

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 purkamisluvalla 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 taajamakuvaan 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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätös koskien Kolinportin purkamislupaa
- 2 Rakennustarkastajan päätös, Purkamislupa, 176-401-4-90, Kiinteistö Oy Kolinportti-2
- 3 Vastine Juuan kunnan lausuntoon purkamisluvasta
- 4 POKELY_Huomioita_hakijan_vastineeseen_Juuka_purkamislupahakemus_Kolinportti_20250109
- 5 Juuan kunnan lausunto purkamislupaa koskevassa asiassa (1)
- 6 Kunnanhallitus 16.12.2024 § 212 Juuan kunnan lausunto Kolinportin rakennusta koskevassa purkamisluvassa
- 7 KOY Kolinportti vastine purkamishakemuksen lausuntoihin
- 8 Lausunto P-K alueellinen vastuumuseo, purkamislupa, KOY Kolinportti
- 9 Lausunto P-K maakuntaliitto, purkamislupa, KOY Kolinportti
- 10 Lausunto Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, purkamislupa, KOY Kolinportti
- 11 Lausunto POK-ELY, purkamislupa, KOY Kolinportti
- 12 Lisäaikapyyntö lausunnonle, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA
- 13 Lausunto P-K pelastuslaitos, purkamislupa, KOY Kolinportti
- 14 Kiinteistöosakeyhtiö Kolinportti kannanotto Ahmovaaran asemakaavaluonnokseen
- 15 Purkamislupahakemus, Kiinteistö Oy Kolinportti
- 16 Kolinportti- asemapiirros
- 17 Purkamisluvan liite, perustelut rakennuksen purkamiselle, KOY Kolinportti

- 18 Purkamisluvan liite, korjauskustannusarvio
- 19 Purkamisluvan liite_Korjaustarvekatselmointi
- 20 Purkamisluvan liite_Ylimääräinen yhtiökokous 5.6.2024, pöytäkirja
- 21 Purkamisluvan liite, Purkutyöselostus
- 22 Purkamisluvan liite_Jatemaaraarvio
- 23 Purkamisluvan liite_Kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuus
- 24 Purkamisluvan liite_AHA-raportti_Kolinportti
- 25 Purkamisluvan liite_176-401-4-90-kiinteistörekisteriote
- 26 Purkamisluvan liite_Valtakirja purkulupa -1-
- 27 Ote Ahmavaaran asemakaavan luonnoksesta, Kolinportti
- 28 Ote Ahmavaaran asemakaavan kaavamääräyksistä, luonnos, Kolinportti
- 29 Ote Ahmavaaran asemakaavan kaavaselostuksesta, luonnos, Kolinportti
- 30 Purkamisluvan liite_Ote Koli- Ahmovaara osayleiskaavasta-Koliportti
- 31 Purkamisluvan liite_Koli-Ahmovaara osayleiskaava kaavamaaraykset
- 32 Purkamisluvan liite_Koli-Ahmovaara_rakennettu_kulttuuriympäristö_Kolinportti
- 33 Maakuntakaavan Liite-5.-Maakunnallisesti-merkittävä-rakennettu-kulttuuriympäristö-kunnittaiset-kartat, Kolinportti
- 34 Maakuntakaavan merkintä ja määräys, maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ma_km
- 35 Maakuntakaavan liite, Arkkitehtuurin moderneja piirteitä Pohjois-Karjalassa, Koliportti
- 36 Kuulutus_Purkamislupa, Kolinportti
- 37 Lausuntopyyntö, Purkamislupa, Kolinportti
- 38 KHO_2020_158 - Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu
- 39 KHO_2008_3237 - Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu
- 40 Lisäaikapyyntö lausunnon, Juuan kunta
- 41 Naapurin kuuleminen, KOY Kolinportti, Kupiainen

Asianmukaisesti 26.3.2025 tarkastetusta ja allekirjoitetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Juuassa 27.03.2025

Marko Ärväs
pöytäkirjanpitäjä

Nähtävänäpito

Pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa www.juuka.fi
27.03.2025

Tiedoksianto

Asianosainen:

[] lähetetty tiedoksi sähköpostilla
[X] lähetetty tiedoksi kirjeellä

Muu jakelu

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 12

HALLINTOVALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64
PL 1744
70101 Kuopio

Asiakaspalvelu
Puh. 029 56 42502
(ma-pe klo 8:00 – 16:15)

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);

- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Juuan kunnan kirjaamosta.

Juuan kunta / kirjaamo

Poikolantie 1

83900 Juuka

Sähköpostiosoite: kirjaamo @ juuka.fi

Faksinumero: 013 472 123

Puhelinnumero: 040 104 2000

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9.00 – 15.00