

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätöksestä LP-740-2024-00495, 7.10.2024 § 511

RAKYL 18.12.2024 § 184
930/10.03.00.04/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 417 4692,
juha.karvinen@savonlinna.fi

Selostus Suur-Savon Osuuspankki on 23.10.2024 jättänyt kirjallisen oikaisuvaatimuksen (esityslistaliite A) koskien rakennustarkastajan päätöstä LP-740-2024-00495, 7.10.2024 § 511, (esityslistaliite B) olla myöntämättä purkamislupaa koskien hakijan omistamalla kiinteistöllä 740-2-1-3 ja osin Savolan Kiinteistöosakeyhtiön omistamalla kiinteistöllä 740-2-1-4 sijaitsevia kahta rakennusta (1033846612 sekä 1033846601).

Naapurikiinteistön omistaja on antanut lausumansa oikaisuvaatimukseen 9.11.2024 (esityslistaliite C) ja oikaisuvaatimuksen tekijä on antanut tähän vastineen 21.11.2024 (esityslistaliite D).

Päätökseen liitetyn oikaisuvaatimusohjeen mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta ja toimitettava rakennusvalvontaan viimeistään ennen virka-ajan päättymistä. Määräaika oikaisuvaatimuksen toimittamiselle on ollut 23.10.2024. Kun oikaisuvaatimus on tehty määräajassa ja oikealle viranomaiselle, on se tutkittava ja siihen annettava vastaus.

Oikaisuvaatimuksen vaatimus:

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään rakennus- ja ympäristölautakuntaa muuttamaan rakennustarkastajan antamaa päätöstä siten, että purkamislupa myönnetään hakemuksen mukaisesti. Muutoksenhakijan käsityksen mukaan purkamisluvan edellytysten täytyminen on arvioitu päätöksessä virheellisesti, eikä päätöksen perusteluissa ole otettu kantaa kaikkiin muutoksenhakijan purkamislupahakemuksensa yhteydessä esittämiin perusteisiin ja selvityksiin.

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

Perusteluina muutoksenhakija esittää ensinnäkin, että MRL 131 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu rakennuspaikan hallinta ei ole purkamisluvan myöntämisen ehdoton edellytys, eikä koko rakennuspaikan hallinnan puuttuminen voi tässä kyseisessä tilanteessa estää purkamisluvan myöntämistä. Muutoksenhakija katsoo, että sille on myönnettävä purkamislupa omistamiinsa rakennuksiin riippumatta rakennuspaikan hallinnasta myös siltä osin, kun ne ulottuvat naapuritontille 740-2-1-4. Vaatimustaan muutoksenhakija perustelee mm. sillä että *rakennuspaikan hallintaoikeus purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä johtaisi täysin kestävämmään tilanteeseen erityisesti maanvuokralain (258/1966) säännösten täyttämisen näkökulmasta.*

Toisekseen muutoksenhakijan käsityksen mukaan päätöksen perusteluissa viitattu MRL 139 § ei ole purkamisluvan myöntämisen esteenä, sillä purkulupahakemuksen kohteena olevat rakennukset ovat muutoksenhakijan esittämän selvityksen mukaisesti purkukuntoisia eikä niiden perinnearvojen säilyttäminen korjaamalla ole enää mahdollista. Siten muutoksenhakijan mukaan purkulupaa ei voida evätä sen vuoksi, että suojelutarve ratkaistaan myöhemmin kaavoituksen yhteydessä, eikä

rakennusten purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaisi kaavoituksen toteutumista.

Oikaisuvaatimukseen annettu naapurin lausuma:

Rakennusvalvontaviranomainen on ennen oikaisuvaatimuksen käsittelemistä varannut hallintolain 34 §:n mukaan asianosaisille tilaisuuden lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Oikaisuvaatimuksen annetun naapurikiinteistön omistajan lausuman mukaan purkamislupaa ei voi myöntää oikeudellisista syistä ja oikaisuvaatimuksen tekijältä puuttuu rakennuspaikan hallinta, jonka johdosta oikaisuvaatimus on hylättävä.

Todettakoon, että sellaisiin oikaisuvaatimukseen annetussa naapurin lausumassa esitettyihin seikkoihin, jotka eivät koske oikaisuvaatimuksen käsittelyä ja joilla ei ole vaikutusta asian ratkaisuun, rakennus- ja ympäristölautakunta ei ota kantaa.

Asian arviointi:

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteita päätöksen muuttamiselle.

Kun MRL 130.2 §:n mukaan luvun säännökset rakennuslupamenettelystä koskevat soveltuvin osin myös purkamismenettelyä ja kun MRL:ssa ei ole selkeää viittaussäännöstä, jonka mukaan rakennuspaikan hallinnan esittämisvaatimus ei koskisi myös purkamislupamenettelyä, on Savonlinnan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen varmitettava purkamislupienkin kohdalla siitä, että luvan hakijalla on hakemuksen tekemiseen riittävät valtuudet ja kompetenssi siitäkin huolimatta, ettei myönnetty lupa voi konstituoida mitään yksityisoikeudellista oikeustilaa. Savonlinnan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen käytäntönä on ollut että myös purkamislupien osalta rakennuspaikan hallinta tulee osoittaa. Jollei purkamisluvan hakijalla ole osoittaa riidatonta selvitystä rakentamispaikan hallinnasta, purkamislupaa ei voida myöntää ilman toisen kiinteistön omistajan tekemää vastaavaa purkulupahakemusta ko. rakennukseen tai antamaa suostumusta tai valtakirjaa, jossa toisen kiinteistön omistaja on valtuuttanut toisen kiinteistön hakemaan purkulupaa omistamalleen kiinteistölle tietyiltä osin. Perustetta poiketa aikaisemmasta käytännöstä ei tässä tapauksessa ole.

Tässä tapauksessa suunnitellut toimenpiteet ulottuisivat kahden eri kiinteistön alueelle, jonka toisen osalta hakija ei ole esittänyt riidatonta selvitystä hallinnastaan, vaan päinvastoin kuten oikaisuvaatimuksesta, siihen annetusta naapurin lausunnosta ja siihen annetusta vastineesta käy ilmi, maanvuokraoikeuden olemassa- ja voimassaolosta on asiaosaisilla erimielisyyttä ja maanvuokraoikeuden olemassaolo hakijan osaksi on epäselvä. Naapurikiinteistön omistaja ei ole antanut suostumusta purkutoimenpiteille hänen omistamallaan kiinteistöllä. Kun otetaan huomioon, ettei oikeutta rakennuspaikan hallintaan tai rakennusten omistukseen voida ratkaista hallintoluvalla, ei purkamislupaa voida myöntää muutoksenhakijan oikaisuvaatimuksessaan esitetyillä muilla perusteilla. Haettava ja myönnettävä purkamislupa on hallinnollisen lupaviranomaisen näkemys siitä, ettei luvan tarkoitamaan toimenpiteeseen ja sen toteuttamiseen ole soveltuvan lainsäädännön kannalta estettä. Toisaalta purkamisluvan epääminen tai myöntäminen ei estä asianosaisia ryhtymästä sellaisiin toimenpiteisiin, joihin he katsovat heille kuuluvan muun oikeuden nojalla olevan aiheita.

Purkamislupa-asia ratkaistaan MRL 130 §:n 2 momentin ja 131 §:n mukaan hakijan esittämien asiakirjojen pohjalta. Vaikka lähtökohtana onkin lupa-asian ratkaiseminen hakemusasiakirjojen pohjalta, voi rakennuslupaviranomainenkin selvittää asiaa. Tässä tapauksessa rakennuslupaviranomainen on pyytänyt lausunnot ELY-keskukselta ja Savonlinnan kaupungin kaavoitusviranomaiselta.

Oikeuskäytännössä purkamisluvan myöntämisedellytysten olemassaoloa koskeviin ratkaisuihin ovat vaikuttaneet kaavan ikä, missä määrin siinä on selvitetty suojelukysymyksiä, onko kaavoituksen jälkeen saatu uutta tietoa suojeluarvoista, mikä on museoviranomaisten kanta, onko rakennuksen suojelu rakennetun ympäristön suojelemisesta annetun lain tai sitä edeltäneen RakSL:n nojalla vireillä tai onko kunta oikeissa muuttaa kaavaa. Myös rakennuksen kunto on eräs merkitsevä tekijä, kun arvioidaan rakennuksen purkamisluvan myöntämisedellytyksiä ja tapauskohtaisesti rakennuksen huono kunto saattaa puoltaa purkamista, vaikka kyse olisi rakennussuojelullisesti merkittävästä kohteesta. Rakennuksen kuntoa arvioidessa saattaa kuitenkin joltain osin olla epäselvää, onko tietty suojeluarvo huonon kunnan johdosta menetetty vai ei, sillä tämän rajanvedon tekeminen on suhteellista.

Kaavan ajantasaisuus on oikeuskäytännössä saanut merkittävän painoarvon rakennuksen purkamislupaa koskevassa harkinnassa. Mikäli asemakaavan katsotaan olevan vanhentunut, purkamislupa voidaan evätä sillä perusteella, ettei suojeluasiaa ole tutkittu riittävässä määrin tai kysymykseen tulevia perinne-, kauneus- ja muita arvoja ei ole vielä harkittu ja ratkaisu lopullisesti. Merkitystä on myös asetettava sille, onko kaupunki muuttamassa asemakaavaa saattaakseen sen ajan tasalle.

Tässä tapauksessa kysymyksessä olevia rakennuksia ei vuonna 1961 vahvistetussa asemakaavassa ole osoitettu suojeltavaksi eikä niitä ole suojeltu myöskään rakennusperintölain perusteella. Toisaalta Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan yhteydessä Savolan entisen teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa Savolan sahan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kohteella on todettu olevan rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja ja Savolan alueelle on vireillä asemakaavamuutos. Lisäksi huomioon on otettava, että rakennusten huonosta kunnosta on esitetty vain yhden osapuolen näkemys. Kun purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa ratkaisu perustuu kokonaisuutena, jossa tyypillisesti merkittävin tekijä asiassa on asemakaavan ajantasaisuus rakennussuojelun kannalta, edellä esitetyillä perusteilla näissä oloissa purkamisluvan myöntäminen tässä vaiheessa voi merkitä maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettujen rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä. Purkamislupaa ei voida myöntää ennen kuin kysymys rakennusten suojelusta on ratkaistu asemakaavalla.

Kaikilla edellä esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus on hylättävä.

Toimivalta	Hallintosääntö 4 luku 6 § Lautakunnan erityinen ratkaisovalta
Esittelijä	Rakennustarkastaja Karvinen Juha
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen selostusosassa mainituin perustein.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Muutoksenhakija