

Poikkeaminen kiinteistöille 611-406-50-0, Pornainen/ Undantagsbeslut på fastigheten 611-406-50-0, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 23.10.2025 § 68
77/10.03.00.02/2023

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh. 0400 841 151 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

Beredare Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tfn 0400 841 151 eller fornamn.efternamn@askola.fi

HAKEMUS

Kiinteistöille 611-406-50-0 haetaan poikkeamista asemakaavassa säilytettäväksi (sä) rakennukseksi merkityn rakennuksen purkamiseen.

ANSÖKAN

Undantagsbeslut ansöks för fastigheten 611-406-50-0 för att få riva en byggnad som enligt beteckningen i detaljplanen (sä) ska bevaras.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Pornaisissa Helsingintie varrella, joka on rekisteröity vuonna 1998. Rakennuspaikalle on tieyhteys Helsingintieltä. Alueella on asemakaavan mukaisten teiden toteuttaminen kesken, eikä alueelle ole vielä aloitettu rakentamista.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Borgnäs vid vägen Helsingintie. Fastigheten registrerades år 1998. Byggplatsen har vägförbindelse från vägen Helsingintie. De vägar som anges i detaljplanen byggs fortfarande i området, och ingen byggnation har ännu påbörjats.

KAAVOITUSTILANNE

Säilytettäväksi merkitty rakennus sijaitsee lähipalvelurakennusten PL-korttelialueella, joka on tarkoitettu julkisia ja yksityisiä lähipalveluja varten. Asemakaava on tullut voimaan 29.1.2024. Tontin tehokkuusluku on 0,30 ja rakennusoikeus 1 011 kem².

Rakennus on entinen Kotojärven kartanon torppa, ns. Piltarin rakennus. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä muutoksia, jotka heikentäisivät sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggnaden som ska bevaras ligger i ett kvartersområde för närservicebyggnader (PL), som är avsett för offentlig och privat närservice. Detaljplanen trädde i kraft 29.1.2024. Exploateringstalet på tomten är 0,30 och byggrätten uppgår till 1 011 m²-vy.

Byggnaden är ett före detta torp som tillhörde herrgården Kotojärvi och är känd under namnet Piltari. Enligt bestämmelsen i detaljplanen får byggnaden inte rivas eller ändras på ett sätt som minskar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde.

MUUT SELVITYKSET

Rakennus sijaitsee Hyötinmäen Panimokujan alueen asemakaavamuutos alueella. Asemakaavan laatijan selvitys:

"Alueelle on varattu monikäyttöinen lähipalveluiden alue (PL) liikenteellisesti ja asutukseen nähden keskeiselle paikalle. Alue (3370 m²) on tarkoitettu julkisia ja yksityisiä lähipalveluita varten. Alueen sijainti on

keskeinen koko Kotojärven kulmakunnan kehittämisen kannalta. Alueen reunassa sijaitseva kartanon entinen torppa on osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi (sä). PL- kaavamerkintä mahdollistaa rakennuksen monipuolisen käytön. Rakennuksen sijainti PL alueen reunassa ei sanottavasti rajoita PL-alueen muun osan käyttöä.”

Piltari-torppa kuuluu Kotojärven kartanoon ja se on rakennettu 1927 (mahdollisesti vanhempi). Alueen inventointia ei ole päivittynyt vuoden 2002 jälkeen, joten muiden torppien säilymisestä ei ole tietoa.

Kuntotutkimuksen mukaan hirsirungossa on lahovaurioita. Kattorakenteet ovat kunnossa, mutta kiinteää lämmitystä, vesijohtoja tai viemäröintiä ei ole, sähköjärjestelmä ei toimi ja ilmanvaihto on painovoimainen. Rakenteiden ikääntymisestä johtuvat korjaustarpeet tulee huomioida tulevassa käytössä ja kunnossapidossa.

Hankkeesta on laadittu kaksi kustannuslaskelmaa: koko rakennuksen täydellinen remontti sekä rakennuksen ”säältä suojassa” -remontti. Remonttikustannukset on arvioitu 83 000–250 000 euroon (sis. ALV 25,5 %).

ÖVRIGA UTREDNINGAR

Byggnaden är belägen i ett område som omfattas av detaljplaneändring för området Panimokuja i Hyötinmäki. Planläggaren har gett följande utredning:

”En del av området har anvisats som kvartersområde för närservicebyggnader (PL). Området ligger centralt med tanke på trafik och boende och kan användas mångsidigt för olika ändamål. Området (3 370 m²) är avsett för offentlig och privat närservice. Områdets läge är centralt med tanke på utvecklingen av hela Kotojärvitrakten. Torpet i utkanten av området var en gång en del av herrgården och har betecknats som en byggnad som ska bevaras (sä). Beteckningen PL tillåter att byggnaden kan användas för en mängd olika ändamål. Byggnadens placering i utkanten av PL-området begränsar inte avsevärt användningen av resten av PL-området.”

Torpet Piltari hör till Kotojärvi herrgård och byggdes 1927 (eventuellt tidigare). Inventeringen av området har inte uppdaterats sedan 2002, så det finns ingen information om de övriga torpen har bevarats.

En undersökning av byggnadens skick visar att timmerstommen är rötskadad. Takkonstruktionerna är i gott skick, men det finns inget fast uppvärmningssystem, inga vatten- eller avloppsrör, elsystemet fungerar inte och byggnaden ventileras med självdrag. Behovet av reparationer på grund av åldrade konstruktioner bör beaktas för framtida användning och underhåll.

Två kostnadsberäkningar har gjorts för projektet: en totalrenovering av hela byggnaden och en ”väderskyddande” renovering av byggnaden. Kostnaden för renoveringen beräknas uppgå till 83 000–250 000 euro (inklusive moms på 25,5%).

POIKKEAMINEN

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusta ei saa hävittää eikä siihen saa tehdä muutoksia, jotka heikentävät sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

UNDANTAGSBESLUT

Enligt detaljplanebestämmelser får byggnaden inte förstöras eller ändras på ett sätt som minskar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde.

PORNAISTEN KUNNAN PERUSTELUT

Rakennuksen kunto ja kulttuurihistoriallinen arvo

Rakennus on vuodelta 1927. Se on pitkään asumattomana, eikä siinä ole lämmitystä, sähköä tai vesijohtoja. 21.2.2023 laaditun kuntotarkastusraportin mukaan rakennus on huonokuntoinen, ja sen korjaaminen edellyttäisi laajoja toimenpiteitä, joita ei ole teknisesti tai taloudellisesti perusteltua toteuttaa.

Rakennus ei sisälly valtakunnallisiin tai maakunnallisiin kulttuurihistoriallisten rakennusten inventointeihin, eikä sitä ole suojeltu rakennusperintölain tai kunnan inventoinnin perusteella.

Kaavaselostuksessa se mainitaan torppana ilman erityistä historiallista merkitystä.

Vaikutus kaavan toteutumiseen

Rakennus sijaitsee n. 3 370 m² PL-alueella, joka on kaavan mukaan varattu julkisille ja yksityisille lähipalveluille. Sen säilyttäminen rajoittaisi alueen kehittämistä ja vaikeuttaisi kaavan mukaisten toimintojen toteuttamista. Tekninen käyttökelvottomuus ja suuri korjausvelka tekevät rakennuksesta yhteensopimattoman alueen suunnitellun käyttötarkoituksen kanssa.

Rakennuksen purkaminen on taloudellisesti ja teknisesti perusteltua sekä välttämätöntä kaavan toteuttamiseksi. Poikkeaminen mahdollistaa kaavan mukaisen, elinvoimaa tukevan maankäytön, mikä palvelee kunnan ja asukkaiden etua.

BORGNÄS KOMMUNS MOTIVERINGAR

Byggnadens skick och kulturhistoriska värde

Byggnaden är från 1927. Den har stått obebodd under lång tid och saknar värme, el och vattenledningar. Enligt den konditionsundersökning som utfördes 21.2.2023 är byggnaden i dåligt skick och skulle kräva omfattande åtgärder som inte är tekniskt eller ekonomiskt motiverade.

Byggnaden ingår inte i listan av inventerade byggnader av nationell eller landskapsmässig betydelse som ska bevaras på grund av deras kulturhistoriska värde. Den är inte heller skyddad på grund av lagen om skyddande av byggnadsarvet eller kommunens egna inventeringar. I planbeskrivningen omnämns den som ett torp utan någon särskild historisk betydelse.

Påverkan på genomförandet av planen

Byggnaden är belägen i ett PL-område på cirka 3 370 m², som enligt planen är reserverat för offentlig och privat närservice. Att behålla byggnaden skulle begränsa utvecklingen av området och göra det svårt att genomföra de aktiviteter som planeras i planen. Byggnadens tekniska olämplighet och den höga reparationsskulden gör den oförenlig med den avsedda användningen av området.

Det är ekonomiskt och tekniskt motiverat att riva byggnaden, vilket också är nödvändigt för att genomföra planen. Ett undantagsbeslut gör det möjligt att utveckla markanvändningen i enlighet med planen i kommunens och dess invånares intresse.

LAUSUNNOT

Porvoon museon lausunnon mukaan rakennuksen huono kunto ei ole peruste purkamiselle. Rakennus on suojeltu tuoreessa asemakaavassa, jossa sen arvot on todettu. Porvoon museo katsoo, että kaavamääräystä suojelun osalta tulee noudattaa.

Pornaisten Kunnanhallitus perustelee, että rakennus on ollut pitkään käyttämätön, eikä sen korjaaminen ole kannattavaa.

UTLÅTANDEN

Enligt utlåtandet av Borgå museum motiverar inte byggnadens dåliga skick att den rivs. Byggnaden skyddas av en nyligen genomförd detaljplan, där dess värden har fastställts. Borgå museum anser att bestämmelsen om bevarande i planen bör respekteras.

Borgnäs kommunstyrelse hävdar att byggnaden har stått oanvänd under lång tid och att det inte är lönsamt att reparera den.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (2 kpl). Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla. Naapuri 611–406–49–10 on huomauttanut, että kunta on laiminlyönyt tahallaan torpan kunnostamisen ja että torppa on osa Kotojärven kartanon perinnemaisemaa isoine puineen ja luonnonmaisemineen. Ympäristöä käytetään virkistysmaastona. Pornaisten kunnan vastineessa todetaan, että rakennus on yleisesti huonokuntoinen ja sen saattaminen vaatii laajoja korjauksia. Selvitysten perusteella kustannuksiltaan toteuttamiskelpoisia ratkaisuja ei ole löytynyt. Korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa alueen asukkaita palvelevia lähipalveluita. Virkistyskäyttö on huomioitu asemakaavassa.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hörts angående ansökan (2 st.). Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i Byggl 64 §. Grannen 611–406–49–10 har påpekat att kommunen medvetet har underlåtit att underhålla torpet, och att torpet är en del av det traditionella landskapet kring Kotojärvi herrgård med dess stora träd och naturlandskap. Det omgivande området används som rekreationsområde.

Borgnäs kommun har gett ett bemötande i vilket det konstateras att byggnaden är i ett allmänt dåligt skick, och att det krävs omfattande renovering för att den ska kunna tas i bruk igen. Inga kostnadseffektiva lösningar har hittats på grundval av undersökningarna. Kvartersområdet är avsedd för lokala tjänster som betjänar invånarna i området. Rekreationsanvändningen har beaktats i detaljplanen.

Esittelijä/ Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää haetun poikkeamisluvan kiinteistöltä 611–406–50–0.

Perustelut

Poikkeamista säädellään rakentamislain (751/2023) 57 § mukaan. Lupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on 56 § 2 momentti, jonka mukaan purkaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden toteutumista.

Rakennuksen kunto on tarkastuksen todettu, että luonnonkivisokkeleissa ei havaittu merkittäviä siirtymiä tai viitteitä perustusten painumisesta, eikä sisäpuolisissa hirsi- ja kanvissa kattorakenteissa havaittu pehmentymiä tai vaurioita. Rakennus on sisäpuolisilta osiltaan peruskorjattavassa kunnossa, mikä osoittaa, että sen säilyttäminen on teknisesti mahdollista. Asemakaavassa on merkittynä säilytettäviä rakennuksia, joita ei saa purkaa eikä niihin saa tehdä muutoksia, jotka heikentäisivät niiden rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaava on tullut voimaan vuonna 2024. Koska kaava on erittäin uusi, sen yhteydessä ei ole arvioitu rakennuksen purkamista, eikä purkamiseen ole myönnetty lupaa. Näin ollen rakennuksen purkaminen olisi kaavan vastainen.

Porvoon museo katsoo lausunnossaan, ettei rakennuksen huono kunto ole peruste purkamiselle. Rakennus on suojeltu tuoreessa asemakaavassa,

jossa sen arvot on todettu. Porvoon museo katsoo, että kaavamääräystä suojelun osalta tulee noudattaa.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislaki 751/2023

Beslutsförslag Byggnads- och miljösektionen avslår ansökan om undantagsbeslut på fastigheten 611–406–50–0.

Motiveringar

Undantagslov regleras i § 57 i bygglagen ((751/2023). Ett undantagslov får dock beviljas om det försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön.

För att rivningslov ska beviljas förutsätts det enligt 56 § 2 mom. att rivningen inte försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön.

Undersökningen av byggnadens skick visade inga betydande förskjutningar eller tecken på sättningar i de naturstenssocklar som utgör byggnadens grund. De bärande takkonstruktionerna och de inre stockarna visade inte heller några tecken på uppmjukningar eller skador.

Byggnadens inre delar kan renoveras, vilket indikerar att det är tekniskt möjligt att bevara den.

I detaljplanen anges byggnader som ska bevaras och som inte får rivas eller ändras på något sätt som skulle minska deras arkitektoniska eller kulturhistoriska värde. Detaljplanen trädde i kraft år 2024. Eftersom planen är mycket ny har man inte räknat med att byggnaden skulle rivas, och något rivningslov har inte utfärdats. Därför skulle en rivning av byggnaden strida mot planen.

Borgå museum anser i sitt utlåtande att byggnadens dåliga skick inte motiverar att den rivs. Byggnaden skyddas av en nyligen genomförd detaljplan, där dess värden har fastställts. Borgå museum anser att bestämmelsen om bevarande i planen bör respekteras.

Tillämpade rättsnormer Bygglag 751/2023

Päätös Keskustelun kuluessa Riitta Villanen teki seuraavan muutosesityksen: Haluan esittää, että Rakennus- ja ympäristöjaosto hyväksyy haetun poikkeamisluvan kiinteistöltä 611–406–50–0. Päätösehdotuksesta poiketen esitän, että Piltarin rakennus puretaan. Perusteluina esitän samaa, kuin mitä Pornaisten kunta on poikkeamisesitykseen liittänyt. Torppa on liian huonokuntoinen ja laho, jotta kunnostaminen olisi kannattavaa. Kunnostaminen kallista 250 000€. Torpalla ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa, samanlaisia löytyy entisöitynäkin ympäri Suomea. Poikkeamista säädellään rakentamislain (751/2023) 57 § mukaan. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä 56 § 2 momentti. Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteita. Rakennus ja sen ulkorakennukset ovat jäämässä uudisrakentamisen ympäröimäksi. Rakennuksessa on kuntotarkastuksen mukaan mittavia vaurioita ja mikrobiperäistä hajua sisätiloissa, ei sähköä, vettä. Lähellä yksi tammi ja mänty ainoat isot puut. Näillä perusteilla vastaesitys.

Pihjaja Jouko ja Astren Antti kannatti Riitta Villasen tekemää vastaesitystä.

Koska oli tehty rakennusvalvontapäällikön päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, suoritettiin äänestys.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi sähköistä äänestystä siten, että ne, jotka kannattavat rakennusvalvontapäällikön päätösehdotusta äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Riitta Villasen muutosehdotusta äänestävät

"EI".

Rakennusvalvontapäällikön esitystä kannatti 1 (Mika Ahonen) ja Riitta Villasen esitystä 9 (Aija Kalek, Sanna Malin, Riitta Villanen, Lasse Haaranen, Antti Astren, Sanna Kurki, Antti Vesanen, Jouko Pihlaja, Lehtimäki Roosa).

Näin ollen puheenjohtaja totesi, että Riitta Villasen esitys tuli Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseksi.

Beslut

Riitta Villanen kom med följande motförslag under diskussionen:

Jag vill föreslå att Byggnads- och miljösektionen godkänner ansökan om undantagsbeslut på fastigheten 611–406–50–0.

I motsats till beslutsförslaget föreslår jag att byggnaden Piltari rivs. Mina motiveringar är desamma som Borgnäs kommun framförde som sitt svar på ansökan om undantagsbeslut.

Torpet är alltför förfallet och murket för att det ska löna sig att renovera det. Renoveringen är dyrt och kommer att kosta 250 000 euro.

Torpet har inget betydande kulturhistoriskt värde, och liknande byggnader, även restaurerade, finns över hela Finland.

Undantagslov regleras i § 57 i bygglagen (751/2023). För att rivningslov ska beviljas förutsätts att villkoren i § 56 2 mom. uppfylls.

Rivningen får inte medföra olägenheter med tanke på planläggningen, eller försvåra uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön.

Byggnaden och dess uthus håller på att bli omringade av nybyggnader.

Konditionsundersökningen visar att byggnaden har omfattande skador och en mikrobiell lukt inuti, ingen el, inget vatten.

De enda stora träden i närheten är en ek och en tall. På dessa grunder framför jag ett motförslag.

Antti Astren och Jouko Pihlaja understödde Riitta Villanens motförslag.

Det konstaterades att det förutom byggnadstillsynschefens beslutsförslag förelåg ett understött motförslag och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att omröstningen sker elektroniskt och att de som understöder byggnadstillsynschefens beslutsförslag röstar "JA" och de som understöder Riitta Villanens ändringsförslag röstar "NEJ".

En (1) medlem (Mika Ahonen) understödde byggnadstillsynschefens förslag och 9 medlemmar understödde Riitta Villanens förslag (Aija Kalek, Sanna Malin, Riitta Villanen, Lasse Haaranen, Antti Astren, Sanna Kurki, Antti Vesanen, Jouko Pihlaja och Roosa Lehtimäki).

Ordföranden konstaterade således att Riitta Villanens förslag godkändes som byggnads- och miljösektionens beslut i ärendet.

Täytäntöönpano

Pornaisten kunnanhallitus, kuntakehitysjohdaja Tapani Tapiola, maankäyttö- ja paikkatietoasiantuntija Tanja Immonen, Porvoon museo

Verkställighet

Borgnäs kommunstyrelse, chef för kommunal utveckling Tapani Tapiola, specialist på markanvändning och rumslig information Tanja Immonen, Borgå museum