

Vastaus oikaisuvaatimukseen kaupunginhallituksen päätöksestä 30.9.2024 § 256 (Gammelbackan kirjaston ja nuorisotilan väliaikaiset tilat, tarveselvitys ja hankesuunnitelma)

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 6
2333/10.03.01.00.00/2024

Valmistelu ja lisätiedot
konsernijuristi Tiina Fiskaali, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päätöksen perustelut

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset

Kuntalainen on tehnyt määräajassa (saapunut kirjaamoon 30.10.2024) kaupunginhallitukselle oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 30.9.24 § 256, jolla kaupunginhallitus päätti hyväksyä Gammelbackaan rakennettavan väliaikaisen kirjasto- ja nuorisotilan tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupunginhallituksen päätös on 1) maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n ja 60 §:n vastaisena kumottava, 2) asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi lisäselvitysten tekemiseksi ja 3) päätöksen täytäntöönpano on keskeytettävä.

Perusteluina vaatimuksille oikaisuvaatimuksessa esitetään, että 1) kaava AK 328 ei ole merkittävältä osalta toteutunut ja se on vanhentunut, eikä rakennus- ja purkulupia voi myöntää kaavan ollessa kesken eikä vanhentuneen, merkittävältä osalta toteutumattoman kaavan nojalla. Oikaisuvaatimuksen mukaan kunnan tulisi MRL 53 §:n mukaisesti päättää rakennuskiellosta ja MRL 128 § mukaisesta toimenpiderajoituksesta kaavan laadinnan ajaksi, kunnes puuttuvat luontoselvitykset alueelta valmistuvat. Myöskään maisematyölupaa puiden kaatamiseksi ei voitaisi myöntää em. perustein.

Oikaisuvaatimuksen mukaan asukkaat eivät ole voineet vaikuttaa kaavaan AK 328 ja sillä toteutettavaksi aiottuun rakentamiseen, jolloin kyseiseen kaavaan perustuva rakentaminen merkitsisi asukkaille yllättäviä ympäristömuutoksia ja korvaamattomia ympäristöarvoja saatettaisiin menettää. Oikaisuvaatimuksen mukaan asemakaava olisi ajantasaistettava. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että väistötilan rakentamisella vaikutettaisiin vireillä olevan kaavan AK 570 kaavaselostuksessa mainittuun merkittävään kulttuuriympäristöön, mitä kaupunginhallitus ei päätöksellään ottanut huomioon.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että 2) Ramboll Finland Oy:n tekemä kuntotarkastus ei puolla nykyisen monitoimitalon purkua, vaan se päinvastoin puoltaa rakennuksen elinkaaren pidentämistä korjauksilla, ja rakennus on koko ajan ollut palveluineen käytössä.

Nykyisessä monitoimitalossa toimii myös korttelikeittiö. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunginhallituksen päätöksestä ei ilmene, miten kaupunki aikoo turvata lähialueiden asukkaille palvelut kuten korttelikeittiön ja mahdollisuuden kokoontua maksutta jatkossa tiloissaan perustuslaillisen osallisuuden toteutumiseksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunginhallituksen väistötillapäätöksellä jäävät toteutumatta MRL 54 §:n mukaiset kaavan sisältövaatimukset (palvelut, luonnonympäristön vaaliminen, puiston säilyttäminen).

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että veronmaksajille ollaan säilyttämässä kuluja väliaikaisten tilojen rakentamisella viideksi vuodeksi yli viidellä miljoonalla eurolla sekä vuotuisilla 375 000 €:n vuokratuluilla. Monitoimitalon korjaaminen maksaisi Boost Brothers Oy:n raportin mukaan 7 854 000 €. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että konsulttiyhtiö Boost Brothers Oy on mukana kaikissa sivistystoimen hankkeissa kuten palveluverkossa, päätökseen 30.9.24 § 256 perustuvassa väliaikaisten tilojen hankesuunnitelmassa ja uuden Gammelbackan koulun hankesuunnitelmassa. Oikaisuvaatimuksen mukaan asia tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi hallintolain 6 §:n hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden toteutumiseksi.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

MRL 54 § koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. MRL 60 §:ssä on kyse kunnan velvollisuudesta seurata asemakaavan ajanmukaisuutta sekä tietyissä tilanteissa kieltoa myöntää rakennuslupa sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä on hyväksytty väliaikaisten tilojen tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Sillä ei näin ollen ole myönnetty rakennus- tai purkulupia, eikä siinä ole kyse asemakaavan laatimisesta, minkä osalta tulisi huomioida MRL:n asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset. Kaupunginvaltuusto on tehnyt 11.12.2024 päätöksen alueelle laaditusta uudesta asemakaavasta, ja lupaharkinta tarvittavien lupien osalta tehdään uuden asemakaavan vaatimusten mukaisesti, ja lupa-asiat ratkaistaan erillisillä päätöksillä. Uutta asemakaavaa laadittaessa on tehty tarpeelliset luontoselvitykset.

Kuntoselvityksen mukaan 40-vuotias monitoimitalo on hyvin huonossa kunnossa. Alapohjarakenteissa on rakenteellisia puutteita, paikallista poikkeavaa kosteutta ja vaurioita, sekä ilmavuotoja epäpuhtaammista rakenneosista sisäilmaan. Ulkoseinärakenteessa on laajoja mikrobivaurioita ja ilmavuotoja epäpuhtaammista rakenneosista sisäilmaan. Vesikate on vuotanut useaan kertaan ja yläpohjarakenteessa on useita paikallisia kosteus- ja mikrobivaurioita. Rakennuksen LVIS-järjestelmät ovat osin teknisen elinkaarensa päässä. Vanhat laitteistot heikentävät myös

rakennuksen energiatehokkuutta. Monitoimitalon kunto- ja korjaustarpeiden selvitysten perusteella rakennus on teknisen ikänsä loppupäässä ja sen peruskorjaus olisi riskialtista ja kallista. Peruskorjausta ei voida pitää kaupungille toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltuna. Kaupunki on vastuussa tilojensa turvallisuudesta, ja noin kolmasosa monitoimitalon tiloista on jo käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi.

Oikaisuvaatimuksen kululaskelmissa ei ole huomioitu väistötilojen takaisinmyyntimahdollisuutta eli sitä, että viiden vuoden käytön jälkeen tilat voidaan myydä takaisin toimittajalle 50 %:lla ostohinnasta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että päätöksestä ei ilmene, miten kaupunki mahdollistaa jatkossa asukkaiden kokoontumisen maksutta osallisuuden toteuttamiseksi. Hankesuunnitelmassa on kuitenkin nimenomaisesti mainittu, että väistötiloilla mahdollistetaan alueen asukkaiden kokoontuminen ja tilojen varaaminen maksutta. Lisäksi pääkirjastolla on asukkaiden ja yhdistysten käyttöön maksuttomasti varattavia tiloja.

Korttelikeittiön tilojen menettäminen monitoimitalon mukana on haasteena kaupungin tiedossa. Kaupungin omistamilla tiloilla on Gammelbackassa kuitenkin jatkossakin suuri merkitys alueen segregaaation ehkäisyssä ja yhteisöllisyyden tukemisessa. Kaupungin omistama palvelukeskus on yhdistystoimijoiden käytettävissä, ja tilojen monipuolista käyttöä asukastoimintaan tullaan edistämään myös suunnitelluissa kirjasto-nuorisopalveluiden väistötiloissa sekä Gammelbackan koulussa. Tilojen lisäksi alueen yhteisöllistä toimintaa ja asukkaiden hyvinvointia tuetaan jatkossakin myös palveluiden ja henkilöstöressurssien kautta (mm. nuorisotyön yhteisöohjaaja, koulunuorisotyöntekijä ja aluetyöryhmä). Sekä Itä-Uudenmaan hyvinvointialue että Porvoon kaupunki tarjoavat myös rahallisen tuen mahdollisuuksia Gammelbackan alueella toimiville yhdistyksille, eikä toiminnan tilojen mahdollistaminen ole kaupungin ainoa tuen muoto.

Gammelbackan alueen asukkaiden ja toimijoiden tarpeita on kartoitettu laajasti viimeisten kymmenen vuoden ajan. Tarveselvityksessä ja hankesuunnitelmassa on hyödynnetty lähdeaineistoina näistä viimeisimpiä ja relevanteimpia selvityksiä. Tehdyt selvitykset sekä kaupungin alueella toimivien palveluiden kautta saatava palaute luovat laajan tilannekuvan alueen tilanteesta ja tarpeista. Tarveselvitys perustuu tähän tilannekuvaan, eikä lisäselvityksille nähdä tässä tilanteessa lisäarvoa tai tarvetta.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan myös esille, että sama toimija on valittu toteuttamaan useita asiantuntijatoimia Porvoossa. Jokainen asiantuntijapalveluhankinta on erikseen määritelty kokonaisuus, josta tehdään erillinen päätös.

Oikaisuvaatimus ei edellä mainituilla perusteilla anna aihetta muuttaa kaupunginhallituksen päätöstä 30.9.24 § 256 eikä keskeyttää sen täytäntöönpanoa.

Liite
oikaisuvaatimus

Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus päättää hylätä päätöksestä 30.9.2024 § 256
(Gammelbackan kirjaston ja nuorisotilan väliaikaiset tilat,
tarveselvitys ja hankesuunnitelma) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Päätös
Kaupunginhallitus päätti hylätä päätöksestä 30.9.2024 § 256
(Gammelbackan kirjaston ja nuorisotilan väliaikaiset tilat,
tarveselvitys ja hankesuunnitelma) tehdyn oikaisuvaatimuksen.