

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätöksestä 31.1.2025: Purkamislupa Kiinteistö Oy Kolinportti

Ympäristölautakunta 26.03.2025 § 12
306/10.03.00.07/2024

Julkinen

Valmistelija Rakennustarkastaja Jarmo Kallinen 040 104 2620

Asia Oikaisuvaatimus koskien rakennustarkastajan päätöstä nro. 1/2024, (31.1.2025).

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kiinteistö Oy Kolinportti (jäljempänä Kiinteistöyhtiö)

Päätös, josta on haettu oikaisua

Kiinteistö Oy Kolinportti on jättänyt vireille 29.10.2024 purkamislupahakemuksen, joka koskee liikerakennusta osoitteessa Kolintie 10, 83950 Ahmovaara. Kiinteistötunnus on 176-401-4-90, Kolinportti.

Rakennustarkastaja on tehnyt purkamislualle kielteisen päätöksen nro. 1/2025 (31.1.2025, asianumero 306/10.03.00.07/2024) vedoten maankäyttö- ja rakennuslain purkamislupaedellytyksiä koskeviin säännöksiin.

Oikaisuvaatimuksen perusteet

Kiinteistö Oy Kolinportti, Y-tunnus 0808888-7 (jäljempänä Kiinteistöyhtiö) on tehnyt oikaisuvaatimuksen ympäristölautakunnalle rakennustarkastajan päätökseen 14.2.2025. Asia on saapunut päätöksen oikaisuvaatimusaikaan mennessä.

Oikaisuvaatimuksessaan Kiinteistöyhtiö vaatii, että rakennustarkastajan päätös kumotaan ja rakennukselle myönnetään purkamislupa koko rakennusta koskien lukuun ottamatta polttoaineen jakelupistettä.

Perusteluina kiinteistöyhtiö mainitsee, ettei purkamisluvan myöntäminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 §). Kiinteistöyhtiö vaatii lupaa koskevan päätöksen oikaisua mainitun lainkohdan mukaisilla, ei rakennuksen kunnolla tai korjauskustannusten määrällä, kuten rakennustarkastajan päätöksessä todetaan.

Kiinteistöyhtiö toteaa, ettei asemakaavoituksella ole mitään purkamisluvan edellytyksissä mainittua nimenomaista asemaa eikä sitä sellaisena ole oikeuskäytännössäkään kategorisesti pidetty. Asemakaavoituksen merkitystä tulee siten tarkastella asiaan liittyvien erityispiirteiden kautta, eikä rakennustarkastajan päätöksessä ole käsitelty asemakaavoitusta tästä näkökulmasta vaan nojaututtu pitkälti pelkästään asemakaavoituksen vireilläoloon sellaisenaan.

Kiinteistöyhtiö toteaa, että asemakaavan kohdalla suojeluarvon indikaatiota tulee tarkastella millaisia tavoitteita ja tarkoituksia kaavalle on asetettu, millaisia selvityksiä aiheesta on tehty tai on tarkoitus tehdä ja millaisena kaavaa on kunnassa lähdetty työstämään (luonnos tai ehdotus) eikä siten

vain kategorisesti sen perusteella, että kaava on vireillä. Vaikka asemakaavoista päätetään valtuustossa, on purkulupia koskevassa oikeuskäytännössä tarkasteltu myös kaavoitukseen liittyviä epävirallisia tai ikään kuin keskeneräisiä toimenpiteitä.

Rakennustarkastajan päätöksessä ei ole huomioitu sitä, että vireillä olevassa Ahmovaaran asemakaavassa Kolinporttia koskevan kaavamääräyksen (luonnoksen) mukaan *korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään*. Vireillä ei siten ole asemakaavaa, jossa lähtökohtana olisi purkamisen estävä kaavamerkintä.

Kunnan on näin olleen katsottava jo punninteen suojelun tason ja tehneen siten ratkaisun määrittelemällä kaavaan merkinnän ja määräyksen, jonka tarkoituksena on säilyttää rakennuksen ominaispiirteet korjattaessa, mutta sallia purkamisen. Osayleiskaava ei myöskään kiellä purkamista ja myös osayleiskaavassa on kunnan katsottava jo osaltaan tehneen ratkaisun Kolinportin suojelun tasosta, mikä tässä tapauksessa tarkoittaa sitä, ettei rakennuksen purkamista ole kielletty.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Kallinen Jarmo
Päätösehdotus	Esitän ympäristölautakunnalle, että se hylkää oikaisuvaatimuksen. Esitän edelleen, ettei rakennustarkastajan päätöstä kumota, eikä ympäristölautakunta myönnä purkamislupaa.
Perustelut	Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kohde (Kolinportti) on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi kaavamerkinnällä ma/km. Merkinnän suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueen suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä. Koli-Ahmovaaran osayleiskaavassa (2022) Kolinportti on osoitettu kaavamerkinnällä kh. Se tarkoittaa rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokasta rakennusta. Sen kaavamääräys on: ”Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteita koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto”. Edellä mainittujen kaavojen ohjausvaikutus on otettava huomioon tarkemmassa maankäytön suunnittelussa eli asemakaavoituksessa, siten kuin ao. kaavojen hyväksymisajankohtana voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 32 § ja 42 §:ssä säädetään. Kunnalla ei tämän asian osalta ole harkintavaltaa, sen on laadittava asemakaavaa niin, että ylempien kaavojen ohjausvaikutus tulee huomioiduksi. Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeassa siinä, että kunnan ei tarvitse olla sidottu ohjausvaikutukseen, mutta kaavan laadinnassa ohjausvaikutus, viranomaisten palautteet ja muut seikat tulee huomioida. Myös Koli-Ahmovaara osayleiskaava (2022) on ohjeena Ahmovaaran asemakaavaa laadittaessa. Kolinportin osalta tämä tarkoittaa muun ohella sen arvioimista, mikä on osayleiskaavassa esiin tuotujen rakennuksen suojeluarvojen merkitys asemakaavan laatimisen kannalta. Keskeiset viranomaiset ovat korostaneet liikenneaseman suojelutarvetta ja tästä johtuen Juuan kunta ei ilman vakaata harkintaa ja perusteluja voi ohittaa

muiden viranomaisten harkintaa asiassa, jossa ylemmät kaavat osoittavat suojelutarpeen arvioimista asemakaavassa.

Kiinteistöyhtiö on oikaisuvaatimuksessaan todennut, ettei asemakaavoituksella ole mitään purkamisluvan edellytyksissä mainittua nimenomaista asemaa. Ympäristölautakunta toteaa, että oikeuskäytännössä on vakiintuneesti todettu, että purettavaksi haettujen rakennusten suojeluarvoa ei (silloisen) MRL:n ja rakennusperintölain suhde huomioon ottaen ole tarkoitettu selvitettäväksi ensisijaisesti rakennusperintölain mukaisessa menettelyssä vaan asemakaavoituksen yhteydessä. Tältä osin oikaisuvaatimuksessa esitetty tieto ei pidä paikkaansa.

Lisäksi Kiinteistöyhtiö on todennut, että asemakaavan kohdalla suojeluarvon indikaatiota tulee tarkastella siten, millaisia tavoitteita ja tarkoituksia kaavalle on asetettu, millaisia selvityksiä aiheesta on tehty tai on tarkoitus tehdä ja millaisena kaavaa on kunnassa lähdetty työstämään, sillä purkulupia koskevassa oikeuskäytännössä on tarkasteltu myös kaavoitukseen liittyviä keskeneräisiä toimenpiteitä.

Ympäristölautakunta toteaa, ettei Juuan kunnanhallitus ole tehnyt esitystä asemakaavan hyväksymisestä kunnanvaltuustolle. Mikäli asiaa tarkastelee pidemmälle, Juuan kunnanhallitus ei ole vielä ympäristölautakunnan kokoukseen mennessä julkaissut ja asettanut nähtävillä asemakaavaehdotustakaan. Näin ollen lautakunta ei voi tehdä harkintaa sen pohjalta, mitä merkitystä keskeneräisellä kaavaprosessilla olisi purkamisluvan myöntämisen kannalta. Sen sijaan asemakaavaprosessin keskeneräisyys puoltaa sitä, ettei tässä vaiheessa purkamislupaa ole syytä myöntää. Asia tulee käsitellä uudelleen, mikäli asemakaavaprosessin valmistuttua ja saatua lainvoiman, purkamislupaa haetaan uudelleen.

Oikeuskäytännön osalta ympäristölautakunta viittaa rakennustarkastajan päätöksessä oleviin korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisuihin asemakaavan ja purkamisluvan välisestä suhteesta. Lautakunta toteaa samalla, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä ole tältä osin kyennyt näyttämään sellaista oikeuskäytäntöä tai oikeuskirjallisuutta, jossa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulisi keskeneräisestä asemakaavaprosessista huolimatta myöntää purkamislupa kohteelle, jota koskien viranomaiset ovat muodostaneet vahvan ja oikaisuvaatimuksen vastaisen kannan.

Huomattavaa asiassa on, että Juuan kunta ei ole ottanut asemakaavaprosessissa selkeää kantaa Kolinportin suojelumerkintää koskevaan kysymykseen. Sinänsä kunnanhallituksen kanta ei asiassa muutoinkaan ole ehdottoman ratkaiseva, sillä lopullisen päätöksen suojelumerkinnästä ja asemakaavan vahvistamisesta tekee Juuan kunnanvaltuusto.

Ympäristölautakunta toteaa, että mikäli purkamislupa nyt myönnettäisiin, rakennuksen purkaminen voisi vaikuttaa haittaavasti kaavoituksen toteutumiseen ja hävittäisi mahdollisesti rakennettuun ympäristöön sisältyvät perinne-, kauneus- tai muut arvot. Purkamisluvan myöntäminen saattaisi näin ollen merkitä rakennussuojelulaissa tarkoitetun suojelukohteen hävittämistä. Kyse on siitä, että asia halutaan varmistaa ja käsitellä oikeudenmukaisesti.

Rakennusten purkamista koskevan sääntelyn tarkoituksena on sen varmistaminen, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko asianmukaisella kaavalla tai

rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaisella suojelulla. Asemakaavoitetulla alueella on keskeinen merkitys sillä, onko rakennuksen suojelua koskeva kysymys ratkaistu alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Ympäristölautakunnalla on asiassa voimassa olevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukainen harkintavalta.

Sovellettavat säädökset Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) § 32, § 42, § 50, § 127 ja § 139
Rakennusperintölaki (498/2020) 6 §
Kuntalaki (410/2015) § 134
Juuan kunnan hallintosääntö 5. luku § 21

Tuomo Brelo ja Asko Vattulainen totesivat olevansa jääviä yleislausekkeen perusteella ja poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Ympäristölautakunta totesi esteellisyyden.

Päätösehdotus hyväksyttiin