

Lupatunnus	LP-740-2024-00495
Kiinteistötunnus	740-2-1-3
Kiinteistön osoite	Savolankatu 1, 57100 Savonlinna
Pinta-ala	1.6030 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Hankkeeseen ryhtyvä	Suur-Savon Osuuspankki

Toimenpide

Kiinteistöllä olevat kaksi rakennusta (1033846612 sekä 1033846601) puretaan perustuksineen. Lisäksi tehdään tarvittavilta osin pilaantuneen maa-aineksen poistaminen purettujen rakennusten alta. Rakennuspaikka jää sorapinnalle.

Lisäselvitykset

Savolan Kiinteistöosakeyhtiö on naapurin kuulemisessa esittänyt, että oikeusvoimavaikutuksen takia purkamislupa tulee jättää tutkimatta.

Vastaus: Purkamislupahakemusta ei voida jättää tutkimatta, vaan hakemus on käsiteltävä ja annettava sille ratkaisu, jolla hakemus hylätään tai hyväksytään.

Perustelu: Lupa-asioissa hakemuksen hylkäävä päätös ei saa oikeusvoimaa siten, etteikö hakija voisi hakea samaa lupaa uudelleen. Myöskään naapurin kuulemisen johdosta antamassa lausunnossa mainittu rakennuslautakunnan 15.2.2012 § 21 antama päätös, jolla aiempi purkamislupahakemus on hylätty, ei saa oikeusvoimaa tässä suhteessa. Uusi purkamislupahakemus on tutkittava ja käsiteltävä.

Savolan Kiinteistöosakeyhtiö on naapurin kuulemisessa kyseenalaistanut purkamisluvan hakijan hallinnan rakennuspaikan osalta.

Vastaus: Koska hakija ei ole esittänyt riidatonta selvitystä hakijan omistus- tai hallintaoikeudesta koko rakennuspaikkaan ja koska suunnitellut purkamistoimenpiteet sijoittuivat osittain naapurikiinteistön alueelle, eikä naapurikiinteistön omistaja ole antanut suostumustaan toimenpiteelle omalla kiinteistöllään, purkamislupaa ei voida myöntää ilman naapurikiinteistön omistajan suostumusta. Purkamislupahakemus on siten hylättävä.

Perustelu: Maankäyttö- ja rakennuslain 131.1 §:n 1 kohdan mukaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. 130.2 §:n mukaan rakennuslupamenettelyn säännöksiä sovelletaan myös purkamislupaan. Siten lupaviranomaisen on syytä varmistua purkamislupienkin kohdalla siitä, että luvan hakijalla on hakemuksen tekemiseen riittävät valtuudet ja kompetenssi.

Niin rakennus- kuin purkamislupakin on hallintolupa, jolla ratkaistaan, ovatko MRL:n ja muun lainsäädännön mukaiset edellytykset rakennus- tai purkamisluvan myöntämiseen olemassa. Rakennus- tai purkamisluvalla ei siten voida ratkaista omistus- tai hallintaoikeutta rakennuspaikkaan. Haettava ja myönnettävä lupa on hallinnollisen lupaviranomaisen näkemys siitä, ettei luvan tarkoitamaan toimenpiteeseen ja sen toteuttamiseen ole MRL:n ja muun soveltuvan lainsäädännön kannalta estettä. Rakennuslupaviranomainen ei siten voi ratkaista omistus- tai muita yksityisoikeudellisia oikeussuhteita esimerkiksi purkamisluvan kohteena olevien rakennusten osalta tai ottaa tällaisiin kysymyksiin kantaa.

Rakennuspaikan hallintaoikeus osoitetaan lainhuutotodistuksella, vuokrasopimuksella, kauppakirjalla tms. asiakirjalla. Haltija on siis joko rakennuspaikan omistaja tai sitä vuokra- tai muun sopimuksen nojalla hallitseva. Rakennushankkeet ovat yksilöllisiä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n 1 momentissa ole tästä syystä tarkemmin säädetty, millaista selvitystä on kulloinkin pidettävä riittävänä. Selvitysten riittävyys on siten arvioitava tapauskohtaisesti. Jollei hakija voi esittää riidatonta selvitystä omistus- tai

hallintaoikeudestaan, on rakennuslupahakemus hylättävä (esim. 1984-A-II-66).

Tässä suunnitellut purkamistoimenpiteet ulottuisivat kahden eri kiinteistön alueelle: 740-2-1-3, jota hakija hallitsee omistusoikeuden nojalla ja on esittänyt tästä lainhuutotodistuksen sekä 740-2-1-4, jonka hallinnan osoittamiseksi hakija on esittänyt maanvuokrasopimuksen. Tämän vuokrasopimuksen osalta hakijan antamista selvityksistä ei käy ilmi, että vuokraoikeus olisi kirjattu erityisenä oikeutena maakaaren 14 luvun tarkoittamalla tavalla. Hakija ei ole myöskään esittänyt rasisustodistusta, josta maanvuokraoikeus kävisi ilmi. On siis katsottava, ettei purkamislupa hakija ole esittänyt riidatonta selvitystä rakennuspaikan hallinnasta kiinteistön 740-2-1-4 osalta, eikä siten hallitse koko rakennuspaikkaa, johon suunnitellut toimenpiteet kohdistuvat.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Savonlinnan kaupungin kaavoitusviranomaisen lausunnoissa on nostettu esiin suojelutarpeen ratkaisu kaavoituksella eikä rakennuslupa (purkamislupa) menettelyssä.

ELY-keskus: Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan (parhaillaan ehdotusvaiheessa, edennee hyväksyntään syksyllä 2024) yhteydessä Savolan entisen teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointia on päivitetty (Selvitystyö Ahola 2019). Inventoinnissa Savolan sahan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kohteella on todettu olevan rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Inventoinnissa todetaan, että Savolan sahan alue on viimeinen kaupunkikeskustan vanhoista teollisuustonteista, jossa on säilynyt alkuperäiseen toimintaa liittyvää rakennuskantaa.

Kaavoitusviranomaisen: Savolan alueelle on lisäksi vireillä myös asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksen vireillä olon vuoksi voidaan yhtyä ELY-keskuksen lausuntoon asiasta. ELY-keskus on lausunut purkulupahakemuksesta seuraavaa: "ELY-keskus painottaa, että tämän kaltaisissa merkittäviä vaikutuksia aiheuttavissa hankkeissa on tärkeää tutkia eri vaihtoehtoja niin, että MRL 118 §:n ja 139 §:n edellytykset toteutuvat. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueen kehittämistä ja suojelutavoitteita tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti asemakaavoituksen yhteydessä, jottei alueeseen liittyviä erityisiä arvoja hävitetä (MRL 139 §)." Asemakaavoituksen yhteydessä selvityksiä alueen rakennuksista voidaan vielä täsmentää, jolloin sekä säilyttävässä tai purkavassa vaihtoehdossa on yleiset tiedot alueen historiasta osana kaupunkikuvaa, rakennusten kulttuuriperintöarvoista, rakennusten kunnosta ja perustelut valitusta kaavavaihtoehdosta päätöksenteon pohjaksi. Asemakaavoituksessa myös saadaan purkulupahakemusta laajemmin yleinen mielipide asemakaavan sisältöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 129 §:n mukaan purkamislupa myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä saatujen selvitysten ja lausuntojen perusteella purkamislupaa ei myönnetä. Rakennusten mahdollinen suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksella tai rakennusperintölain nojalla.

Suunnittelun vaativuus
Ilmoitettu suunnittelija

Pääsuunnittelija
Pääsuunnittelija

Tavanomainen
Pentti Ilmari Marttila, rakennusinsinööri

Lausunnot

Kaavoitusviranomaisen lausunto, 31.7.2024, Ehdollinen
Museon lausunto, 5.8.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Naapureita on kuultu. MRL 133 §:n 3 mom. mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Lausunto 3 kpl
Naapurin kuuleminen 4 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl

Todistus hallintaoikeudesta 8 kpl
Tonttikartta 1 kpl
Tutkimus 1 kpl

Päätös

Evätty

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella, että purkamislupaa ei myönnetä.

Lupaehto

Tiedoksi:

Etelä-Savon ELY-keskus
Maakuntamuseo
Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus
Savolan Kiinteistöosakeyhtiö

Käsittelijä

Rakennustarkastaja Juha Karvinen

Päätätjä

Rakennustarkastaja Juha Karvinen

Savonlinnan kaupunki

Päätöspäivämäärä

7.10.2024

Päätöksen julkisanopäivä

8.10.2024

Päätöksen antopäivä

9.10.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 23.10.2024

Päätös lainvoimainen

24.10.2024

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUS**

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Valitusoikeus purkamislupapäätöksestä on:

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnan jäsenellä
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle viranhaltijalle neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on julkipanon jälkeen annettu. Vaatimuskirjelmä on vaatimuksen esittäjän tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava rakennusvalvontaan viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Vaatimuskirjelmän saa vaatimuksen esittäjä omalla vastuullaan lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.
- allekirjoitus (vaatimuksen tekijän tai laatijan).

Oikaisuvaatimuskirjelmään tulee liittää

- päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys päätöksen tiedoksiannosta tai muusta oikaisuvaatimuksen alkamisajankohdasta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan osoite on
Rakennusvalvonta
Olavinkatu 27
57130 SAVONLINNA
Sähköposti: rakennusvalvonta@savonlinna.fi