Kaavoituksen ajankohtaispäivä 17.5.2022

Veronica Storträsk,

Turun hallinto-oikeus

Säterin tehdas
KHO 2021:185

- 18 tehdasrakennusta
- toiminta loppunut v. 2014
- alueella voimassa asemakaava (1980), jossa ei suojelumerkintöjä (asemakaavan vanhentuneisuus ?)
- osa laajaa RKY-kohdemerkintää
- yleiskaavan laatiminen vireillä, kaavaehdotuksessa ei suojelumerkintöjä (T-aluetta)
- tuore maakuntakaava (2017), jossa erityisominaisuutta osoittava merkintä RK ja suunnittelumääräys
- rakennuksia ei ollut suojeltu rakennussuojelulain nojalla eikä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla eikä sellainen ollut myöskään vireillä

Purkamislupajärjestelmästä

- Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1 momentin 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.

- Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentin mukaan purkamisluvan myöntämisen **edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista**.

- KHO:lla vakiintunut oikeuskäytäntö purkamislupien osalta (KHO 2002:73, KHO 2002:74, KHO 2020:158)

- ns. time out : Tarkoituksena sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista *kohtuullisessa ajassa* maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä *kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä*.

- Yksityiskohtainen kaavoitus ja/ tai rakennussuojelu kohtuullisessa ajassa
- kohtuullinen aika viittaa etenkin kohtuullisuuteen maanomistajan kannalta (hyödyntäminen/korvaus)
- ei erillinen, itsenäinen lupajärjestelmä. Eli purkamislupajärjestelmässä ei varsinaisesti arvioida kohteen suojeluarvoja, vaan se on tehtävä kaavoituksessa tai rakennussuojelussa. (Ks. esim. KHO 2021:82)
- purkamisluvan edellytyksenä ei ole rakennuksen huono kunto. HUOM ! Rakennusten kunnon rapautumisella voi sen sijaan olla suurikin merkitys, kun arvioidaan jo suojellun rakennuksen purkamisen edellytyksiä mahd. poikkeamisluvassa (KHO 2009:67, Voikkaan selluloosatehdas)

Lupaharkinta

- lupaharkinnassa selvitetään suojelutilanne
- asemakaavan ajanmukaisuus
- kunnan tavoitteet, kaavoitussuunnitelmat, kunnan purkamista vastustava kanta (KHO 2020:158 Kymintehdas)
- rakennussuojelutilanne (ks. Wikeström-Krogiuksen ns. Sininen talo THAO 09/0330/1 ja KHO 24.1.2011 taltio 150

  Rakennuksen kunto ?

- MRL:ssä lähtökohtana on rakennusten suojelu asemakaava-alueella ensisijaisesti kaavoituksella
- asemakaavan sisältövaatimukset
- asemakaavan ajanmukaisuus
- -> korvausvelvollisuus kunnalla (muut kuin valtakunnallisesti merkittävä kohteet)

- Rakennus suojellaan asemakaava-alueella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla jos:

    - kohteen valtakunnalliset arvot TAI
    - kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata MRL:n nojalla
    - erityiset syyt: Esim. kunnan kaavoituksen vanhentuminen tai kaavoituksen viivästyminen/ kunnan kanta, ajan kulumisesta uhkaava rappeutuminen (laki rakennusperinnön suojelemisesta 2 § 3 mom 3 kohta)

- Purkamislupaharkinta on oikeusharkintaa eli lupa on myönnettävä, jos edellytykset täyttyvät.

KHO:n ratkaisu, plenumratkaisu 5-4(+1)

- asemaakaava oli vanhentunut
- suojelua ei ollut tulossa laadittavana olevaan yleiskaavaan
- tuoreen maakuntakaavan suunnittelumääräyksellä ei ollut välittömiä oikeusvaikutuksia
- rakennuksia ei ollut suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla eikä suojeluasia ollut vireilläkään -> ELY:llä mahdollisuus saattaa suojeluasia vireille
- selvitysten riittävyys ?
  - eri vaiheessa lukuisia selvityksiä rakennusten kunnosta, mitä ei ollut kyseenalaistettu
  - KHO totesi muutenkin (selvyyden vuoksi), ettei lähtökohtana ollut se, että hakijan olisi tullut osoittaa suojeluarvojen menettäminen tai korjauskelvottomuus

Vähemmistön kanta ja painotukset:

- poikkeuksellisen laaja kokonaisuus
- suojelua ei ole tutkittu asemakaavoituksella
- suojelu ensisijaisesti kaupungin vastuulla
- tuoreen maakuntakaavan merkitys
- tässä tilanteessa edellytettiin tavanomaista laajempaa selvitystä suojeluarvoista ja ennen kaikkea purkamisen vaikutusta jäljelle jäävään rakennusperintökokonaisuuteen

Kiitos ja aurinkoista kesää !