

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan tekemään purkamislupapäätökseen

83/10.03.00.05/2024

Ympäristölautakunta 20.11.2024 § 78

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kiteen rakennustarkastaja on 4.10.2024 tekemällään päätöksellä myöntänyt purkamisluvan kylpylärakennuksen purkamiseksi kiinteistöltä 260-421-0012-0048. Kyseinen rakennus sijaitsee vuokratontilla.

Kiinteistön omistaja sekä naapuri ovat 8.10.2024 tehneet päätöksestä oikaisuvaatimukset.

Asian tausta ja purkamisluvan lainsäädäntöä

Purettava rakennus sijaitsee Matkailukeskus Pajarinhovin ranta-
asemakaava-alueella (hyväksytty 21.10.2013) ja alueen kaavamerkintä on
RM-1, Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakennus sijaitsee vuokratontilla ja hakija on rakennuksen omistaja ja
vuokraoikeuden haltija. Rakennus on valmistunut vuonna 2010.

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan

*"Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella
tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto
asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin
määrätään."*

MRL 139 §:n mukaan

*"Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse
rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden
arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.
Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja
edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä
käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä."*

Oikaisuvaatimusta koskeva lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan:

*"Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan
rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on
siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla.
Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen
viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus oikaisuvaatimuksen
tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaisesti, kuin asianomaisen
valitusoikeus.*

*Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa
päätöksen antamisesta. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen vi-
ranomaisen käsiteltäväksi."*

Purkamisluvan valitusoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 192
§:n mukaisesti seuraavasti:

*"Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa
koskevasta päätöksestä on:*

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.”

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksesta on erikseen säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa, noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Muilta osin oikaisuvaatimusmenettelyssä noudatetaan mitä on säädetty hallintolain 7 a luvussa (lakimuutos 581/2010).

Oikaisuvaatimusoikeus ja oikaisuvaatimuksen toimittaminen kyseisessä tapauksessa

Todetaan, että kummallakin oikaisuvaatimuksen tekijällä on edellä esitetyn maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja, että oikaisuvaatimukset on tehty oikaisuvaatimusajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö, vaatimukset ja perusteet

Oikaisuvaatimusten kumpikin tekijä on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan omasta näkökulmastaan asian taustaa, tiedot millaista oikaisua haetaan ja niiden perusteet.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan, että

- 1) Ensisijaisesti ei lupaa purkamiselle tule myöntää.
- 2) Mikäli lupa purkamiseen kuitenkin myönnetään, tulee sen ehdot asettaa sellaisiksi, että viranomainen pystyy varmistamaan sääntöjen mukaisen purkamisen toteuttamisen ilman maanomistajalle aiheutuvia haittoja ja kustannuksia.
- 3) Jotta asianmukainen purkaminen ei vaaranna purkajan taloudellisten resurssien mahdollisen puutteen takia, tulee purkamisen lupaehdoissa varmistaa hankkeen läpivienti riittävillä vakuusvaatimuksilla.
- 4) Purku tulee suorittaa huhtikuun 2024 loppuun mennessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt mm. seuraavat perusteet oikaisuvaatimukselle:

- Kylpylärakennus on erittäin hyväkuntoinen, hyvin hoidettu ja hyvin rakennettu.
- Purkaminen aiheuttaa merkittävää maisemahaittaa koko seudulle ja ympäristöarvojen hävittämistä sekä vaikeuttaa kaavoituksen toteuttamista.
- Purkaminen tuottaa suuren määrän rakennusjätettä, jotka tulee asianmukaisesti lajitella ja kuljettaa pois alueelta. On mahdollista, että purkamista ei suoriteta viivytyksettä ja keskeytyksittä loppuun, mikä pitkittää purkamisesta aiheutuvia haittoja sekä saattaa aiheuttaa ympäristöhaittoja ja -vahinkoja.
- Mahdollinen purkaminen pitkittyessään haittaa (oikaisuvaatimuksen tekijöiden) koko yrityksen toimintaa ja on ruma maisemahaitta.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Rakennusvalvonta on pyytänyt hakijalta vastinetta oikaisuvaatimukseen ja siinä esitettyihin vaatimuksiin.

Hankkeen suunnittelija on toimittanut vastineen Lupapiste-palvelun kautta keskusteluosioon. Vastineessa todetaan mm. seuraavaa:

- Kylpylärakennus ei ole enään hyväkuntoinen, eikä käyttökelpoinen ilman mittaavia remontteja. Rakennus on ollut liian kauan kylmillään ja kärsinyt korroosioaurioita. Rakennusta ei ole myöskään mitenkään huollettu konkurssin jälkeen.
- Purku ei tule vaikeuttamaan mitenkään vieressä olevan matkailukeskuksen toimintaa, purku tullaan suorittamaan rajatulla alueella. Siirrettävä purkumateriaali puretaan suoraan lavetille ja jätteisiin menevä lavoille.
- Maisema haittaa ei tule.
- Purkuluvan myöntämisen jälkeen rakennuksesta solmitaan kauppasopimus ja ennakkomaksu rakennuksen tilaajan kanssa mikä takaa hankkeen loppuunsaattamisen nopealla aikataululla.
- Purkujätteistä on jo sovittu mihin ne toimitetaan.
- Maapohjan omistaja ei voi vaatia purkuajataulua, vaan sekin on laissa määrätty. Todettakoon tähän, että suoritamme sen kuitenkin yhtäjaksoisesti jotta kulurakenne pysyy pienenä.

Rakennustarkastajan kanta oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin rakennustarkastaja vastaa seuraavasti:

- 1) Purkamislupahakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaiset purkamisluvan edellytykset.
Purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.
Lupahakemuksessa on selvitetty purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.
- 2) Purkamisluvassa on annettu määräyksiä mm. purkamistyön aloittamista, katselmuksia, toimitettavia selvityksiä ja suunnitelmia, työmaan järjestämistä ja jätteiden käsittelyä koskien. Määräykset koskevat purkutyön suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.
- 3) Rakennusvalvontaviranomainen ei voi asettaa vakuutta purkamistyön loppuunsaattamista varten. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vakuus voidaan asettaa koskemaan vain aloitusoikeutta, eli niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseen, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.
- 4) Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan purkamislupa on voimassa kolme vuotta. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta.
Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.
Rakennusvalvontaviranomainen ei voi lyhentää luvan voimassaoloaikaa.

Lisäksi todettakoon, että rakennuksen kunnolla ei ole merkitystä purkamisluvan myöntämiseen, kun rakennusta ei koske mikään suojelumääräys. Hakija omistaa kyseisen rakennuksen ja hänellä on

oikeus päättää sen purkamisesta.

Rakennuksen purkaminen ei myöskään aiheuta maisemahaittaa, eikä rakennus sisällä erityisiä ympäristöarvoja.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §

Hallintolaki 7 a luku oikaisuvaatimusmenettely

Oheismateriaali ja liitteet

Purkamislupapäätös liitteineen, oikaisuvaatimukset sekä vastine oikaisuvaatimukseen ovat tämän asian oheismateriaalina.

Valmistelija ja esittelijä: vs. rakennustarkastaja Jani Hämäläinen, puh. 040 105 1217, jani.hamalainen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kiteen ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastajan tekemän purkamislupapäätöksen voimassa. Purkamislupapäätöksen mukaisiin toimenpiteisiin saa ryhtyä vasta, kun tämä päätös on lainvoimainen.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen (Laki oikeudenkäynnistä hallinto-asioissa 7 § 2 mom.). Muutosta haetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelta. Valitusosoitusohje on tämän päätöksen liitteenä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Puheenjohtaja Johannes Laukkanen poistui kokouksesta esteellisenä (yleislausekejäävi) tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varapuheenjohtaja Tero Nenonen toimi pykälän käsittelyn aikana puheenjohtajana.