kehitystä, on helppo ymmärtää miksi Opintie 92:n kaltaiset talot kärsivät huonosta käyttöasteesta. Kohteen keskimääräinen asuntokoko on noin 67 neliötä, mikä on kysyntään nähden todella suuri ja vastaa heikosti keskimääräiseen kysyntään. Kaikkien muiden paitsi yhden hengen asuntokuntien määrät Jämsässä ovat laskeneet, ja tulevat ennusteiden mukaan laskemaan jatkossakin. Jo kahden hengen asuntokuntien määrä on hiukan laskenut, mutta hurjinta kehitys on 3, 4, 5 ja sitä suurempien asuntokuntien määrässä (ks liite, lähde Tilastokeskus). Kolmen hengen ja sitä suurempien asuntokuntien määrä Jämsässä on käytännössä puolittunut 2000-luvun aikana. Ja nämä on juuri niitä asukasryhmiä kenelle Opintie 92 asunnot on suunnattu. Asumistuen leikkaaminen tekee isojen asuntojen vuokraamisesta vielä entistä hankalampaa.

Kohteen suojelusta: Pelkkä päätös suojelusta ei riitä yleensä pelastamaan rakennusta. Rakennukselle täytyy olla riittävä käyttö ja taho jolla on taloudellinen resurssi sen lämpimänä pitämiseen ja riittävän tasoiseen kunnossapitoon ja korjaamiseen. Vuokralatoyhtiöllä ei ole tähän resurssia. Mikäli kaupunkiomistaja päättää rakennuksen suojelusta, samassa yhteydessä olisi hyvä varata myös taloudellinen resurssi rakennusten ylläpitoon.

Johtopäätökset

Suomessa on käytössä hierarkinen kaavajärjestelmä, jossa yleisempi kaavataso ohjaa tarkemman kaavan laadintaa. Käytännössä voimassa oleva Jämsän taajamaosayleiskaavassa 2030 esitetyt ratkaisut ohjaavat mahdollisen asemakaavamuutoksen laadintaa alueella. Koska kohtalaisen tuoreessa, vuonna 2021 voimaan tullessa yleiskaavassa ei ole tunnistettu että rakennuksilla olisi suojeluarvoja, niin voidaan todeta että perusteita kaavamuutoksen käynnistämiseksi suojelutarpeen selvittämiseksi ei ole olemassa. K-S museon inventointitieto on päivätty vuodelle 2022, eli sen jälkeen kun yleiskaava on tullut voimaan, eikä inventointitietoa ole näin ollen ollut käytössä yleiskaavaa laadittaessa.

Kiinteistö Oy Jämsänmäki tuo lausunnossaan esille mm. että, jos rakennusten suojelupäätös tehdään niin sitten pitäisi myös varmistaa että rakennuksille on käyttöä ja sellainen taho hallinnoi rakennuksia, joilla on riittävät resurssit pitää rakennuksia asianmukaisessa kunnossa. Jos rakennuksilla ei ole käyttöä, niin vaarana on että niiden kunto pikkuhiljaa heikkenee kunnossapidon puutteesta.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 30 § kohta 1.

Elinvoimalautakunta päättää, että kaavamuutosta Opintien 92 rakennusten suojelutarpeen selvittämiseksi ei käynnistetä seuraavin perustein:

1. vuonna 2021 voimaan tullessa yleiskaavassa ei ole tunnistettu, että rakennuksilla olisi suojeluarvoja
2. rakennusten jatkokäytöstä ei ole suunnitelmia, eikä näin ollen voida olla varmoja siitä että rakennusten ylläpito olisi jatkossa turvattu jolloin myös mahdolliset suojeluarvojen säilymisestä olisi varmuus.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.