

Viranomaisneuvottelu

Asemakaavan muutos koskien Ylivieskan kaupungin 1. kaupunginosassa korttelin 5 osaa

Aika: 10. päivänä huhtikuuta 2019, kello 9:00 –11:00.

Paikka: Ylivieskan kaupungintalo, kaupunginhallituksen kokoushuone.

Läsnä: Viranomaiset

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Taina Törmikoski alueidenkäyttöryhmän päällikkö

Elina Saine alueidenkäytönasiantuntija

Pohjois-Pohjanmaan Museo

Juhani Turpeinen rakennustutkija

Raimo Tikka korjausarkkitehti

Ylivieskan kaupungin edustajat:

Viranhaltijat:

Maria Sorvisto kaupunginjohtaja / tilaisuuden puheenjohtaja

Risto Suikkari kaupunginarkkitehti

Eriia Laru kaavoitusinsinööri / muistion laatija

Riitta Konu-Vierimaa kaavasuunnittelija

Hanketoimijan edustajat / Korttelin 5 osa /asemakaavamuutos

Antti Rantala Kallanportti Oy

Kyösti Marjanen toimitusjohtaja / Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy

Elina Nissinen arkkitehti / Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy

1. Viranomaisneuvottelun avaus ja järjestäytyminen sekä osallistujien esittely

Maria Sorvisto toivotti osallistujat tervetulleiksi ja avasi tilaisuuden.

Neuvottelun puheenjohtajana toimii Maria Sorvisto ja muistion laatii Eriia Laru.

2. Neuvottelun aihe: Asemakaavamuutoksen sr-3 merkintä

Valmisteluvaiheen asemakaavamuutosluonnoksessa on korttein 5 tontille 8 sijoittuva rakennus (entinen postipankki ja posti) esitettynä sr-3 merkinnällä:

Suojeltava rakennus. Maakunnallisesti arvokas kohde. Kohteen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Kohdetta koskevasta suunnitelmista sekä olennaisista korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Hanketoimijan esitys on poistaa asemakaavan valmisteluvaiheen sr-3 merkintä AL-5 korttelin 5 tontilla 8 sijaitsevalta rakennukselta osoitteessa Rautatiekatu 3, joka nykyisellään on toimistokäytössä.

”Esitetään, että sr-3 määräys poistetaan. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat keskenään ristiriitaisia. Yleiskaava on vahvempi ja siinä ei ole suojelusta merkintää. Yleiskaava ei myöskään ole erityisen vanha, vuodelta 2011. Eikä sitä voitane katsoa vanhentuneeksi. Riittäviä suojeluperusteita ei ole. Rakennus on vasta n. 30 vuotta vanha. Eikä kovin erityinen. Se maakuntakaavan inventoinnissa liitetty nk. Oulun koulun arkkitehtuuriin, mutta rakennus ei ole erityisen edustava aikansa tuote. On poikkeuksellista, että näin

nuorelle rakennukselle esitetään asemakaavassa suojelua. Riittäviä suojeluperusteita ei ole. Rakennus on vasta n. 30 vuotta vanha. Eikä kovin erityinen. Se maakuntakaavan inventoinnissa liitetty nk. Oulun koulun arkkitehtuuriin, mutta rakennus ei ole erityisen edustava aikansa tuote. On poikkeuksellista, että näin nuorelle rakennukselle esitetään asemakaavassa suojelua.”

Keskustelu:

1. Rakennuksen kunto

Maria Sorvisto:

- Tila on vuokrattuna Kuntien Hetapalvelut Oy:lle, jossa Ylivieskan kaupunki on osakkaana. Tiloissa on todettuna sisätilaongelma /sädesienilöydös. Työnantajankin tulee huolehtia siitä, että työtilat ovat sellaiset, että työntekijöiden terveys ei vaarannu. Osa työntekijöistä on oireillut. Vaihtoehtona on että toimintoja jatketaan kohteessa tai sitten siirrytään uusiin tiloihin. Ylivieska toivoo, että kuntien Hetapalvelut Oy toimii jatkossakin Ylivieskassa.

Antti Rantala

- Kaavamuutoksen merkintä suojelusta 30 -vuotiaalle rakennukselle tuli yllätyksenä.
- Rakennuksen sisätilaongelmat saadaan hoidettua remontilla ja työt on aloitettu.
- Rakennuksen ulkokuori on ongelma ja se tulee myös korjattavaksi. Jos kyseessä on suojelurakennus, niin miten suojelumerkintä jatkossa rajoittaa korjauksia ja estää mahdollisesti kunnollisen korjauksen, jos ulkokuorta ei saa muuttaa?

Taina Törmikoski

- Suojelumerkintä on lähtökohta. Rakennusta koskien on tehty arvotus maakuntakaavoituksen inventoinnissa 2015. Mikäli halutaan, että suojelumerkintää ei tehdä esim. terveydellisiin seikkoihin liittyen, rakennus on tutkittava ja laadittava selvitys.

2. Suojelumerkintä prosessi / rakennuksen arvottaminen

Maria Sorvisto:

- Milloin rakennus tulee suojeluun?
- Ylivieskaan on esitetty maakuntakaavan 2. vaiheen inventoinnissa uusia kohteita suojeluun. Ylivieskassa on tapahtunut positiivinen rakennemuutos, väestökasvu jopa 2,5 % ja kasvun on ennustettu jatkuvan 2030-luvulle saakka.
- Kaupungin ydinkeskustan kehittämiseen on paineita. Kaupungin kasvun myötä tulee arvioitavaksi, voidaanko ydinkeskusta säilyttää entisellään. Suojelumerkintöjä vastaan ei lähtökohtaisesti olla mutta merkinnät ovat haasteellisia keskustan kehittämisen kannalta.

Elina Nissinen

- Oulun koulun arkkitehtuuri on tuttua, mutta en tunnistanut Postipankin rakennusta kyseisen suunnan suunnitteluksi, mielestäni rakennus ei ole arkkitehtonisesti yhtä laadukasta kuten esim. Maikkulan raitti tai Oulunsalon kunnantalo.

- Voisiko kaavamuutoksessa esittää korttelin 5 tontin 8 rakennukselle sr/ur – merkintää, mikä tarkoittaa: *Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin museoviranomaiselta on saatu lausunto purkamisluvasta, joka sisältää uudisrakentamista koskevat suunnitelmat. Uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.*
Esim. Kokkolassa kaavoituksessa on em. merkinnällä suojeltu 60- luvun rakennus.
- Yleiskaava ei ole vielä vanha ja siinä kyseinen rakennus ei ole suojeltu. Maakuntakaava ohjaa kaavoitusta. Postipankin rakennus on erillinen kaupunkirakenteessa eikä se liity tiettyyn aluekokonaisuuteen

Taina Törmikoski:

- Rakennus on nuori. Rakennuksen ikä on kuitenkin vain yksi teema rakennusten arvottamisessa. Yleispiirteinen kaavoitus ohjaa asemakaavoitusta. Arvo tulee huomioida asemakaavassa, vaikka rakennus ei ole vuoden 2011 yleiskaavassa huomioituna. Peruste ei ole, ettei suojelumerkintää ole tehty yleiskaavassa. Rakennukselle on todettu arvo 2. vaiheen maakuntakaavassa (2016). Kun arvo on todettu rakennukselle, se pitää huomioida vaikkei se ole yleiskaavassa.
- Rakennus on ns. Oulun koulun arkkitehtuuria, mitä edustaa myös Oulunsalon kunnantalo, jolle Museovirasto on suojelupäätöksen valtakunnallisesti merkittävänä suojelukohteena.

Juhani Turpeinen

- Suojeluarvon määrittäminen ei koske ainoastaan vanhoja rakennuksia. Pääasiassa on suojeltu vanhoja rakennuksia, mutta maakuntakaavoituksen 2. vaiheen arvottamisessa on huomioitu myös rakennusten rakennustaiteelliset arvot sekä maisema- ja miljööarvot. Myös modernismi ja Oulun koulun arkkitehtuuri on lähtökohtaisesti maakunnallisesti tärkeitä arvoja.

Raimo Tikka

- Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennukset ovat terveitä ja turvallisia. Rakennuksia tulee korjata ja huoltaa, vaikkei rakennukselle suojelumerkintää ole esitettyä.
- Suojelumerkintä ei estä rakennuksen korjausta: rakennuksen ulkonäkö ei saa muuttua, rakenteellisia muutoksia voidaan tehdä.

Risto Suikkari

- Ylivieskassa ei ole liikaa suojeltuja rakennuksia. Kauppakadun varteen sijoituvasta Nordean rakennuksen purkamisesta piti tehdä selvitys.
- Vuokralaisen pelko on, että korjauksista huolimatta ongelmat uusiutuu.

3. Rakennuksen korjaaminen/ rakennuksen purkaminen

Maria Sorvisto

- Mitä voi tehdä?
- Voiko rakennuksen purkaa, jos rakennus on käyttökelvoton ja rakennuksella on suojelumerkintä?

Elina Nissinen

- Mikä on jatkossa toimiva tapa edetä? Rakennusta ei ole tarkoitus purkaa ja tahtotilana on, että rakennus säilyy käytössä jatkossakin? Mitä suojelumerkintä vaatii ja millainen merkinnän tulisi olla, että se on joustava? Voiko edetä purkulupahakemuksen kautta, mikäli rakennus ei ole korjattavissa?

Antti Rantala

- Ylivieskalaiset tuskin haluavat, että kaupunki näyttää 50- luvun kauppialta.
- Voisiko ottaa käyttöön sr/ur merkinnän, mikä tarkoittaisi suojeltava rakennus/ uudisrakennus?
- Miten suojelumerkintä rajoittaa ulkovuoren korjaamista?

Taina Törmikoski

- Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kohteen arvot on tärkeää säilyttää.
- Purkamisluvan yhteydessä tulee tehtäväksi selvitys. Jos kohdetta ei voi korjata se tulee osoittaa selvityksin. Laki ei tunnista taloudellisia arvoja. Paikallisesti arvokkaista kohteista päättää kaupunki ja POPELY:llä ei ole valitusoikeutta. Maakunnallisista kohteista on POPELY:llä valitusoikeus

Juhani Turpeinen

- sr/ur –merkintä aiheuttaa ongelmia viranomaisille ja rakennuksen omistajalle ja kyseisestä merkinnästä pyritään eroon.
- Pohjois-Suomen kulttuuritoimikunta (10 asiantuntijajäsentä) on tehnyt maakuntakaavoitukseen rakennusten arvottamisen ja arvottamisen kriteerit.
- Kaavoituksessa pyritään selkeään kaavamääräykseen.

4.Suojelukohteen korjaus yhteistyössä Museon kanssa ja muita toimenpiteitä

Antti Rantala

- Esitteli ns Postipankin rakennuksen korjaustoimenpiteitä. Korjaukset on tehty, mutta miten vältetään jatkossa sisäilmaongelmilta. Onko museolla ohjausta siihen, miten rakennus säilytetään ja miten se korjataan siten, että rakennus säilyy hyvänä. Vaarana on, että jos rakennuksen ulkovuorta ei saa/voi muuttaa, niin rakennus jää rapistumaan ja lämmöt lyödään poikki.
- Ulkovuorauksen korjaus on tärkeää tehdä, jotta vuokralaisten ”mielenrauha” säilyy siitä, että rakennus on käyttökelpoinen. Sisäilmaraportti on tehty ja sen mukaan mikrobipitoisuudet ei näytä huolestuttavilta ja tilat ovat kunnossa, mutta vuokralaiset eivät halua olla siellä.
- Saako Museolta taloudellista apua, kun rakennukseen edellytetään suojelumerkintää?
- Voiko ulkovuorauksen ulkolevytyksen muuttaa toiseen?

- Suojelua esitetään välittämättä siitä, mitä se maksaa kiinteistön omistajalle.

Kyösti Marjanen

- Esitteli kuvia rakennuksen vahingoittuneesta ulkovuorauksesta.
- Korjauksella voidaan palauttaa luottamus tilan käyttäjille ja vakuuttaa heidät terveestä työympäristöstä ja mahdollisesti 100 % korjaukseen ei palauta luottamusta.

Elina Nissinen

- Onko rakennus suojelun arvoinen ja kuinka syvällisesti maakuntakaavassa on rakennusten arvottaminen tehty?
- Onko Postipankin rakennus niin arvokas, ettei sitä voi korjata ulkovuorauksen osalta?
- Mikä on juridisesti oikein, kun maanomistajat eivät useinkaan edes tiedä, että heidän rakennuksensa on suojeltu?
- Merkinnän poistamiseksi tarvittaneen suojelukohteen vertaus muihin Oulun koulun arkkitehtuurikohteisiin (keskustelu maakuntakaavoitus/ Kirsti Reskalenko).
-

Taina Törmikoski

- Rakennuksen arvo on todettu ja se voidaan korjata.
- Kaavan laatija on mietittävä ratkaisua suhteessa maakuntakaavoituksen arvottamiseen.
- Purkuluvan hakemisen yhteydessä on laadittava selvitys, jossa todetaan Postipankki rakennuksen arvo suhteessa muihin maakunnassa sijaitseviin Oulun koulun arkkitehtuurin rakennuksiin.
- Selvitystä varten voi saada avustusta Museolta tai POPELY:stä

Risto Suikkari

- Maakuntakaavan inventointikohteiden arviointia ei voida avata uudelleen.

Raimo Tikka

- Museolla ei ole tarjolla taloudellista apua.
- Museo voi antaa korjauksen ohjausta asiantuntijana, mutta ei tee korjaussuunnitelmia.
- Museo käy vuoropuhelua rakennuksen omistajan kanssa, vuoropuhelu museoviranomaisen kanssa on joustavaa ja toimenpiteistä voi neuvotella.
- Kiinteistön omistajan ja museon kesken tulee järjestää neuvottelu jo ennen kuin on tehty suunnitelma rakennuksen korjaamisesta. Rakennuksen ennakkoiva ylläpito kannattaa ja puututaan ongelmaan rakennuksessa heti.
- Suojelu on kulttuurinen kysymys. Voidaan ajatella myös siten, että suojelutatus nostaa rakennuksen arvoa 10 - 15 %.
- Suojelumerkintä mahdollistaa korjauksen ja on tutkittava, miksi rakennus on vaurioitunut.
-

5. Johtopäätös

Keskustelujen pohjalta todettiin, että valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa esitetty sr-3 merkintä koskien korttelin 5 tontilla 8 olevaa entisen Postipankin ja postin rakennusten osalta jää voimaan ehdotusvaiheeseen. Suojelumääräyksenä sr-3 -merkintä on joustava ja mahdollistaa korjaukset. AL-5 merkintä mahdollistaa korttelin kehittämisen monipuolisesti.

Museo ja maanomistaja jatkavat keskustelua mm. rakennuksen ulkovuoren korjauksesta. Rakennuksen korjaamiseen voi hakea avustuksia, koska halutaan tukea, kun rakennus on arvotettu ja suojeltu kaavalla. Korjaussuunnitelmaan POPELY:n ja Museon avustukset ovat suuruusluokaltaan 5000 -20 000 euroa ja museovirasto myöntää suurempia avustuksia ja maakunnalliset kohteet on otettu myös mukaan avustettavina kohteina. Korjaustyöstä avustetaan enintään 50 % ja isoin avustus viime vuonna oli 35 000 euroa.

Lisäksi keskusteltiin asemanseudun II-vaiheen kaavoituksen yhteydessä suojellusta ns. Ratavartijan vahtituvan suojelumerkinnästä (sr-3). Keskustelussa tiedusteltiin mm. vahtituvan siirtomahdollisuudesta, johon Museon edustaja Juhani Turpeinen totesi, "ettei rakennuksen siirtäminen ole suojelua".

Muistion vakuudeksi 12 päivänä huhtikuuta 2019

Eriia Laru

Eriia Laru