

Raahen kaupunginhallitus
PL 62
92101 RAAHE

Diaarinumero
22695/03.04.04.04.16/2021

Päätös, jota muutoksenhaku koskee
Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, 02.07.2021, 21/0119/1

Muutoksenhakijat

██████████
████████████████████
██████████

LAUSUMAPYYNTÖ MUUTOKSENHAKEMUKSESTA


Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 42 §:n 1 momentin mukaan päätöksen tehneen viranomaisen on hallintotuomioistuimen pyynnöstä annettava selostuksensa asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.

Korkein hallinto-oikeus pyytää lausumaan oheisen valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta.

Lausuma pyydetään toimittamaan **29.4.2022 mennessä**. Vastauksessa on mainittava asian diaarinumero.

Asiassa aiemmin kertynyt aineisto on korkeimman hallinto-oikeuden käytettävissä.

Vastaus pyydetään toimittamaan sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi tai valtioneuvoston suojatun sähköpostipalvelun kautta: <https://turvaviestit.om.fi/>. Liitetiedostot tulee nimetä selkeästi niin, että tiedoston nimi kuvaa mahdollisimman hyvin tiedoston sisältöä. Tiedoston nimessä on suositeltavaa esittää myös jokin tarkentava tieto, kuten asiakirjan laatimispäivämäärä. Vastauksen voi myös toimittaa postitse alla olevaan osoitteeseen.



Anne Sahlman
Notaari
Puh. 029 5640 350
029 5640 200 vaihde

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki

PL 180, 00131 Helsinki

Puh. 029 56 40200

korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

sähköinen asiointi (osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>)

Korkeimman hallinto-oikeuden henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla www.kho.fi.



KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA: Valituslupahakemus ja valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä 2.7.2021 No 21/0119/1 koskien valitustamme Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.4.2019 § 28 Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan hyväksymisestä. Valituksenalainen päätös valitusosoituksineen on liitteenä 1.

VALITTAJAT:

Valituksenalaisen kaavan alueella sijaitsevan kiinteistön Luoto RNo 6:354 (678-412-6-354) omistajat:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE:

Asianajaja Juha Sario, Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy, Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8, PL 208, 00131 Helsinki, puh. 09 – 2511 1620, fax. 09 – 2511 1621.
juha.sario@ymparistolaki.fi

ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

VALITUSLUPAHAKEMUS:

Haemme valituslupaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 111 §:n 1 momentin 1-kohdan perusteella, koska katsomme, että lain soveltamisen kannalta muissa samankaltaisissa tapauksissa ja erityisesti oikeudenkäytön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

1. Valitusluvan perusteet kiteytetysti

Korkeimman hallinto-oikeuden tulisi nähdäksemme ottaa tämän valitusasian suhteen kantaa siihen, missä vaiheessa suojelumääräykset ylittävät MRL 39 §:n 4 momentin mukaisen kohtuuttomuuden rajan maanomistajan kannalta ja mitä tekijöitä tässä kohtuuttomuusarvioinnissa tulee painottaa. Erityisesti tapauksessamme tulevat arvioitavaksi toisaalta rakennuksia ja pihapiiriä koskevien suojelumääräysten muotoilu sekä toisaalta rakennusten kunnon huomioiminen suhteessa niiden arvoon. Lisäksi erityisesti rakennusten kunnon suhteen kysymys on myös maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta samalla yleiskaava-alueella.

Toinen kysymys, johon KHO:n tulisi ottaa ennakkoratkaisussa kantaa, on se, että voidaanko mahdollisesti yhden rakennussuojelulliset kriteerit täyttävän rakennuksen suojelutarpeen perusteella kaavallinen suojelumääräys laajentaa koskemaan koko rakennuspaikan rakennuskantaa, vaikka rakennussuojelulliset kriteerit eivät muiden rakennusten osalta täytyisikään.

2. Suojelumääräysten kohtuuttomuus maanomistajan kannalta

2.1 Valituksestamme ja hallinto-oikeuden päätöksestä

Pidimme valituksessamme Raahen eteläisessä rantaosayleiskaavassa kiinteistöllemme asetettuja suojelumääräyksiä MRL 39.4 §:n tarkoittamin tavoin kohtuuttomina maanomistajan kannalta niiden ehdottoman muotoilun suhteen sekä sillä perusteella,

että ne on erityisen kohtuuttomalla tavalla ulotettu koko rakennuspaikan kaikkiin rakennuksiin ja pihapiiriin. Edelleen pidimme suojelumääräyksiä kohtuuttomina siitä syystä, että rakennusten huono kunto edellyttäisi niiden nykyarvoon verrattuna suhteettoman suuria kustannuksia aiheuttavia korjauksia siten, että edes niiden nykykäyttö olisi jatkossa mahdollista.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus ei ole pitänyt suojelumääräyksiä kohtuuttomina, koska sen mukaan omistaja on velvollinen huolehtimaan rakennustensa kunnosta eikä yleiskaava ”*sen sisältö huomioon ottaen edellytä kiinteistön omistajaa ryhtymään erityisiin kunnossapitotoimenpiteisiin*”. Edelleen kohtuuttomuutta arvioidessaan hallinto-oikeus toteaa, etteivät kaavamerkintä määräyksineen estä rakennusten nykykäyttöä eikä niiden korjaamista. Näiden seikkojen pohjalta hallinto-oikeus katsoo myös, ettei suojelumääräyksiä ole valituksessamme esitetyin tavoin tarpeen edes rajoittaa tai muullakaan tavoin lieventää. Lopuksi hallinto-oikeus esittää vielä, ettei kohtuuttomuusharkinnassa ole merkitystä sillä valituksessamme esittämällämme seikalla, että suojelumääräykset estävät suojeltujen rakennusten nykyvaatimukset täytävän vapaa-ajanasuntokäytön.

2.2 Suojelumääräysten kohtuuttomasta muotoilusta

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 ylipäättään mahdollista. Ekroos ja Majamaa (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 239) korostavatkin 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 sisällytetystä kohtuusvaatimuksesta sekä myös niin sanotusta yleiskaavoihin liittyvästä ”lupa tai lunastus” -periaatteesta (MRL 43.1 §)

seuraa, ettei yleiskaavaa 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 suojelusäännöstöihin sisältyvät myös selkeät säännökset suojelun maan- tai 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; Hallberg ym. Maankäyttö ja rakennuslaki, 2015, s. 310-311).

Valituksenalaisessa kaavassa on suojeltavaksi kohteeksi määritelty ”Luodon kesämökkipihiiri ja aitta”. Tämä määrittely sisältää siten kaikki lomarakennuspaikkalamme sijaitsevat rakennuksemme ja tämän lisäksi myös näiden 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 koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

(alleviivaukset tässä)

Tässä tapauksessa oletuksena lienee pidettävä sitä, että tämä osayleiskaava jää nähtävillä olevaan tulevaisuuteen alueen viimekätiseksi kaavaksi, koska sitä on tarkoitus käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Tällöin myös valituksen-

alainen suojelumääräys on jäämässä kiinteistömme ”lopulliseksi” suojelumääräykseksi eikä sitä ole tarkoitus täsmentää tai lieventää enää tulevassa asemakaavoituksessa. Samoin ratkaisematta jää, aiheutuuko suojelumääräyksistä maanomistajalle korvattavaa haittaa.

Arvioitaessa edellä lainattua 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. Lisäksi kun rakennussuojelumääräys tässä tapauksessa kohdistuu koko rakennuspaikkamme pihapiiriin, ei sitä ole myöskään alueellisesti lievennetty. Tähän kysymykseen palataan tarkemmin jäljempänä.

Katsomme siis, että korkeimman hallinto-oikeuden tulisi ottaa kantaa ennakkoratkaisussaan siihen, kuinka ehdottomia ja laajoja rakennuksia koskevia suojelumääräyksiä yleiskaavaan voidaan ylittää ottaa ylittämättä MRL 39.4 §:n kohtuuttoman haitan kynnystä.

2.3 Rakennusten kunto ja korjaustarpeet kohtuuttomuusarvioinnissa

Olimme liittäneet valitukseemme hallinto-oikeudelle (valituksen liite 3) Raksystems Oy:n kuntotarkastuksen (Markku Röytiö 3.6.2019), jossa on selvitetty varsin perusteellisesti lomarakennuspaikkamme rakennusten huono kunto. Muun muassa kesämökin koko alapohjarakenne on uusittava (valituksen liite 3, s. 9) ja niin kesämökin kuin liiterirakennuksenkin seinäverhoilu olisi uusittava lahovaurioiden vuoksi (valituksen liite 3, s. 12). Samoin riihen / luhtiaitan alimmat hirsikerrat ovat lahonneet ja sen toisen pään lautalattia olisi kosteusvaurion vuoksi rakennettava uudelleen (valituksen liite 3, s. 12 ja 24).

Liitimme myös vastaselityksemme Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle kuntotarkastuksen tehneen rakennusinsinööri Markku Röytiön vastineen ja täsmentävän lausuman (vastaselityksemme liite 2), jossa on todettu, että kaupunginhallituksen hänen raporttiinsa kohdistamasta kritiikistä huolimatta selvityksen yhteydessä on pystytty täysin luotettavalla tavalla arvioimaan rakennusten välitön korjaustarve. Tältä pohjalta Röytiö on myös pystynyt karkeasti arvioimaan näiden korjausten kustannukset, jotka suojeluarvoisen huvilan alapohjarakenteen uusimisen osalta ovat noin 24.000 – 30.000 euroa. Lisäksi tulisivat liiterirakennuksen korjaus noin 3.000 – 5.000 euroa ja luhtiaitan hirsikertojen uusiminen noin 5.000 – 10.000 euroa. Näiden vanhojen ja huonokuntoisten sekä vapaa-ajan asumisen nykyvaatimuksiin täysin soveltumattomien rakennusten suojelun kustannukset kiinteistönomistajalle olisivat siten arviolta minimissään 32.000 euroa kustannushaarukan ulottuessa mahdollisesti enimmillään 45.000 euroon. Ottaen huomioon vielä nyttemmin voimakkaasti kohonneet rakentamiskustannukset voidaan todeta, että kustannukset olisivat tällä hetkellä vielä tuolloista arviota merkittävästi suuremmat. Korostimme tuolloin jo valituksessamme hallinto-oikeudelle, että ottaen huomioon rakennusten olematon nykyarvo, suojelun aiheuttamat korjauskustannukset ovat varmuudella MRL 39.4 §:n tarkoittamin tavoin kohtuuton haitta maanomistajalle.

Päätöksessään Pohjois-Suomen hallinto-oikeus ei nähdäksemme ota ollenkaan kantaa siihen, ovatko rakennusten välttämättömät korjaustarpeet ja niiden rakennusten omistajalle aiheuttamat kustannukset siinä määrin kohtuuttomia, että ne estäisivät rakennuksille osoitetut suojelumääräykset. Hallinto-oikeus toteaa asiasta epämääräisesti, että *”omistaja on velvollinen huolehtimaan omistamiensa rakennusten kunnosta”*. Toisaalla on todettu myös, että yleiskaavan sr-merkintä ei velvoita omistajaa *”erityisiin kunnossapitotoimenpiteisiin”* ja että *”kaavamerkintä ei myöskään rajoita rakennusten nykyisen kaltaista käyttämistä ja rakennusten korjaamista”*. Korjauskustannusten kohtuullisuutta suojelumääräyksen laillisuuden kannalta ei sen sijaan päätöksen perusteluissa arvioida millään tavalla.

Rakennusten korjaustarpeen vuoksi ne eivät tällä hetkellä sovellu edes nykyiseen vain kesäaikaiseen loma-asutokäyttöön ja lisäksi on huomattava, että edellä arvoituilla korjauskustannuksilla rakennukset pystytään vasta korjaamaan siten, että ne

eivät tuhoudu eli minkäänlaista loma-asumisen laadullista parannusta niillä ei vielä saada aikaan.

Rakennusten kuntoon liittyy myös valituksessamme esiin ottama maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyvä kysymys. Vertailukohteemme eli 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). Kaupunki totesi valitukseemme vastatessaan, että vertailua meidän omistamamme tilan rakennuksiin ei voida tehdä, koska suojeluarvot eivät ole toisiinsa rinnastettavissa. Kuitenkin molemmat kohteet oli alun perin määritelty ”paikallisesti merkittävään” luokkaan. Valitukseemme keskeinen peruste yhdenvertaisen kohtelun suhteen oli kuitenkin se, että kun muissakin kohteissa suojelumääräyksen kohtuuttomuutta / kohtuullisuutta on arvioitu rakennusten kunto ja korjaustarve huomioon ottaen, niin näin olisi tullut menetellä myös meidän kiinteistömme kohdalla. Meidän kiinteistöllemme suojeltujen rakennusten kuntoa ei kuitenkaan ole edellä esitetyin tavoin arvioitu valituksenalaisessa hallinto-oikeuden päätöksessä ollenkaan siltä kannalta, että johtaako tämä tosiasia suojelumääräysten kohtuuttomuuteen ja sitä kautta tilanteeseen, jossa tällaisia määräyksiä ei lain mukaan ollenkaan voida antaa.

Korkeimman hallinto-oikeuden tulisikin ottaa kantaa myös siihen, onko vanhojen käyttöikänsä päässä olevien rakennusten noin 45.000 euron korjauskustannuksia pidettävä vielä siinä määrin kohtuullisina, että MRL 39.4 §:n säännös huomioon ottaen niitä koskevia suojelumääräyksiä voidaan pitää maanomistajan kannalta kohtuullisina.

3. Suojelun kohdistuminen kaikkiin rakennuksiin ja pihapiiriin

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään todennut kiinteistömme suojeluarvoista tehdyt selvitykset riittäviksi ja että niiden perusteella kesämökkipihapiiriämme ja sen rakennuksia voidaan pitää ”paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena”. Päätöksessä luokitellaan kuitenkin rakennusten suojeluarvo eri kategoriaan siten, että kesämökkiä ja piharakennusta pidetään itsessään ”rakennustaiteellisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaina”. Pihapiirin ja muiden rakennusten taas katso-

taan päätöksen perustelujen mukaan ”muodostavan yhtenäisen, eheän ja kerroksellisen sekä maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden”. Valituksenalaisessa päätöksessä samoin kun kaavoittajan tekemissä selvityksissä ei tarkemmin kuitenkaan avata sitä, miten täysin eri aikakausilta olevat ja eri rakennustyyliä olevat aitta ja venevaja voivat muodostaa yhtenäisen ja eheän kokonaisuuden kesämökin ja piharakennuksen kanssa ja mitä tarkoittaa ”kerroksellinen” kokonaisuus.

Kaavoittajan hankkimista selvityksistä käy kyllä nähdäksemme hyvin ilmi, että varsinainen suojeluarvoa omaava kohde lomarakennuskiinteistöllämme on arkkitehti Merenmaan suunnittelema kesämökki. Pyysimmekin vielä hallinto-oikeusvalitustamme varten asiantuntijalausunnon erityisesti arvokkaiden rakennus-suojelukohteiden vaativia korjauksia suunnitelleelta arkkitehti SAFA Pave Mikkoselta (lausunto 6.6.2019 sekä Mikkosen CV hallinto-oikeusvalituksemme liitteenä 4). Hän vahvistaa lausunnossaan edellä esittämämme näkemyksen siitä, että ainoa suojeluarvoja omaava rakennus kiinteistöllämme on juuri kesämökki. Tämän arvionsa hän on vahvistanut vielä hallinto-oikeuden vastaselitystä varten antamissaan lisäkommenteissa (vastaselityksen liite 3), jossa hän esittää yksiselitteisen kannan siitä, että ”*Muilla pihapiirin rakennuksilla, itsessään, ei ole rakennussuojelullista arvoa*”.

Niin Raahen kaupunki kaavoittajana kommentoissaan kuin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuskin päätöksensä perusteluissa näyttävät selvästi pitävän suojelumääräysten kohtuuttomuusarvioinnin kannalta keskeisenä tekijänä rakennuspaikallamme kaavassa myönnettyä lisärakennusoikeutta.

Vapaa-ajanasuntokiinteistömme ajanmukaistaminen ei kuitenkaan onnistu vain sillä kaupungin korostamalla suojelumääräysten ”lievennyksellä”, että kaavan mukaan rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi lisärakennusoikeutta. Tämä siitä syystä, että nykyiset talousrakennukset sijaitsevat toiminnallisesti ja maisemallisesti niiden luontaisilla paikoillaan pihapiirissä. Oheisen KTJ kartan (liite 2) mukaisesti rantarakennuspaikkamme suojellut rakennukset sijaitsevat ”rivissä” juuri sillä kohtaa kiinteistön ranta-alueella, jonne ne on mahdollista sijoittaa. Valituksenalaisen yleiskaavan määräysten mukaan rakennuksen pinta-alasta riippuen niiden etäisyys rantaviivasta tulee olla 30 – 50 metriä. Päärakennuksemme (kesämökki) sijaitsee KTJ:n kartasta mitattuna noin 40 metrin, aitta noin 50 metrin ja venevaja noin 20 metrin etäisyydellä

rantaviivasta. Tällöin suojeltujen rakennusten ja rantaviivan väliin ei ole mahdollista sijoittaa uudisrakennusta.

Sen lisäksi, että rakennuspaikan toiminnallisuus kärsisi siitä, että uudisrakennusten vierellä tällä alueella sijaitsisi huonokuntoisia, rapistuvia ja käyttökelvottomia rakennuksia, voisivat pihapiiriä koskevat suojelumääräykset, kuten vaatimus siitä, että *”Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/sijoitettava pihapiiriin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen”* ylipäätään estää uusien rakennuslupien myöntämisen vanhojen rakennusten kanssa samaan pihapiiriin aivan riippumatta jäljellä olevan rakennusoikeuden määrästä.

Uudisrakennukset eli uusi rakennusoikeus tulisi siten oletettavasti sijoitettavaksi rakennuspaikan takamaastoon ja pahimmillaan jopa naapuritilan RNo 6:159 rakennuspaikan taakse. Kiinteistömme takamaalta ei välttämättä olisi edes minkäänlaista merinäköalaa. On myös huomattava, ettei lisärakennusoikeudessa ole kysymys minkäänlaisesta suojelusta johtuvasta kompensatiosta, kun kiinteistöllemme ei ole osoitettu mitään ylimääräistä rakennusoikeutta, joka ei sille jo kuuluisi yleiskaavan nojalla samoilla kriteereillä kuin muillekin kaavan mukaisille RA lomarakennuspaikoille.

Korkeimman hallinto-oikeuden tulisikin toissijaisen valitusvaatimuksemme yhteydessä ottaa kantaa siihen voidaanko pihapiirissä olevan yhden suojelukriteerit täyttävän rakennuksen arvon perusteella kaikki muutkin kiinteistön rakennukset sekä laajasti ottaen myös niiden pihapiiri suojella. Toinen ennakkoratkaisua vaativa kysymys on mielestämme myös se, että voidaanko suojelumääräysten kohtuuttomuusarvioinnissa ottaa huomioon se, että rakennuspaikalla on suojeltujen rakennusten lisäksi käyttämätöntä ”normaalia” kaavan mukaista rakennusoikeutta.

4. Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella katsomme, että meille tulisi myöntää valituslupa sillä perusteella, että lain soveltamisen kannalta muissa samankaltaisissa tapauksissa ja erityisesti oikeudenkäytön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää, että korkein hallinto-oikeus

ottaisi kantaa seuraaviin yleiskaavan yhteydessä annettavien suojelumääräysten laillisuutta koskeviin kysymyksiin:

A) Kuinka ehdottomia ja laajoja rakennuksia koskevia suojelumääräyksiä yleiskaavaan voidaan ylittää ottaa ylittämättä MRL 39.4 §:n kohtuuttoman haitan kynnystä.

B) Ovatko suojeluarvot täyttävien rakennusten kunto ja niiden korjauskustannukset suhteessa rakennusten arvoon otettava huomioon suojelumääräysten kohtuuttomuutta maanomistajalle MRL 39.4 §:n mukaan arvioitaessa.

C) Voidaanko pihapiirissä olevan yhden suojelukriteerit täyttävän rakennuksen arvon perusteella kaikki muutkin kiinteistön rakennukset sekä laajasti ottaen myös koko niiden pihapiiri suojella.

D) Voidaanko suojelumääräysten kohtuuttomuusarvioinnissa ottaa huomioon se, että rakennuspaikalla on suojeltujen rakennusten lisäksi käyttämätöntä ”normaalia” kaavan mukaista rakennusoikeutta.

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 vaatimuksessamme, että kiinteistöämme koskeva suojelumääräys kumotaan osittain pihapiirin ja muiden rakennusten kuin kesämökin osalta. Tällöin osittain kumottu suojelumääräys kuuluisi kiinteistöemme 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 rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.*”
- 3) Lisäksi vaadimme, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle tekemästämme valituksesta meille aiheutuneet oikeudenkäyntikulut määrätään HLKL 74 §:n perusteella Raahan kaupungin korvattavaksi täysimääräisesti laillisine korkoineen hallinto-oikeudelle esittämämme vaatimuksen mukaisesti 11.887,01 eurolla.
- 4) Lopuksi vaadimme, että Raahan kaupunki veloitetaan lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n nojalla korvaamaan meille tästä valituksesta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti laillisine korkoineen. Erittely kustannuksista esitetään vastaselitysvaiheessa, jos meille myönnetään valituslupa tässä asiassa.

PERUSTELUT:

Aluksi viittaamme perusteluina 24.1.2019 kaavaehdotuksesta tekemäämme muistutukseen sekä kaikkeen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle valituksemme yhteydessä esittämäämme aineistoon.

1. Valituksenalaisen suojelumääräyksen sisällöstä

Kuten edellä valituslupaosiossa on jo kuvailtu, valituksenalaisessa kaavassa on suojeltavaksi kohteeksi määritelty ”Luodon kesämökkipiha ja aitta”. Tämä määrittely sisältää siten kaikki lomarakennuspaikallamme sijaitsevat rakennukset 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 koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

(alleviivaukset tässä)

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

2. Raahen rantaosayleiskaavassa kiinteistöllemme osoitetun suojelumääräyksen kohtuuttomuudesta

Viittaamme suojelumääräysten sisällön kohtuuttomuuden osalta jo edellä valituslupahakemuksen yhteydessä esitettyihin perusteluihin suojelumääräysten sisällöllisestä kohtuuttomuudesta maanomistajan kannalta (MRL 39.4 §). Esitämme lisäksi vielä tässä valitusosion perusteluissa lisähuomioita erityisesti suojeltavien rakennusten korjaustarpeen ja sen kustannusten osalta.

Tarkistetussa Raahen kaavoittajan rakennusinventoinnissa on todettu, että rakennusten homevauriot ovat sinänsä 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 esittämässämme 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 aiheuttaisivat hänelle merkittäviä kustannuksia, niin kuin rakennusten kuntotutkimukset aiheuttavat. Tästä huolimatta jouduimme sittemmin oikeuksiemme valvomiseksi tilaamaan omalla kustannuksellamme Raksystems Oy:n valituslupaosiossa mainitun kuntotarkastuksen sekä arvion rakennusten välttämättömistä korjauskustannuksista.

Kiinnitämme edelleen myös huomiota siihen, että Raahen kaupunginhallitus on hallinto-oikeusvalituksemme johdosta antamassaan lausunnossa arvioinut varsin karkeasti väärin rakennusten soveltuvuuden niiden alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, kun se toteaa, ettei niitä ole kuntotarkastuksessa todettu asuinkelvottomiksi. Toisaalla samassa lausunnossaan kaupunginhallitus kyllä toteaa, että ”*Liiteri ja riihi ovat asuimattomia, ja ovat olleet kylmillään vuodesta 2000 lähtien*”. Nämä rakennukset on alun perin tarkoitettu nimenomaan majoitustiloiksi, mihin niitä ei enää koko sinä ajanjaksona eli nyt yli kahtenakymmenenä vuonna, jotka ne ovat olleet kylmillään, ole voitu käyttää. Lisäksi on vielä huomattava, että Raksystems Oy:n Röytiön vastineen (vastaselityksemme liite 2) mukaisesti myös huvilarakennus menettää suhteelli-

sen pian asumiskelpoisuutensa ilman kuntoarviossa välttämättömäksi todettua merkittävän kallista alapohjan uusimista.

Omistamiemme lomarakennusten edellä selostettu huono kunto huomioon ottaen, olisi suojelumääräyksen pysyttäminen kaavassa erityisen kohtuutonta MRL 39.4 §:ssä tarkoitettuun tavoin. Korostamme myös, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää rakennusten kunnan huomioon ottamista myös meidän kiinteistöimme suojelumääräyksen osalta, kun samassa yleiskaavassa olevan kiinteistön 678-412-6-55 suojelumääräys ”sr-2” on poistettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen rakennusten huonon kunnan vuoksi. Erityisesti katsomme myös, että koko pihapiirin säilyttämistä koskeva suojelumääräys rajoittaa lisärakentamista kiinteistöllemme erittäin voimakkaasti siten, että tila edes välttävällä tavalla palvelisi nykyvaatimusten mukaista loma-asuntokäyttöä, joten suojelun merkitys koko kiinteistöimme käyttökelpoisuuden ja sen jälleenmyyntiarvon kannalta on hyvin kohtuuton.

3. Rakennustemme ja pihapiirin suojeluarvoista

Vapaa-ajanasuntokiinteistöllämme suoritettujen useiden rakennussuojeluinventointien tuloksissa korostuu hyvin selvästi se, että suojeluarvoja on katsottu olevan vain kesämökiksi nimetyllä rakennuksella, joten lähtökohtaisesti jo kaavatyön yhteydessä tehtyjen arvioiden mukaisesti kaikkien rakennustemme ja pihapiirin suojelu on täysin ylimitoitettua kiinteistön todellisten rakennustaiteellisten ja maisemallisten arvojen perusteella. Viittaamme tältä osin myös inventointien yhteydessä rakennuksista otettuihin valokuviiin.

Pyysimme edellä valituslupaosiossa selostettuun tavoin hallinto-oikeusvalitustamme varten asiantuntijalausannon erityisesti arvokkaiden rakennussuojelukohteiden vaativia korjauksia suunnittelelta arkkitehti SAFA Pave Mikkoselta (hallinto-oikeusvalituksemme liite 4). Hän vahvistaa lausunnossaan edellä esittämämme näkemyksen siitä, että ainoa suojeluarvoja omaava rakennus kiinteistöllämme on juuri kesämökki. Edellä selostetut Raksystems Oy:n arvioimat mökin välttämättömät peruskorjaustarpeet kuitenkin tarkoittavat sitä, että korjauksen jälkeen rakennuksen

suojeluarvot ovat vähentyneet ratkaisevalla tavalla. Mikkonen arvioikin 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.”

Näkemystään sen kummemmin perustelematta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus toteaa kuitenkin täysin asiantuntija-arvioista poiketen, että *”Selvitysten perusteella ei kuitenkaan voida päätellä, että rakennusten kunto edellyttäisi sellaisia korjaustöidenpiteitä, jotka poistaisivat kohteen kulttuurihistoriallisesti merkittävät arvot”*. Hallinto-oikeuden perustelut ovat tältä osin lähinnä hämmästyttävät, kun juuri kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjaussuunnitteluun erikoistunut erittäin pätevä arkkitehti on antanut asiasta täysin päinvastaisen lausunnon.

Vastaselitystämme varten antamassaan kommenttilausumassa (vastaselityksen liite 3) Mikkonen kiinnittää erityistä huomiota hyvin keskeiseen seikkaan siitä, että rakennussuojelun tavoitteet eivät voi toteutua muuten kuin, että rakennukset ovat käytössä ja niitä tästä syystä kunnostetaan, koska suojelumääräyksen rakennuksen omistajalle ei voida asettaa rakennusten kunnossapitovelvoitteita. Mikkonen arvioikin tästä näkökulmasta kiinteistömme tilannetta seuraavasti (vastaselityksen liite 3):

”Jotta kyseisen huvilan suojeluarvoja voitaisiin mahdollisimman paljon säilyttää, pihapiirin muiden rakennusten paikalle pitäisi pystyä rakentamaan vastaavan kokoisia uudisrakennuksia, jotka palvelisivat lomaa-asumista. Näin saataisiin pihapiiri säilytettyä ja samalla turvattua päärakennuksen detajiiikka ja rakennushistorialliset arvot.”

Edellä esitettyyn Mikkosen asettamaan tavoitteeseen siitä, että loma-asuntokiinteistölle saataisiin nykyajan vaatimuksia vastaavat rakennukset, ei päästä edes Raksystems Oy:n arvioimilla kohtuuttoman kalliilla nykyrakennusten korjauskuluilla, vaan on pidettävä selvänä, että kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää vanhojen suojeluarvoa omaamattomien huonokuntoisten rakennusten purkua ja uusien rakentamista niiden tilalle. Tältä osin viittaamme myös edellä valitus-

lupahakemuksessamme suojeltujen rakennusten sijoittumisesta rakennuspaikalle esittämiimme olosuhteisiin sekä liitteenä 2 olevaan karttapiirrookseen.

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 Mikkosen lausunnossa ennakoidaan. Tämä siitä syystä, että rakennus ei suojeltuna voi vastata tämän päivän loma-asumisen tarpeita.

Korostamme kuitenkin, että vaikka 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 perustein olisivat. Sen sijaan aiempien inventointien ja Pave Mikkosen asiantuntijalausunnon perusteella on selvää, ettei muilla rakennuksillamme ja lomiasuntokiinteistömme 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 otettuna maanomistajan kannalta kohtuuton. Kesämökkirakennuksen mahdollisista suojeluarvoista huolimatta tämän rakennuksen huono kunto tekee edellä selostetuin tavoin suojelumääräyksestä myös tämän rakennuksen osalta MRL 39.4 §:n tarikoittamin 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 esitetyistä vaatimuksista ja niiden perusteluista huolimatta tehnyt ilmeisen lainvastaisen ratkaisun hyväksyessään kiinteistöömme kohdistuvan suojelumääräyksen. Tästä ratkaisusta aiheutui-

si sen voimaan jäädessä meille merkittäviä haittoja ja vahinkoja ja jo tässä vaiheessa kaupungin tekemien selvitysten puutteellisuus on johtanut siihen, että meidän on pitänyt hallinto-oikeusvalituksemme tueksi hankkia sellaisia asiantuntijaselvityksiä (valituksen liitteet 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 ja lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n tarkoittamin tavoin täysin kohtuutonta, jos meidän pitäisi pitää tästä valitusprosessista meille aiheutuneet oikeudenkäyntikulumme omana vahinkonamme.

Helsingissä 30. päivänä heinäkuuta 2021

[REDACTED] asiamiehenä



Juha Sario, asianajaja
oikeustieteen lisensiaatti
Espoo

LIITTEET:

Liite 1: Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 2.7.2021 valitusosoituksineen

Liite 2: karttapiiirros

078-412-0-88

678-412-6-159

26

Aitta

päärakennus

678-412-6-354

liiteri

venevasa

678-412-6-34

