

Vaasan hallinto-oikeuden päätös valituksesta / Pitkäsillankatu 29

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.01.2024 § 7
560/10.03.00.01/2022

Valmistelijat kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja lupatarkastaja Minna Torppa

Vaasan hallinto-oikeus on 2.1.2024 antanut päätöksen (1777/2023) rakennus- ja ympäristölautakunnan 18.5.2022 tekemästä myönteisestä poikkeamispäätöksestä jätettyyn kahteen valitukseen.

Muutoksenhakijoina asiassa on alueellinen vastuumuseo (K.H.Renlundin museo), sekä yksityishenkilö. Muutoksenhakijat vaativat että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös kumotaan. Vaatimusten perusteena muutoksenhakijoista alueellinen vastuumuseo on esittänyt muun ohella, että rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole kielteisestä päätösesityksestä myönteiseksi muutetussa päätöksessään esittänyt poikkeamisen myöntämiselle laillisia perusteita. Perusteluissa esitetyn mukaan arviota kohteen suojeluarvojen menettämisestä ei voi perustaa aiemmin tapahtuneisiin purkamistoimenpiteisiin -, tai asemakaavalla suojellun rakennusosan mahdollisiin tuleviin korjaustöihin, koska puretut rakennusosat ja -rakenteet eivät olleet kaavalla suojeltuja ja koska poikkeamisen kohteena olevan suojellun rakennuksen haitta-ainepitoisuuksia, kuntoa tai korjattavuutta ei ole asianmukaisesti ja kokonaisvaltaisesti tutkittu. Lisäksi perusteluissa viitataan aiempaan oikeuspäätökseen suojellun rakennuksen purkamista koskevassa asiassa (KHO 2021:143), jossa päätöksen lopputulos on osoittanut, ettei suojellun kohteen purkamista pelkän poikkeamisenmenettelyn kautta voida normaalioloissa pitää lähtökohtana.

Vaasan hallinto-oikeus on ratkaisussaan kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja hylännyt poikkeamishakemuksen. Yksityishenkilön valitus on jätetty tutkimatta, koska hallinto-oikeus on katsonut, ettei henkilöllä ole valitusoikeutta kyseessä olevasta poikkeamispäätöksestä. Rakennus- ja ympäristölautakunnan poikkeamispäätös (18.5.2022 § 86), sekä Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu valitukseen ovat kokouksen oheisaineistona.

Oheisaineisto A

Rakennus- ja ympäristölautakunnan poikkeamispäätös 18.5.2022 § 86

Oheisaineisto B

Vaasan hallinto-oikeuden päätös (1777/2023, dnrot 743/2022 ja 775/2022)

Asian aikaisempi käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 18.5.2022 (§ 86) äänin 5-3 maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. nojalla

1. että, maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n mukaiset edellytykset poikkeuslupan myöntämiselle täyttyvät ja saman pykälän 1 momentin erityinen syy on olemassa. Rakennus- ja ympäristölautakunta myöntää haetun poikkeamisen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta yhtyy kaavoittajan lausuntoon siitä, että rakennuksen osan rakennustaiteellinen arvo ja kaupunkikuvallinen arvo on vähentynyt merkittävästi kaavan laatimisen aikaan olleisiin arvoihin nähden. Purkaminen ei enää merkitse kyseisten suojeluarvojen hävittämistä. Rakennus ei ole pitkään aikaan toiminut huoltamotoiminnassa. Rakennuksen kohdalla ei ole toteutunut asemakaavan tavoite pikaruokaravintolasta ja ns. kyläasemasta. Suojelun perusteena ollut 40-50 luvun huoltamosuunnittelun ja rakennustekniikan edustajuus on kadonnut tankkauspisteiden ja katoksen poistuttua. Näin huoltoasematoimintaan viittaavat elementit ja suojelun tavoitteet on menetetty.

Toimenpideraportissa 2013 Golder Associates toteaa, että rakennuksen alapuolelle maaperään jäi alemmat ja ylemmät ohjearvot ylittäviä bensiini- ja öljyhiilivety pitoisuuksia. Suojellun rakennusosan alle jääneitä pilaantuneita maita ei voitu poistaa rakennuksen sortumisvaaran vuoksi. Kokkolan kaupungin ympäristövalvonnan 14.02.2022 [...] antamassa lausunnossa todetaan seuraavaa:

”Maaperä rakennuksen alla on todettu pilaantuneeksi. Haitta-ainepitoisuudet (öljyhiilivedyt) ovat rakennuksen kellarikerroksen alapuolisessa maaperässä ja osittain betonirakenteissa niin korkeita, että rakennuksen käyttö edellyttää vähintään maaperän puhdistamista. Haitta-aineet voivat aiheuttaa vaaraa terveydelle”. Lautakunta toteaa myös, että Ympäristöterveydenhuollon lausunto 9.2.2022 [...] oli purkamiselle puoltava.

Asiakirjojen perusteella voidaan myös arvioida, että rakennuksen osan korjaaminen ja lisärakentamisen yhteensovittaminen siten, että rakennuksesta saadaan käyttökelpoinen, turvallinen, olisi rakennuksen uudestaan rakentamiseen verrattava toimenpide. Näin voidaan arvioida, että rakennuksen osan rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen suojeluarvo on olennaisilta osin menetetty ja menetettäisiin viimeistään rakennuksen osan välttämättömän korjaustyön myötä. Rakennuksen suojeluarvo on edellä kerrotulla tavoin menetetty eikä sitä voi palauttaa, siksi purkuluvan myöntäminen ei näitä arvoja enää voi hävittää.

2. Tämä poikkeamislupa on voimassa yhden vuoden ja sinä aikana hakijan on haettava lupa rakennusvalvonnalta varsinaisen purkutyön suorittamista varten, missä määritellään purkutyön suorittaminen ja pilaantuneiden rakenteiden ja maaperän käsittelystä.
3. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.
4. Tämä päätös on maksullinen (620 euroa).

Asian esittelijä (kaupunkilupapäällikkö) ilmoitti asiaan eriävän mielipiteen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut Vaasan hallinto-oikeudelle lausunnon valituksen johdosta 13.9.2022 (§ 128).

Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Hallinto-oikeus ei tutki yksityishenkilön valitusta
2. Hallinto-oikeus kumoaa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja hylkää poikkeamishakemuksen

Hallinto-oikeuden ratkaisun perustelut

Yksityishenkilön valitus jätetään tutkimatta, koska ko. henkilö ei ole rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija. Päätös ei voi myöskään olennaisesti vaikuttaa ko. henkilön omistaman tai hallitseman kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen, eikä hanke saata huomattavasti vaikuttaa ko. henkilön asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin (maankäyttö- ja rakennuslaki 193 §, sekä oikeudenkäynnistä hallintoasiassa annetun lain 81 § 2 mom 4 kohta).

Pääasian oikeudellisessa arvioinnissa hallinto-oikeus toteaa, että asiassa ei ole esitetty huolto-asema- ja liikerakennuksen osaa koskevaa rakennushistoriallista selvitystä, jossa rakennuksen historiaa ja kaupunkikuvallisia arvoja olisi tutkittu. Hallinto-oikeus katsoo, ettei arviota kohteen suojeluarvojen menettämisestä voida perustaa yksin huoltoasema - ja liikerakennuksen aiemmin suoritettuihin purkutoimenpiteisiin, koska nämä puretut osat eivät olleet asemakaavassa suojeltuja. Poikkeamisen hakijat eivät myöskään ole toimittaneet hakemuksensa tueksi rakennuksen osaa koskevaa kunto- ja korjattavuusarviota.

Hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan ”asiassa ei näin ollen ole voitu yksin hakemuksen ja muun asiassa esitetyn selvityksen perusteella arvioida, että asemakaavassa suojellun rakennuksen osan rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot olisi menetetty tai menetettäisiin, viimeistään rakennuksen osan korjauksen yhteydessä siten, että poikkeamisen myöntäminen ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Koska rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole ollut edellä esitetyllä tavalla käytettävissään riittävää selvitystä, jonka perusteella olisi ollut mahdollista arvioida poikkeamisen myöntämisen edellytyksiä, hallinto-oikeus katsoo, ettei asiassa ole edellytyksiä palauttaa asiaa uudelleen käsiteltäväksi vaan päätös on kumottava ja hakemus hylättävä.”

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.