



Juuan kunta, rakennustarkastaja
kirjaamo@juuka.fi

Huomioita Kiinteistö Oy Kolinportin vastineeseen 12.12.2024 yhtiön omistaman rakennuksen purkamislupahakemuksesta annettuihin lausuntoihin

Tausta

Pohjois-Karjalan ELY-keskus antoi 19.11.2024 Juuan kunnalle lausunnon purkamislupahakemuksesta, joka koskee Kolinportti-nimistä rakennusta osoitteessa Kolintie 10, 83950 Ahmovaara. Pohjois-Karjalan ELY-keskus osallistui kohteessa pidettyyn katselmukseen 12.12.2024. Juuan kunta toimitti ELY-keskukselle tiedoksi Koy Kolinportin vastineen purkamislupahakemuksesta annettuihin lausuntoihin 13.12.2024. ELY-keskus on laatinut tämän muistion kunnan pyynnöstä.

Huomiot vastineessa esitettyyn

Purkamislupajärjestelmästä

Vastineen olennainen sisältö liittyy purkamisluvan myöntämisedellytysten pohdintaan ja sen arvioimiseen, täytyvätkö edellytykset Kolinportin taipauksessa. Vastineessa on perehdytty sekä säännöksiin että oikeustaipauksiin. Säännösten perusteluihin tai oikeuskirjallisuuteen ei ole viitattu.

Vastineessa esitetty pohdinta oikeustilasta on pääosin oikea. Olennaista on, että purkamislupa on oikeusharkintainen lupatyyppi; lupa on myönnettävä, kun sen edellytykset täyttyvät (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, MRL, 139 §)¹. Valtaosa purkamisluvista tulee myönnettäväksi siksi, että myöntämisedellytykset on kytketty vain kohteen suojeluarvoihin ja haitattomuuteen suhteessa kaavoituksen toteuttamiseen. Purkamislupaa ei ole tarkoitettu rakennusten purkamista yleisesti rajoittavaksi luvaksi vaan turvaamaan mahdollinen suojelusta päättäminen ja kaavan toteutuminen. Purkamislupajärjestelmää voi jossain määrin rinnastaa rakennusperintölain (498/2020) 6 §:n tarkoittamaan vaarantamiskieltoon eli sillä on mahdollista turvata asianmukainen rakennussuojelusta päättäminen. Jos on perusteita olla myöntämättä purkamislupaa kohteen arvojen vuoksi, on asiassa oltava vireillä tai käynnistettävä prosessi suojeluasian ratkaisemiseksi joko kaavoituksella tai rakennusperintölain mukaisessa menettelyssä.

Edellä kuvattua purkamislupamenettelyn tarkoitusta avaa hyvin korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätös KHO 2020:158. Sen tiivistelmässä asia on esitetty helposti ymmärrettävässä muodossa seuraavasti: ” [...] purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ollut rakennusten purkamista

¹ Tähän purkamislupahakemukseen sovelletaan hakemusajankohtana voimassa ollutta lainsäädäntöä rakentamislain (751/2023) 194 §:n perusteella.

9.1.2025

*rajoittavan uuden lupajärjestelmän luominen vaan **sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voitiin ratkaista kohtuullisessa ajassa** maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä”* (lihavointi kirjoittajan). Sama periaate on tuotu esiin myös ennakkopäätöksissä KHO 2002:73 ja KHO 2002:74. Tämä on asian ydin myös Kolinporttia koskevaa purkamislupa-asiaa ratkaistaessa.

Kaavajärjestelmästä

Yhtiön vastineen pohdinta siitä, mikä on käynnissä olevan asemakaavoituksen merkitys asiassa, mikä on yleispiirteisempien kaavojen ohjausvaikutus asemakaavoitukseen ja mikä on kohteen suojeluarvoista tehtyjen selvitysten merkitys asiassa, ei ole aivan yhtä objektiivista. Vastineessa pyritään esittämään voimassa olevan oikeustila tältä osin luvan myöntämistä puoltavassa valossa. Toki tämä on ymmärrettävää, koska vastineen on laatinut luvan hakija. Kaavajärjestelmää, kaavoitusta ja rakennussuojeluun liittyvien selvitysten merkitystä on siis avattava tässä laajemmin.

Maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä yleispiirteisempi kaava on ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempaa kaavaa. Ohjeena olemiseen sisältyy sekä sitovuutta että joustavuutta, mikä käy ilmi mm. MRL:n perusteluissa (HE 101/1998 vp, mm. s. 72 ja 79). Yleispiirteisemmässä kaavassa tehdyt ratkaisut, aluevaraukset ja periaatteet on otettava yksityiskohtaisemman kaavan lähtökohdaksi, mutta samalla ne täsmentyvät suunnittelun tarkentuessa. Kyse ei ole jäykästä vaan joustavasta ohjeena olemisesta. Suunnittelun liikkumavara säilyy jokaisessa kaavatyypissä ohjeena olemisen puitteissa. Yleispiirteisemmän kaavan ohjeena olemisen rinnalla on aina huomioitava kaavan sisältövaatimukset, jotka asettavat jokaiselle kaavalle sisällölliset vähimmäisvaatimukset. Sisältövaatimukset ovat sitovasti huomioon otettavia normeja. Asiasta on hyvää kuvausta mm. asema-kaavaa koskevassa luvussa 7 teoksessa *Hallberg–Haapanala–Koljonen–Ranta–Reinikainen: Maankäyttö- ja rakennuslaki* (Alma Talent, 2020).

Kaavatilanteesta ja yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutuksesta

AhmoVaaran kylän alueella on käynnissä asemakaavan laatiminen. Asemakaava on rakentamista ja alueiden käyttöä yksityiskohtaisesti ohjaava kaavamuoto (MRL 50 §). Asemakaavalla voidaan antaa myös rakennussuojelua koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 57 § 2 ja 3 mom). Asemakaavan on täytettävä riittävästi kaikki MRL 54 §:n sisältövaatimukset, mihin sisältyy mm. oikeudenhaltijoiden etujen huomioiminen. Sisältövaatimukset tuovat monipuolisuudessaan esille sen, mitä kaikkea kunnan on asema-kaavaa laatiessaan huomioitava – yhtäaikaaisesti ja riittävällä tavalla. Kunnalla on kaavoitukseen ryhtymisen ja kaavan sisällön suhteen huomattava liikkumavara ja se voi soveltaa kaavaratkaisuissansa varsin pitkälle tarkoituksenmukaisuusharkintaa, kunhan lain vähimmäisvaatimukset täyttyvät.

Koli-AhmoVaara osayleiskaava (2022) on ohjeena AhmoVaaran asema-kaavaa laadittaessa. Kolinportin osalta tämä tarkoittaa muun ohella sen arvioimista, mikä on osayleiskaavassa esiin tuotujen rakennuksen suojeluarvojen merkitys asemakaavan laatimisen kannalta. Osayleiskaavassa Kolinportti on esitetty kh-merkinnällä, joka tarkoittaa, että kohde on

9.1.2025

rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas. Tämän ratkaisun taustalla ovat sekä osayleiskaavan laatimiseen että Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen (2022) laatimiseen liittyneet selvitykset rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Selvitysten sisältöä on tuotu esille purkamislupahakemuksesta annetuissa lausunnoissa eikä niitä ole tarpeen toistaa tässä.

Asemakaavan laatimisen kannalta osayleiskaavan merkinnän ohjeena oleminen tarkoittaa sitä, että asemakaavalla on ratkaistava, suojellaanko Kolinportin rakennus vai ei, tai huomioidaanko rakennuksen todetut arvot jollain muulla tavalla. Asiaa ei ole ratkaistu osayleiskaavan yhteydessä siten, että asemakaavan sisällön olisi oltava täsmälleen osayleiskaavaratkaisua vastaava. Osayleiskaavan olennainen asemakaavoitusta ohjaava sisältö Kolinportin rakennuksen osalta on kohteen arvojen esiin tuominen.

AhmoVaaran asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä kesällä 2024. Luonnoksessa Kolinportti on osoitettu merkinnällä sr (8), mikä tuo kohteen arvot esiin kuten osayleiskaavan merkintäkin, mutta ei esitä sitovaa rakennussuojelua. Kaavaluonnos on kaavoitusprosessiin kuuluva valmisteluvaiheen asiakirja, sillä ei ole oikeusvaikutuksia eikä siinä ole siten edes voitu tehdä ratkaisua Kolinportin rakennuksen suojelemisesta tai suojelematta jättämisestä. Suojelua koskeva ratkaisu tehdään vasta kunnanvaltuuston päätöksellä, joka koskee AhmoVaaran asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Siihen asti Kolinportin rakennuksen suojelu asemakaavalla on ratkaismatta, mutta vireillä. Tämä on käsillä oleviin tosiseikkoihin perustuva johtopäätös käynnissä olevasta asemakaavaprosessista.

Johtopäätökset

Kolinportin rakennuksella on yleispiirteisemmissä kaavoissa ja niiden laatimiseen liittyneissä selvityksissä esiin tuotuja arvoja, joita voi pitää MRL 139 §:n tarkoittamina rakennettuun ympäristöön sisältyvinä perinne-, kauneus- tai muina arvoina. Kolinportin rakennus sijaitsee vireillä olevan AhmoVaaran asemakaavan alueella. Asemakaavassa on Koli-AhmoVaara osayleiskaavan ohjausvaikutuksen vuoksi ratkaistava, onko Kolinportin rakennus suojeltava vai ei. Rakennuksen suojelun ratkaiseminen kaavalla on tosiasiallisesti vireillä.

Asemakaavaprosessin seuraava vaihe on kaavaehdotuksen valmistelu nähtäville asettamista ja päättämistä varten, joten ei ole nähtävissä, että suojelua koskevan asemakaavaratkaisun tekemiseen menisi maanomistajan kannalta kohtuuttomasti aikaa. Tällaisessa tilanteessa purkamisluvan myöntämättä jättämisellä toteutettaisiin juuri sitä tarkoitusta, jota varten purkamislupamenettely on olemassa, eli asiallisen suojelusta päättämisen turvaamista menettelyssä, jossa suojelu on ratkaistavissa, tässä tapauksessa asemakaavamenettelyssä.

Muistion on kirjoittanut Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen.