

02.11.2023

Dnro 1012/03.04.04.04.16/2023

Asia Purkamislupa

Valittaja Kruunuasunnot Oy

Päätös, josta valitetaan

Kankaanpään kaupunkisuunnittelulautakunta, 30.5.2023 § 37

Rakennuspaikka: Kiinteistö 214-416-1-702

Kankaanpään kaupungin rakennustarkastaja on päätöksellään 1.3.2023 hylännyt lupahakemuksen kahden pienkerrostalon purkamiseksi.

Lautakunta on hylännyt päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Lautakunnan päätös on kumottava ja lupa myönnettävä. Kankaanpään kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajayhtiön oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Rakenteiden kuntotutkimuksen mukaan asemakaavalla suojellut rakennukset ovat yleiskunnoltaan välttävissä kunnossa. Rakennusten korjaaminen terveelliseksi edellyttäisi mittavat ja kalliit purkamis- ja korjaustoimenpiteet. Valittaja katsoo, että suojellun rakennuksen purkaminen on mahdollista pakottavista syistä ilman asemakaavamääräyksessä olevaa nimenomaista kirjausta, sillä asemakaavamääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia ja rakennuksen tulee olla aina turvallinen ja terveellinen.

Rakennukset sijaitsevat Niinisalon varuskunta-alueella, eikä niitä voida myydä ulkopuoliselle, koska varuskunnan ja Puolustusvoimien turvallisuus heikentyisi ja valtion etuostolakia sovellettaisiin hyvin todennäköisesti kauppaan. Rakennusten purkaminen ei muuttaisi olennaisesti koko alueen ilmettä, sillä Susitalojen rakennuskokonaisuus ei muodosta maisemallisesti eheää kokonaisuutta keskimmäisen talon tuhouduttua palossa.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Lautakunta on antanut lausunnon.

Valittaja on antanut vastineen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Ratkaisun perustelut

Purettavaksi haetut, vuosina 1948–49 valmistuneet rakennukset ovat osa Niinisalon kasarmialuetta, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Rakennukset sijaitsevat asemakaava-alueella asuinkerrostalojen korttelialueella, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (AK/s-1). Rakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-5), joita koskeva kaavamääräys on seuraava: Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen luonne säilyy. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä on säädetty purkamisluvan tarpeesta ja saman lain 139 §:ssä purkamisluvan edellytyksistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä on säädetty toimivallasta ja edellytyksistä myöntää poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Oikeuskäytännössä (muun ohella KHO 2009:67) on maankäyttö- ja rakennuslain edellä mainittujen säännösten sisällöt ja niiden välinen suhde huomioon ottaen katsottu, että rakennusta koskevasta asemakaavan suojelumääräyksestä on ennen purkamisluvan myöntämistä saatava poikkeamislupa, jollei toimenpide ole asemakaavan suojelumääräyksessä sallittu.

Nyt kyseessä olevan asemakaavan suojelumääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa, eikä määräyksessä ole määritelty edellytyksiä, joiden täytyessä purkaminen on sallittua. Hallinto-oikeus katsoo, että purkamislupaa ei siten voida myöntää ennen kuin on saatu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen lupa poiketa suojelumääräyksestä. Lupahakemuksen yhteydessä ei ole esitetty erillistä poikkeamislupaa, joten lupahakemus on tästä syystä tullut hylättyä. Lautakunnan päätöstä oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä ei siten ole syytä muuttaa.

Asian ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittaja joutuu vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Tiina Forsten ja Satu Lehto.
Asian on esitellyt hallinto-oikeuden esittelijä Lauri Kinnunen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös

Kruunuasunnot Oy
Asiamies: asianajaja Jaakko Kanerva

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Kankaanpään kaupunkisuunnittelulautakunta

Tiedoksi tilastollista seuranta varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**VALITUSOSOITUS (Julkipanon jälkeen)**

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätökseen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- 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.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden 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.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Paasivuorenkatu 3	PL 180
00530 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>