

**Raahen kaupunginhallitus**  
Raahen kaupunki, PL 62  
92101 RAAHE

**Lausunto**

9.9.2019

**Pohjois-Suomen hallinto-oikeus**  
Isokatu 4, PL 189, 90101 OULU  
Puhelin 029 56 42800  
Faksi 029 56 42841  
Sähköposti pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

**Viite:** [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] valitus Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.4.2019 § 28

## Raahen kaupunginhallituksen lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

### Asia

Lausunto asiassa lähete 3590, 3.7.2019, Dnro 00886/19/4102

### Valittaja

[REDACTED]

### Lausunnon antaja

Raahen kaupunginhallitus

Raahen kaupunki, PL 62

92101 RAAHE

Raahen kaupunginhallitus antaa ohessa lausunnon ja hallinto-oikeuden pyytämät selvitykset ja liitteet.



muodostaman pihapiirikokonaisuuden liittymiseen Siniluodon ranta-alueen kerrokselliseen rakentamiskokonaisuuteen sekä rakennusten sopeutumiseen luonnonympäristöönsä.

Valituksessa yleiskaavan sr-5 suojelumerkinnän poistamisen perusteluksi on esitetty, ettei kaavamääräys perustu rakennuksen suojeluarvon osalta MRL 9 §:ssä ja MRA 1 §:ssä edellytyin tavoin riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin. Pohjois-Pohjanmaan museo on rakennetun kulttuuriympäristön osalta asiantuntijataho Pohjois-Pohjanmaan alueella. Museon näkemyksen mukaan Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaa varten tehdyt rakennusinventoinnit ovat tarkkuudeltaan ja laajuudeltaan niin kattavia ja täydellisiä, että ne vastaavat asemakaavoituksen tason inventointeja. Näin ollen Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaa varten tehdyt rakennuksen suojeluarvoa koskevat selvitykset ja tutkimukset ovat erittäin kattavat ja riittävät.

Valituksessa todetaan rakennusten huono kunto. Rakennusinventointien perusteella kohteen rakennuksia on huollettu ja korjattu varsin säännöllisesti. Rakennusten kunnossapito on ollut sen erityispiirteet tuntevaa. Vähäisestä vuotuisesta käytöstä huolimatta rakennusten kunnossapidolla on ehkäisty vaurioita ja toistaiseksi suurten korjausten tarvetta. Maanomistajan ilmoittamien tietojen mukaan kiinteistöä käytetään ainoastaan heinäkuussa. Muuna aikana päärakennusta ei lämmitetä. Liiteri ja riihi ovat asumattomia, ja ovat olleet kylmillään vuodesta 2000 lähtien.

Valituksessa on perusteltu Huvilarakennuksen arvojen laskemiselle ja kohteen sr-merkinnän poistamiselle kaavasta sillä, että rakennuksia koskien laaditussa kuntotarkastuksessa (Raksystems Insinööritoimisto Oy, Markku Röytiö 3.6.2019) on todettu vaurioita rakenneratkaisujen ja materiaalien ikääntymisestä ja todennäköisesti kiinteistön vähäisestä vuotuisesta käytöstä johtuen. Huvilarakennus on kuntotarkastusraportin mukaan joidenkin rakenteidensa osalta ylittänyt teknisen käyttöikänsä (KH 90-00403 kortti), eli tullut yleispätevän tiedon perusteella perusteellisesti huoltoa vaativaan ikään. Kaavan laatija toteaa, että kuntotarkastuksen luonteesta sekä mittauksien paikallisuudesta ja tarkkuustasosta johtuen raportin toimenpide-ehdotukset tai -suositukset ovat yleispiirteisiä. Lisäksi rakennusta koskevien asiakirjojen ja rakennepiirustusten puuttuminen vaikeutti tarkastuksen laatineen asiantuntijan rakenteiden arvioimista.

Kuntotarkastusraportin perusteella merkittävimmät korjaustoimenpidesuositukset kohdistuvat huvilarakennuksen betonilaatan yläpuolisen puulattiarakenteeseen. Rakenteen kuntoa selvitettiin yhdestä kohtaa rakenteen avauksella. Kohdassa havaittiin kohollaan olevaa kosteutta ja vaurioita. Rakenteelle on suositeltu raportissa vaurioiden laajuuden selvittä-

mistä ja lattiarakenteen korjaamista. Toisaalta raportin mukaan yhdenkään rakennuksen perustuksissa ja/tai sokkelirakenteissa, kattorakenteissa tai julkisivuissa ei ilmennyt kovinkaan merkittäviä vaurioita, joita ei olisi korjattavissa tavanomaisin toimenpitein. Raportissa ei ole mainintaa, etteikö kunnostustyöt olisi toteutettavissa rakennusten arkkitehtuuria ja rakennustaiteellisia arvoja vaalien. Kohteen rakennuksia ei voida todeta kuntotarkastuksen perusteella kiinteistön käyttötarkoitusta palvelemttomiksi tavalla asuinkelvottomiksi. Maanomistajan tietojen mukaan pihapiirin ulkorakennusta ja luhtiaittarakennusta ei ole lämmitetty lainkaan 2000-luvulla, joten niiden käyttötarkoitus voidaan olettaa soveltuvan asumuskäyttöön ainoastaan kesäaikaan. Kuntotarkastuksessa esitetyt toimenpidesuosituksia ei voida pitää rakennusten ikä huomioiden kohtuuttomina.

Valituksesta vastaava taho on pyytänyt asiantuntijalausunnon arkkitehti SAFA Pave Mikkoselta (lausunto 6.6.2019). Mikkosen lausunnon mukaan ainoa suojeluarvoja omaava rakennus kiinteistöllä on huvilarakennus. Lisäksi Mikkonen toteaa lausunnossaan, että kuntotarkastuksessa ilmenneiden huvilarakennuksen peruskorjaustarve-ehdotusten toteuttamisen myötä huvilarakennuksen rakennushistoriallinen arvo ja arkkitehtoninen ilme tulevat väistämättä laskemaan. Kaavoituksen tueksi laadituissa rakennusinventoinneissa kohteiden arvoa on arvioitu rakennuskohtaisesti, mutta myös rakennus- ja pihapiirikokonaisuuksina. Rakennetun kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta päärakennuksena toimiva huvilarakennus on kohteen Luoto arvokkain osa, mutta kohteen kokonaisarvoa nostavat oleellisesti samaa arkkitehtonista ilmettä omaavat piharakennus ja venevaja. Arkkitehtuurinsa puolesta oman kerroksensa kokonaisuuteen luova vanha luhtiaitta edustaa oman aikansa tyyppillistä rakentamistapaa ollen myös sijaintinsa puolesta oleellinen osa pihapiirin rakennuskokonaisuutta. Luodon kohteen arvo ja sr-kaavamerkintä perustuvat pihapiirin rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen, ja on siten perusteltu. Asiantuntijalausunnossa todetut rakennusten kuntotekijät eivät varsinaisesti toimi perusteena kohteen rakennustaiteellisten arvojen kieltämiselle ja alentamiselle. Kuntokartoituksessa esitettyjen vaurioiden korjaustoimenpideehdotukset kohdistuvat pääosin huvilarakennuksen sisätiloihin. Kuntotarkastuksessa esitettyjen toimenpide-ehdotusten kohdistuminen huomioiden, niillä ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta Luodon sr-kohteen rakennustaiteellisten ja -historiallisten arvojen muuttumiseen.

Valituksessa viitataan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja kaava-alueen toiselta maanomistajalta ehdotusvaiheen nähtävillälöön jälkeen kaavakartalta poistettuun sr-kaavamerkintään. Maanomistajien tasapuolisuuden arvioiminen ja vertaaminen rakennuskohteiden kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennusten kuntotekijöiden perusteella on erittäin haastavaa. Vaikka kummatkin kohteet ovat valituksen esimerkkitaupauksessa inventoinnin arvoluokituksen perusteella paikallisesti merkittäviä



kulttuurihistoriallisia kohteita, niin kohteiden merkittävydessä arvoluokituksen sisällä on eroavaisuuksia. Samoin kohteiden kunnan ja korjaustoimenpiteiden merkittävyyden arvioiminen tulee tehtäväksi kohdekohtaisesti, arvokkaimpien erityispiirteiden säilyttämismahdollisuuksien ja -edellytysten perusteella.

Valituksessa todetaan Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa oleva sr-kaavamerkinnän suojelumääräyksen olevan tiukka ja ehdoton siinä määrin, että se aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Kaavassa esitetty sr-merkinnän suojelumääräys on suoraan Ympäristöministeriön oppaan ”Yleiskaavamerkinnät ja –määräykset” (Opas 11, 2003) ohjeistuksen mukainen suojelumääräys. Määräys ei estä kohteen käyttöä, ylläpitoa, kunnostusta sekä tyyliin ja arvoihin sopivaa tai niitä tukevaa lisä- ja uudisrakentamista tai kohteen myyntiä toiselle omistajalle. Yleiskaavalla ei tehdä varsinaista suojelupäästöstä rakennuksille, vaan pyritään säilyttämään ja suojelemaan inventoinneissa todetut arvot. Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa eri kaavatasoilla kulttuuriympäristön säilymistä ja muutosta. Kaikilla kaavatasoilla voidaan antaa määräyksiä alueen tai kohteen kulttuurihistoriallisen merkittävyyden tai ominaisuuksien suojelemiseksi ja vaalimiseksi (MRL 30 §, 41 §, 57 §). Lain tavoitteena on edistää rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriympäristön vaalimista ja hyvää rakentamista. Erityisesti korostetaan olemassa olevan rakennuskannan hoitoa ja käyttöä. Kaavoitusta ohjaavat lain sisältövaatimukset ja myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö (MRL 39 §). Väitteet yleiskaavaratkaisun kohtuuttomuudesta maanomistajalle ja kaupungille aiheutuvista korvausvaatimuksista ovat perusteettomia. Osin myös kiinteistön varsin merkittävän lisärakentamismahdollisuuden perusteella kaavan sr-merkinnän määräystä ei voida pitää rakennuksen omistajan kannalta kohtuuttomana. Osayleiskaavan rakentamista ohjaavissa määräyksissä lomarakennuspaikan (RA) rakennusoikeus on valitusta koskevalla tilalla 300 kem<sup>2</sup>.

Valituksessa todetaan, ettei kaavan sr-kohteita koskevan määräyksen sisältöä ole yritettykään lieventää ajallisesti rajatuilla määräyksillä. Kaavoituksessa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja vaaliviin määräyksiin ja merkintöihin ei ole tarkoituksen mukaista esittää aikaan sidottuja lievennyksiä. Kulttuuriympäristön säilymistä ja vaalimista ohjaavat merkinnät ja -määräykset vaikuttavat rakennusta koskevaan lupaharkintaan, kuten rakennus-, toimenpide- ja purkamislupaan. Kohteen korjaus- ja muutostyössä on noudatettava kaavan suojelumääräyksiä. Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa sr-kohteen kaavamääräys sisältää museoviranomaisen lausuntopyyntövelvoitteen, jolloin kohteen arvotus tulee arvioitavaksi lupaharkinnan yhteydessä.

Kaavan laatijan, rakennusinventoinneista vastaavien asiantuntijoiden, kaavatyötä ohjaavan museoviranomaisen Pohjois-Pohjanmaan museon sekä muiden kaavatyötä ohjaavien viranomaistahojen näkemyksen mukaan Raahen Arkkukarissa sijaitsevan huvilan ja sen pihapiirin rakennusten rakennustaiteelliset ja -historialliset sekä maisemalliset arvot ovat selkeät. Näin ollen kohde tulee osoittaa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa sr-kaavamerkinnällä.

Raahen kaupunki katsoo, että valitus on perusteeton ja pyytää Pohjois-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen sekä hakijan vaatimuksen oikeudenkäyntikulujensa korvaamisesta.

██████████, ██████████ ja ██████████ valitus Dnro  
00886/19/4102 Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.4.2019 §  
28

██████████, ██████████ ja ██████████ asiamiehenä asianajaja Juha Sario Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy:stä kirjoittaa 10.6.2019 Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle:

*"Asia: Valitus Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.4.2019 § 28 koskien Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan hyväksymistä. Pöytäkirjan ote valitusosoituksineen liitteenä 1.*

*Valittajat: Valituksenalaisen kaavan alueella sijaitsevan kiinteistön Luoto RNo 6:354 (678-412-6-354) omistajat: 1) ██████████, Osoite, ██████████  
██████████ 2) ██████████, Osoite, ██████████  
██████████, 3) ██████████, Osoite, ██████████, ██████████  
██████████*

*Asiamies ja prosessiosoite: Asianajaja Juha Sario, Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy, Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8, PL 208, 00131 Helsinki, puh. 09-25111620, fax 09-25111621 juha.sario@ymparistolaki.fi*

*Valitusaika: Valitusosoituksessa olleiden ristiriitaisuuksien vuoksi pyysimme Raahen kaupungilta selvennystä valitusaikaamme. Hallintojohtajalta saadun ilmoituksen mukaisesti valitusaikamme päättyy 12.6.2019 (sähköpostiviesti hallintojohtaja Hannu Haapalalta 29.5.2019 liitteenä 2).*

*Valitus ja vaatimukset:*

*1) Vaadimme ensisijaisesti, että yllä mainitulle kiinteistöllemme osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu suojelumääräys (sr-5) kumotaan kokonaan lainvastaisena, koska se aiheuttaisi MRL 39 §:n 4. momentissa kielletyin*

tavoin maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Suojelumääräyksen antamiselle ei muutenkaan ole MRL 41.2 §:n mukaisia edellytyksiä, koska kiinteistöllämme ei ole mainitussa lainkohdassa edellytetyjä erityisiä suojeluarvoja. Lisäksi katsomme, ettei tämä kaavamääräys perustu rakennusten suojeluarvon ja niiden kunnon osalta MRL 9 §:ssä ja MRA 1 §:ssä edellytetyin tavoin riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

2) Toissijaisesti vaadimme samoin perustein, kun ensisijaisessa vaatimussammekin, että kiinteistöämme koskeva suojelumääräys kumotaan osittain pihapiirin ja muiden rakennusten kuin kesämökin osalta. Tällöin osittain kumottu suojelumääräys kuuluisi kiinteistömme osalta seuraavasti: "Kesämökkirakennukseen ei saa tehdä rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja."

3) Lopuksi vaadimme, että Raahen kaupunki veloitetaan HLKL 74 §:n nojalla korvaamaan meille valituksesta aiheutuneet oikeudenkäyntikulumme täysimääräisesti laillisine korkoineen. Erittely kustannuksista esitetään vastaselitysvaiheessa.

Aluksi viittaamme perusteluinaamme 24.1.2019 kaavaehdotuksesta tekemäämme muistutukseen. Vaadimme jo muistutuksessamme pääosin jäljempänä esitetyin perustein suojelumääräyksen poistamista lopullisesta kaavasta, mutta vaatimukseemme ei suostuttu.

### 1. Valituksenalaisen suojelumääräyksen sisällöstä

Valituksenalaisessa kaavassa on suojeltavaksi kohteeksi määritelty "Luo-don kesämökkipihapiiri ja aitta". Tämä määrittely sisältää siten kaikki lomarakennuspaikallamme sijaitsevat rakennuksemme ja tämän lisäksi myös niiden pihapiirin. Kohdetta koskeva suojelumääräys on muotoiltu hyvin tiukaksi ja ehdottomaksi, kun sen sanamuoto kuuluu seuraavasti:

"Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/ sijoitettava pihapiiriin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen. Kohdetta koskevasta



*suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto." (alleiviivaukset tässä)*

*Edellä alleviivatuilla kaavamääräyksen kohdilla ja niiden tulkinalla on erityistä merkitystä arvioitaessa ylipäätään tämän määräyksen kohtuuttomuutta maanomistajan kannalta.*

## *2. Yleiskaavallisten suojelumääräysten oikeudellinen arviointi*

### *2.1 Suojelumääräyksiä koskevat oikeudelliset rajoitteet*

*Sinänsä yleiskaavaankin voidaan MRL 41.2 §:n nojalla sisällyttää rakennussuojelun alaan kuuluvia suojelumääräyksiä, mutta tällaisiin määräyksiin liittyy nimenomaan yleiskaavan osalta se erityinen piirre, etteivät ne voi aiheuttaa MRL 39.4 §:ssä kiellettyä kohtuutonta haittaa. Jos haittaa aiheutuu, ei määräyksen sisällyttäminen kaavaan ole ylipäätään mahdollista. Ekroos ja Majamaa (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 239) korostavat tätä kysymystä seuraavasti:*

*"Kohtuusarvioinnissa on kiinnitettävä huomiota yleiskaavamääräyksiin, erityisesti suojelumääräyksiin, sillä usein juuri kaavamääräykset pitävät sisällään maanomistajan asemaan vaikuttavia seikkoja. Yleiskaavan suojelumääräysten kohtuullisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota."*

*Yleiskaavan sisältövaatimukseen sisälletystä kohtuusvaatimuksesta sekä myös niin sanotusta yleiskaavoihin liittyvästä "lupa ja lunastus" -periaatteesta (MRL 43.1) seuraa, ettei yleiskaava ole tarkoitettu varsinaiseksi tai lopulliseksi välineeksi toteuttaa rakennussuojelua. Ekroos ja Majamaa (mts. 260) toteavat tästä kysymyksestä varsin selkeästi, että "Pääsääntöisesti rakennussuojelun osalta edellytetään kuitenkin käytettävän asemakaavallisia suojelumääräyksiä tai rakennusperinnön suojelulain mukaista suojelua". Näihin viimekätisiin suojelusääntöihin sisältyvät myös selkeät säännökset suojelun maan- ja rakennuksen omistajalle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen korvaamisesta.*

*Hallituksen esityksessä sekä oikeuskirjallisuudessa onkin korostettu sitä, että yleiskaavallisten suojelumääräysten lähtökohtaisesti ehdotonta luonnetta tulee lieventää kohtuuttomuuden välttämiseksi esimerkiksi rajaamalla määräystä alueellisesti tai ajallisesti tai antamalla sisällöltään lieviä määräyksiä (HE, s. 75; Ekroos ja Majamaa mts. 261: Halberg ym. Maankäyttö ja rakennuslaki, 2015, s. 310-311).*

### *2.2. Raahen rantaosayleiskaavassa kiinteistöllemme osoitetun suojelumääräyksen kohtuuttomuudesta*



*Arvioitaessa edellisessä kappaleessa esitettyjen oikeudellisten reunaehtojen valossa Raahen valituksenalaisen yleiskaavan rakennussuojelumääräystä, voidaan todeta, että siihen sisältyvät sen ehdottomien rajoitusten vuoksi kaikki mahdolliset kohtuuttomuuden elementit. Määräysten sisältöä ei ole yritettykään lieventää ajallisesti rajatuilla määräyksillä esimerkiksi sen suhteen, että suojelumääräys olisi määräaikainen siten, että tilanne rauhoitetaan esimerkiksi viiden vuoden ajaksi, minkä kuluessa on ratkaistava tuleeko kohde suojeltavaksi rakennusperinnön suojelulain tai asemakaavan nojalla. Myöskään minkäänlaista sisällöllistä lievennystä ei näihin ehdottomiin määräyksiin sisälly. Alueellisesti rajattu lievennysmääräys taas tarkoittanee lähinnä luonnonsuojeluperustein annetun suojelumääräyksen kohdentamista vain hyvin rajoitettuun osaan jonkin omistajan kiinteistöä. Lisäksi kun rakennussuojelumääräys tässä tapauksessa kohdistuu koko rakennuspaikkamme pihapiiriin, ei sitä ole myöskään alueellisesti lievennetty.*

*Liitteenä 3 olevassa Raksystems Oy:n kuntotarkastuksessa (Markku Röytiö 3.6.2019) on selvitetty varsin perusteellisesti lomarakennuspaikkamme rakennusten huono kunto. Muun muassa kesämökin koko alapohjarakenne on uusittava (liite 3, s. 9) ja niin kesämökin kuin liiterirakennuksenkin seinäverhoilu olisi uusittava lahovaurioiden vuoksi (liite 3, s. 12). Samoin riihen/luhtiaitan alimmat hirsikerrat ovat lahonneet ja sen toisen pään lautalattia olisi kosteusvaurion vuoksi rakennettava uudelleen (liite 3, s. 12 ja 24). Rakennusten korjaustarpeen vuoksi ne eivät tällä hetkellä sovellu edes nykyiseen vain kesäaikaiseen loma-asuntokäyttöön. Näin olen niiden purkamista koskeva kieltoääräys on erityisen kohtuuton lomakiinteistömme käyttömahdollisuuksien kannalta.*

*Tarkistetussa Raahen kaavoittajan rakennusinventoinnissa on todettu, että rakennusten homevauriot ovat korjattavissa. Mahdollisesti näin onkin rakennustekniseltä kannalta, mutta laajojen kosteus-, home- ja lahovaurioiden korjaaminen ei ole kustannuksiltaan maanomistajan kannalta kohtuullista. Viimeisin lausunnonantaja Pohjois-Pohjanmaan museo (lausunto 26.2.2019) taas on todennut, että esittämästämme rakennusten huonosta kunnosta "ei ole esitetty mitään dokumentteja muistutuksen tueksi". Tämän väitteen osalta voidaan todeta, ettei ole kiinteistönomistajan vastuulla hankkia kaavaratkaisujen perustaksi tarvittavia selvityksiä ja tutkimuksia (MRL 9 §, MRA 1 §), jotka aiheuttavat hänelle merkittäviä kustannuksia, niin kuin rakennusten kuntotutkimukset aiheuttavat.*

*Omistamiemme lomarakennusten edellä selostettu huono kunto huomioon ottaen, olisi suojelumääräyksen pysyttäminen kaavassa erityisen kohtuutonta MRL 39.4 §:ssä tarkoitettuin tavoin. Korostamme myös, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää rakennusten kunnan huomioon ottamista myös meidän kiinteistömme suojelumää-*

räyksen osalta, kun esimerkiksi kiinteistön 678-412-6-55 suojelumääräys "sr-2" on poistettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen rakennusten huonon kunnan vuoksi (ks. Kaavanlaatijan vastineet 8.4.2019, Ramboll, s. 14). Erityisesti katsomme myös, että koko pihapiirin säilyttämistä koskeva suojelumääräys rajoittaa lisärakentamista kiinteistöllämme erittäin voimakkaasti siten, että tila edes välttävällä tavalla palvelisi nykyvaatimusten mukaista loma-asuntokäyttöä, joten suojelun merkitys koko kiinteistömme käyttökelpoisuuden ja sen jälleenmyyntiarvon kannalta on hyvin kohtuuton.

### 3. Rakennustemme ja pihapiirin suojeluarvoista

Vapaa-ajanasuntokiinteistöllämme suoritettujen useiden rakennussuojeluinventointien tuloksissa korostuu selvästi se, että suojeluarvoja on katsottu olevan vain kesämökiksi nimetyillä rakennuksella, joten lähtökohtaisesti jo kaavatyön yhteydessä tehtyjen arvioiden mukaisesti kaikkien rakennustemme ja pihapiirin suojelu on täysin ylimitoitettua kiinteistön todellisten rakennustaiteellisten ja maisemallisten arvojen perusteella.

Olemme pyytäneet vielä tätä valitusta varten asiantuntijalausunnon erityisesti arvokkaiden rakennussuojelukohteiden vaativia korjauksia suunnittelelta arkkitehti SAFA Pave Mikkoselta (lausunto 6.6.2019 sekä Mikkonen CV liitteenä 4). Hän vahvistaa lausunnossaan edellä esittämämme näkemyksen siitä, että ainoa suojeluarvoa omaava rakennus kiinteistöllämme on juuri kesämökki. Edellä selostetut mökin välttämättömät peruskorjaustarpeet kuitenkin tarkoittavat sitä, että korjauksen jälkeen rakennuksen suojeluarvot ovat vähentyneet ratkaisevalla tavalla. Mikkonen arvioi-kin tilannetta lausunnossaan seuraavasti:

"Kuntotarkastuksessa on kuitenkin paljastunut useita korjauskohtia kuten mm. lattiarakenteen perusteellinen korjaaminen. Raskaat korjaustyöt tulevat väistämättä alentamaan kohteen rakennushistoriallista arvoa sekä sen arkkitehtonista ilmettä."

Kesämökkirakennuksen korjaaminen ei ole siten mahdollista rakennuksen suojeluarvot säilyttäen niin kuin valituksenalaisen kaavan suojelumääräyksissä edellytetään, joten kaavan mukaisen suojelumääräyksen pysyessä voimassa ainoaksi vaihtoehdoksi jää se, että kesämökkirakennus jää ilman käyttöä ja rapistuu hiljalleen paikoilleen, kuten myös arkkitehti Mikkonen lausunnossa ennakoidaan. Tämä siitä syystä, että rakennus ei suojeltuna voi vastata tämän päivän loma-asumisen tarpeita (ks. myös liite 4).

Korostamme kuitenkin, että vaikka sinänsä katsottaisiinkin, että kesämökillämme olisi rakennushistoriallisia erityisarvoja, ei suojelumääräysten

*antaminen yleiskaavassa ole mahdollista, jos ne olisivat MRL 39.4 §:n mukaisesti maanomistajalle kohtuuttomia, niin kuin ne edellä esitetyin perusteiden olisivat. Sen sijaan aiempien inventointien ja erityisesti saadun uuden asiantuntijalausunnon (liite 4) perusteella on selvää, ettei muilla rakennuksillamme ja loma-kiinteistömme pihapiirillä ole MRL 41.2 §:ssä tarkoitettuja erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella yleiskaavallinen suojelumääräys voitaisiin antaa niin laajana kuin se valituksenalaisessa kaavassa on muotoiltu.*

#### **4. Yhteenveto ja oikeudenkäyntikulujen korvaaminen**

*Yhteenvetona toteamme, että suojelumääräys "sr 5" tulee poistaa kiinteistöltämme kokonaan, koska sille ei ole olemassa aineellisia perusteita ja koska se olisi yleiskaavaan toteutettuna maanomistajan kannalta kohtuuton. Kesämökkirakennuksen mahdollisista suojeluarvoista huolimatta tämän rakennuksen huono kunto tekee edellä selostetuvin tavoin suojelumääräyksestä myös tämän rakennuksen osalta MRL 39.4 §:n tarkoittamin tavoin lainvastaisen. Pihapiirin ja muiden rakennusten osalta suojeluarvot puuttuvat kokonaan, joten vähintään kaavamääräys tulee kumota osittain toissijaisessa vaatimuksessamme esitetyin tavoin.*

*Raahen kaupunginvaltuusto on tietoisesti muistutuksessamme esitetystä vaatimuksista ja niiden perusteluista huolimatta tehnyt ilmeisen lainvastaisen ratkaisun hyväksyessään kiinteistöömme kohdistuvan suojelumääräyksen. Tästä ratkaisusta aiheutuisi sen voimaan jäädessä meille merkittäviä haittoja ja vahinkoja ja jo tässä vaiheessa kaupungin tekemien selvitysten puutteellisuus on johtanut siihen, että meidän on pitänyt tämän valituksemme tueksi hankkia sellaisia asiantuntijaselvityksiä (liite 3 ja 4), jotka kaavoittajan olisi tullut MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n perusteella tehdä kaavaratkaisujensa perustaksi. Edellä esitetyn perustella olisikin HLKL 74 §:n tarkoittamin tavoin täysin kohtuutonta, jos meidän pitäisi pitää tästä valituksesta meille aiheutuneet oikeudenkäyntikulumme omana vahinkonamme.*

*Helsingissä 10. päivänä kesäkuuta 2019*

*[Redacted] asiamiehenä*

*Juha Sario, asianajaja, oikeustieteen lisensiaatti, Espoo*

**Liitteet:**

**Liite 1: Raahen kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ote 29.4.2019 § 28 ja valitusosoitus**

**Liite 2: hallintojohtaja Hannu Haapalan sähköpostiviesti 29.5.2019**

**liite 3: Raksystems Oy:n kuntotarkastus (Markku Röytiö 3.6.2019)**

**Liite 4: arkkitehti SAFA Pave Mikkosen lausunto 6.6.2019 ja CV"**



### 3 Liitteet

Luettelo asiakirjoista:

- Liite 1 Raahen kaupungin lausunto hallinto-oikeudelle
- Liite 2 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden lähete 3.7.2019
- Liite 3 Lisäaika lausunnon antamiselle 20.9.2019 saakka
- Liite 4 Raahen kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ote 29.4.2019 § 28
- Liite 5 [REDACTED] valitus 10.6.2019 liitteineen Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen
- Liite 6 Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 7 Kaavaselostus liitteineen

RAAHEN KAUPUNKI

Ari Nurkkala

kaupunginjohtaja

Hannu Haapala

hallintojohtaja