

JUUAN KUNNAN YMPÄRISTÖLAUTAKUNNALLE

Asia: Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätökseen koskien Kiinteistö Oy Kolinportin purkamislupahakemusta

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee:

Juuan kunnan rakennustarkastajan päätös nro 1 /2024, 31.1.2025
asianumero 306/10.03.00.07/2024

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

Kiinteistö Oy Kolinportti, y-tunnus 0808888-7 (jäljempänä Kiinteistöyhtiö)

Vaatimukset:

Kiinteistöyhtiö vaatii oikaisemaan rakennustarkastajan päätöstä siten, että rakennustarkastajan päätös kumotaan ja purkamislupa myönnetään Kiinteistöyhtiön hakemuksen mukaisesti koskien koko rakennusta lukuunottamatta polttoaineen jakelupistettä.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kiinteistöyhtiö on hakenut purkamislupaa ja vaatii lupaa koskevan päätöksen oikaisua mainitun lainkohdan mukaisilla, ei rakennuksen kunnolla tai korjauskustannusten määrällä, kuten rakennustarkastajan päätöksessä todetaan.

Kiinteistöyhtiö on nimenomaisesti todennut purkamislupahakemuksen johdosta annettua palautetta ja lausuntoja koskevassa vastineessaan, että rakennuksen kunto ei ole itsessään peruste purkuluvan myöntämiselle, mutta sillä voi olla huomattava merkitys suojeluarvon olemassaolon kannalta erityisesti jos otetaan huomioon se, ettei rakennukselle ole löydettävissä sellaista käyttäjää, jolla olisi mahdollisuudet kunnostaa ja ylläpitää rakennusta. Rakennuksen tosiasiallista ja tarkoituksenmukaista "elinkelpoisuutta" on siten pidetty oikeuskäytännössä yhtenä huomioitavana näkökulmana suojeluarvoa arvioitaessa.

Rakennustarkastaja on päätöksessään katsonut ratkaisevaksi Kolinportin rakennusta koskevan vireillä olevan asemakaavan.

Päätöksessä on todettu, että oikeuskäytäntö ohjaa vahvasti kunnallisia rakennusvalvontaviranomaisia epäämään purkamisluvan, mikäli suojelua koskevan asian voi ratkaista kaavoituksen yhteydessä. Kuitenkaan, kuten päätöksessäkin nimenomaisesti todetaan, kyse ei ole ehdottomasta oikeusohjeesta siirtää lupaharkintaa asemakaavoitukseen. Päätöksessä on viitattu nimenomaisina ratkaisuihin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin KHO 2002:73 ja KHO 2002:74 sekä KHO 2020:158.

Kiinteistöyhtiö toteaa, että vireillä olevalle asemakaavoitukselle tai sen puuttuessa yleisesti ottaen toisaalta kunnan velvollisuudelle pitää kaavat ajan tasalla ja toisaalta laajalle harkintavallalle kaavoituksen suhteen tulee lähtökohtaisesti antaa asiassa merkitystä. Asemakaavoituksella ei kuitenkaan ole mitään purkamisluvan edellytyksissä mainittua nimenomaista asemaa eikä sitä sellaisena ole oikeuskäytännössäkään kategorisesti pidetty.

Asemakaavoituksen merkitystä tulee siten tarkastella asiaan liittyvien erityispiirteiden kautta ja pelkkää prosessia eritellymmiin, jolloin vasta voidaan määritellä asemakaavoituksen merkitys kussakin asiassa. Rakennustarkastajan päätöksessä ei ole käsitelty asemakaavoitusta tästä näkökulmasta, johon Kiinteistöyhtiö on vastineessaan kiinnittänyt huomiota, vaan nojautunut pitkälti pelkästään asemakaavoituksen vireilläoloon sellaisenaan.

Oikeuskäytännössä (KHO 2002:73 ja 2002:74 sekä KHO 27.8.2013 t. 2649) verrattain selkeitä tapauksia ovat olleet purkamisluvan estymisen kannalta ne, joissa suojelua koskeva asia on ollut tai saatettu vireille kaavoituksen tai rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla.

Vireillä olevan prosessin on katsottava indikoivan mahdollista suojeluarvoa. Arvioinnissa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota vireillä olevan prosessin sisältöön ja tarkasteltava sitä, mitkä prosessin tavoitteet ovat. Kyseeseen tulee joko rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla vireillä oleva asia tai asemakaavoitus.

Mikäli kyse on rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaisesta prosessista (kuten KHO 2002:73 ja 2002:74) indikaatio suojeluarvosta johtuu jo lain tarkoituksesta eikä tällöin voi olla epäselvää, mikä vireillä olevan prosessin tarkoitus (suojaus) on.

Asemakaavan kohdalla suojeluarvon indikaatiota tulee voida tarkastella rakennusperinnön suojelusta annetusta laista poiketen kuitenkin myös sillä perusteella, 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 - riippumatta sen sisällöstä - on vireillä ja siksi estäisi purkamisluvan myöntämisen. Tapauksessa KHO 27.8.2013, taltio 2649 kunnassa oli vireillä kaavamuutos, jonka tarkoituksena oli uudistaa rakennusten *suojaus* koskevaa kaavoitusta.

Purettavaksi haettu kohde oli selvitysaineistossa sisällytetty merkittävimpään I-luokkaan.

Kiinteistöyhtiön näkemyksen mukaan rakennustarkastajan päätöksessä on virheellisesti tarkasteltu ainoastaan sitä, että Kolinporttia koskien on vireillä asemakaava. Ennakkopäätöksistä KHO 2002:73 ja KHO 2002:74 on ollut kyse rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaisen suojeluprosessin vireilläolosta, ei asemakaavoituksesta, eikä niistä voida tehdä suoria johtopäätöksiä vireillä olevan asemakaavan merkityksestä sellaisenaan.

Vaikka asemakaavoista päätetään valtuustossa, on purkulupia koskevassa oikeuskäytännössä tarkasteltu myös kaavoitukseen liittyviä epävirallisia tai ikään kuin keskeneräisiä toimenpiteitä.

Esimerkiksi tapauksessa KHO 27.8.2004, t. 2070 riittävänä ei pidetty sitä, että kohde oli merkitty kaupungin rakennussuojelun kohdeluetteloon, kun kunta ei ollut vuodesta 1959 lähtien voimassa olleesta rakennuskiellosta huolimatta ryhtynyt toimenpiteisiin kaavan laatimiseksi. Tapauksessa KHO 2021:82 riittävänä ei myöskään ole pidetty sitä, että kaupunki oli käynnistänyt kulttuuriympäristöä koskevan teemayleiskaavan laadinnan. Samaisen ratkaisun mukaan ratkaisevana ei pidetty myöskään sitä, että kohde oli merkitty vaihemaakuntakaavaan sisältyvään maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita koskevaan luetteloon.

Tapauksessa KHO 2021:185 rakennukset oli merkitty paitsi Museoviraston rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin myös maakuntakaavassa oli merkintä, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa rakentamisessa ja käytössä oli varmistettava, että valtakunnalliset merkittävän kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Kaupunki oli kuitenkin ilmaissut, ettei sillä ole tarkoitusta ryhtyä kaavoittamaan kyseessä olevaa tehdasaluetta, mille annettiin paljon painoarvoa ratkaisussa.

Tapauksista on tehtävissä se päätelmä, että vaikka kohteeseen liittyisi jokin indikaatio sen suojeluarvoista, on kunnalla kuitenkin kaavoitukseen liittyvän harkintavaltansa puitteissa oikeus päättää, milloin ja minne kaavoja laaditaan. Mikäli kunta on ilmaissut olevansa ryhtymättä kaavoitukseen, on passiivisuudellaan ilmaissut olevansa käyttämättä tätä harkintavaltaansa tai ilmaissut näkemyksensä suojeluarvoista vain löyhin keinoin, voidaan sen katsoa tehneen asiassa ratkaisun. Tällöin purkamislupaharkintaa ei voida käyttää ikään kuin asian uudelleen arvioinnin tai aikalisän välineenä, vaan tilanteessa on nojaututtava siihen, että kunnan on katsottava tehneen asiassa jo ratkaisun. Arvioinnilla on läheinen liityntä siihen, että kunnalla on kaavoitukseen liittyen laaja harkintavalta sen suhteen, minne, milloin ja minkä sisältöisiä kaavoja laaditaan. Kunnan ratkaisuja kaavoituksen suhteen eivät siten ole purkamisen näkökulmasta ainoastaan lopulliset lainvoimaiset kaavat, vaan myös kaavoittamatta jättäminen tai kaavoittamiseen ryhtyminen ilman aikomusta rakennusten suojeluun.

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*. Kaavamerkintä ja määräys ei siten estä purkamista

eikä toisaalta myöskään korjaus- ja muutostöissä ehdottomasti velvoita säilyttämään rakennuksen ominaispiirteitä, vaan ainoastaan mahdollisuuksien rajoissa. Vireillä ei siten ole asemakaavaa, jossa lähtökohtana olisi purkamisen estävä kaavamerkintä. Kunnan on katsottava jo punninteen suojelun tason ja tehneen siten ratkaisun määrittelemällä kaavaan merkinnän ja määräyksen, jonka tarkoituksena on säilyttää rakennuksen ominaispiirteet korjattaessa, mutta sallia purkamisen.

Myöskään muun ohella Kolinporttia koskevan Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan mukainen kaavamerkintä kh ja kaavamääräys eivät estä purkamista, vaan niiden mukaan kyse on rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta merkittävästä rakennuksesta, jonka korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on säilytettävä.

Osayleiskaava ei siten 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, mutta rakennusta korjattaessa siihen liittyvät suojeluarvot tulee ottaa tietyssä määrin huomioon. Rakennustarkastajan päätöksessä on siten katsottava arvioidun virheellisesti osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioon ottamista, sillä osaltaan ratkaisu suojelun tasosta on tehty jo osayleiskaavassa.

AhmoVaaran asemakaavaluonnoksen ja selostuksen yhteydessä ei ole tuotu esiin mitään sellaisia Kolinportin suojeluarvoja koskevia uusia seikkoja tai selvityksiä, jotka eivät olisi olleet osayleiskaavassa tehdyn ratkaisun perusteena. Myöskään uusia selvityksiä ei ole ilmaistu asiassa tehtävän. Siten Kolinportilla ei ole katsottava olevan sellaista suojeluarvoa, jota ei olisi jo toisaalta Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan ratkaisussa ja toisaalta vireillä olevassa asemakaavaluonnoksessa huomioitu.

Kiinteistöyhtiö katsoo edellä mainituin perustein, että rakennustarkastajan päätöstä tulisi kumota ja purkamislupa myöntää.

12.2.2025 Juuka

Kiinteistö Oy Kolinportti

Jani Pakarinen
Hallituksen puheenjohtaja

Antti Pölönen
Hallituksen jäsen

Sami Pakarinen
Hallituksen jäsen

Pasi Vornanen
Hallituksen jäsen

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 14. helmikuuta 2025



Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätös koskien Kolinportin purkamislupaa.pdf

(18352 byte)

SHA-512: c325c94587633e1e7d06a3f3d644807741bb1fc45571bd139301cb7d4cd3d63b5dfe1c48e6ef4fa097f7a4961ef10838d5c221a55d5c6c0c3053b5e915e95c8f

Allekirjoitukset

14.2.2025 9.48.11 (CET)



Jani Samuli Pakarinen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

14.2.2025 10.04.41 (CET)



Sami Oskari Pakarinen

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

12.2.2025 10.54.26 (CET)



Antti Matti Samuli Pölönen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

12.2.2025 12.15.17 (CET)



Pasi Juhani Vornanen

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätös koskien Kolinportin purkamislupaa.pdf

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9cf6b0e250a6efb643e97a517466d275e5a87da204cf0431afafc66c7fa72e432aa9d8ee7218db3dcc15ed4dbccdc8b63381b6f857a9b9ba7635cf6186e1b9d4



Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma