

MRL 171 §:n mukainen asemakaavasta poikkeaminen kiinteistöllä 889-407-5-177

LUPAVLTK 22.11.2023 § 28
312/10.03.02.00/2023

VALMISTELIJA:

Rakennustarkastaja Janne Heikkinen p. 040 831 6068

Rakennuspaikka: Utajärven kirkonkylä, kiinteistötunnus 889-407-58-3, kortteli 28

Rakennushanke: Vanhan keskuskoulun purkaminen

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa asemakaava, jossa rakennuksen suojelumerkintä on sr-3 (suojeltu rakennus).

Asian tiedot ja hakijan perustelut:

Utajärven yläkoulu ja lukio on toiminut tähän asti arkkitehti Arne Ervin suunnittelemassa, 1950 luvulla rakennetussa koulussa.

Vuosien 2012-2023 aikana koulun korjaukseen ja käytettävyyden parantamiseen, mm. sisäilman laatuun, on käytetty yhteensä noin 1,6 milj. euroa investointiluontoisia toimia. Käyttötalouden ylläpitoa ja huoltotoimintaa koulurakennukseen on tehty hyvin laajamittaisesti viimeisen 8 vuoden aikana. Ilmanvaihto on rakennukseen rakennettu 1990 luvun aikana.

Ilmanvaihto tutkittiin ja nuohottiin sekä korjattiin vuonna 2014. Laajamittaisista toimenpiteistä huolimatta vanhassa koulussa kärsitään huomattavasta sisäilmaongelmasta. Noin 40 % tiloista on poissa käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi. Tilatarvetta on paikattu väliaikaisella vuokratulla parakki ratkaisulla.

25.4.2023 (uusintatarkastus 9.5.2023) tehdyn terveysuojelulain mukaisen tarkastuksen mukaan kunta on joutunut antamaan ratkaisuesitykset siitä, kuinka vanhan koulun sisäilmaongelmat ratkaistaan, sekä miten ja millä aikataululla kunta asian hoitaa kuntoon. Jos kunta ei voi tai ei hoida koulutoimintaan terveysturvallisia tiloja kohtuullisessa ajassa niin terveysturvallinen laittaa vanhan koulun tilat käyttökieltoon.

Vanhassa koulussa on ollut sisäilma ongelmia viimeiset 15 vuotta toimintaa haittaavasti. Vanhaan kouluosaan on rakennettu laajennusosa alakoulutoimintaan vuonna 2011. Laajennus on rakennettu/liitetty vanhaan rakennukseen hyvin tiiviisti. Vanha koulu on näin ollen kokenut huomattavan muodonmuutoksen tässä laajennushankkeessa.

Kunta on tehnyt hankesuunnitelman uusista yläkoulun ja lukion tiloista. Uusi rakennus sijoittuu alakoulun tilojen nykyiselle koulun pihamaalle. Uusi rakennusmassa vaatii laajemmassa aluesuunnitelmassa vanhan koulun purkua, jotta koulualueesta saadaan toimiva.

Taulukko tehdyistä investointiluontoisista hankkeista vuosien 2012-2023 aikana.

| Tehdyt investoinnit 2012-2023, koulu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | yht. | |
|---|--------|------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|
| Kuivatusremontti vanha osa | 102000 | | | | | | | | | | | | 102000 | |
| saneeraus ja pts | | | 47000 | | | | | | | | | | 47000 | |
| koulun piha-alue | | | 75000 | | | | | | | | | | 75000 | |
| koulun vanhan osan peruskorjaus | | | | 526000 | | | | | | | | | 526000 | |
| yhtenäiskoulun pihavälit | | | | 9400 | | | | | | | | | 9400 | |
| opettajanhuoneen kosteusvaurio | | | | 13600 | | | | | | | | | 13600 | |
| koulun vanhan osan peruskorjaus vaihe 1 | | | | | 180000 | | | | | | | | 180000 | |
| koulun vanhan osan peruskorjaus vaihe 2 | | | | | 500000 | | | | | | | | 500000 | |
| Auditorion muutostyöt | | | | | | 55000 | | | | | | | 55000 | |
| Koulun peruskorjaus ja parannustoimet v.3 | | | | | | | 66000 | | | | | | 66000 | |
| Koulun av.hankinnat (ei rakennukseen kohdistuva investointi) | | | | | | | | 89000 | | | | | 89000 | |
| koulun op.ymp.rakent. Ja kehitt. (ei rakennukseen kohdistuva investointi) | | | | | | | | 48000 | 71000 | 43000 | 18500 | 27000 | 207500 | |
| | | | | | | | | | | | | yht. | | 1870500 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| ei rakennukseen kohdist. | | | | | | | | 137000 | 71000 | 43000 | 18500 | 27000 | 296500 | |
| rakennukseen kohdist. yht. | 102000 | | 122000 | 549000 | 680000 | 55000 | 66000 | | | | | | 1574000 | |

Vuonna 2013 kunnassa on teetetty hankesuunnitelma vanhan koulun kokonaisvaltaisesta peruskorjaamisesta. Silloin hankkeen kustannusarvioksi oli arvioitu noin 5–6 milj. euroa. Kouluun on tehty myös kuntotutkimuksia vuosina 2011 – 2013 mm. Instaro Oy:n toimesta, joiden tarkoituksena oli luoda suunnittelun pohjaksi tietoa peruskorjaukseen.

Vuonna 2014 koulun peruskorjaamista arvioitiin saatujen tutkimustietojen pohjalta ja kuntaan perustettiin erillinen työryhmä, joka perehtyi koulun tulevaisuuden kartoittamiseen hyvin perusteellisesti. Kokonaisvaltaisesta peruskorjaamisesta tehtiin työryhmässä uudelleen kustannusarvio tarkan tutkimustiedon pohjalta. Kustannusarvioksi muodostui 7-8 milj. euroa.

Työryhmässä tarkasteltiin kolmea eri skenaariota, miten kunnan on mahdollista edetä vanhan koulun toiminnallisuuden ylläpitämiseksi:

1. Laajamittainen peruskorjaaminen

- tavoite saada rakennukselle ainakin 25-30 vuotta elinkaarta lisää
- lopputuloksena oltava toimivat ja terveelliset tilat koulun toimintaan
- kustannusarvio 7-8 milj.euroa

2. Laaja peruskorjaus, jolla saavutettaisiin 15-20 vuotta elinkaaren jatkoa

- kustannusarvio 4-5milj. euroa

3. Täsmällisiä toimenpiteitä ja korjauksia, joilla pyritään saavuttamaan rakennukselle 10 vuotta toiminta aikaa lisää

- näihin toimenpiteisiin olisi hyväksyttävä käyttää maksimissaan 2 milj. euroa

Työryhmässä päädyttiin hyvin perusteellisen analyysin ja tutkimustiedon pohjalta vaihtoehto kolmeen (3). Rakennukseen on tehty tämän valitun linjauksen mukaan esimerkiksi hyvin perusteellinen peruskorjaus auditoriosiiiven alakerrokseen. Korjauksessa aukaistiin alapohja- ja yläpohjarakenteet ja rakenteet puhdistettiin orgaanisesta täytemateriaalista. Korjauksessa huomattiin, että kaikkea orgaanista materiaalia ei voida rakenteista poistaa, mm. sokkelirakenteissa käytetty TOJA levyä.

Tämä "korjauskokeilu" osoitti todeksi sen miksi skenaariot 1 ja 2 todettiin teknistaloudellisesti todella suureksi riskiksi. Eli suurilla euromääräisillä panoksilla ei siltikään saavuteta tavoitetta. Tämän kokoluokan riski-investointeihin ei Utajärven kunnan kantokyky riittänyt vuonna 2014 ja tänä päivänä tilanne on taloudellisesti vielä paljon tiukempi.

Vuodesta 2014 lähtien Utajärven kunnassa on vanhan koulun osalta edetty päätetyn strategian mukaisesti. Olemme siis ns. 10 - vuotiskauden loppupäässä. Koululle on perustettu sisäilmatyöryhmä vuoden 2015 tienoilla, joka on aktiivisesti seurannut sisäilmatilannetta. Kaikkiin epäkohtiin ja ilmoituksiin on pyritty reagoimaan välittömästi, jotta yksittäiset epäkohdat eivät pääse laajenemaan.

Utajärven kunta on keväällä 2023 valtuustoseminaarissa joutunut linjaamaan tämän todella kriittisen koulutilojen ongelman ratkaisumallin. Uusi koulurakennus on noin 1500 krm².

Uuden koulun hankintaprosessi etenee seuraavasti:

- KVR urakka kilpailutus 2023 vuoden lopussa
- 1/2024 hankintapäätös KVR urakoitsijasta
- suunnittelu 2-6/2024
- KVR urakka-aika 6/2024 - 5/2025
- 8/2025 koulun toiminta alkaa uudessa rakennuksessa

Valtuusto on päättänyt ja todennut, ettei vanhaan kouluun enää voida, eikä kannata panostaa korjauksiin. Ongelmat ovat vakavia (terveyteen kohdistuva uhka) ja laajamittaisia (lapsia ja työntekijöitä altistuu suuri määrä epäterveelle sisäilmalle). Yläkoulun ja lukion toimintaan kunta hankkii uudet tilat. Vanha koulurakennus tulee purkaa. Alakoulu on vuonna 2011 rakennettu ja nyt uusi tuleva yläkoulu-lukiorakennus muodostaa uuden koulurakennusten ryhmän. Taajaman aluerakennetta joudutaan muuttamaan rakennusmassojen sijoittumisen myötä laajasti. Vanha koulurakennus ei mahdu jäämään tähän rakenteeseen.

Kunta on toiminut vanhan koulun osalta suojelua arvostaen ja koittanut tehdä kaikkensa, jotta rakennus olisi toimiva koulun käyttöön. Kunta tiedostaa, että rakennuksen suojelustatus on merkittävä asia. Kunta on kuitenkin tässä tilanteessa pakotettu hakemaan purkulupaa rakennukselle.

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö:

171 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

173 § (18.3.2016/196)

Poikkeamismenettely

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Kunnan on tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta 1 momentissa mainituille. Kunta voi periä tiedottamisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Ptk tark.

Kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee:

- 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;*
- 2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai*
- 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta.*

Edellä 3 momentissa mainittujen viranomaisten on annettava lausuntonsa kuukauden kuluessa.

174 § (18.3.2016/196)
Poikkeamispäätös

Kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

Naapureiden kuuleminen:

Poikkeamishakemus ja vireillä oleva purkamislupahakemus kuulutettiin 12.10-13.11.2023 välisenä aikana. Hakemuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Lausunnot:

Pohjois-Pohjanmaan museo 03.11.2023, puoltaa
Pohjois-Pohjanmaan ELY 13.11.2023, ei vastusta

Rakennustarkastajan esitys:

Poikkeamiselle on olemassa hakemuksen mukainen erityinen syy. Koulurakennus on elinkaarensa päässä ja tehdyistä korjaustoimenpiteistä huolimatta rakennusta ei ole saatu sellaiseen kuntoon, että koulutyö olisi sisäilman osalta mahdollista.

Lupa- ja valvontalautakunta päättää hyväksyä hakemuksen mukaisen asemakaavasta poikkeamisen koulurakennuksen purkamiseksi. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien, jona aikana purkamislupa on haettava. Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Asian käsittely:

Petri Leskinen poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 17:15.

Lupa- ja valvontalautakunta:
Hyväksyttiin.

Ptk tark.