

Korvausvaatimus liittyen kiinteistöön 272-1-6-47, Pitkänsillankatu 29

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 140
560/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Hallintojohtaja Ben Weizmann

Kiinteistön 272-1-6-47 omistajat ovat lähettäneet Kokkolan kaupungille korvausvaatimuksen kyseisellä tontilla sijaitsevalle rakennukselle asemakaavassa osoitetun suojelumerkinnän johdosta. Korvausvaatimuksen tekijät katsovat, että suojelumerkinnällä on heille aiheutettu 450 763 euron vahinko.

Kysymyksessä on Kokkolan kaupungissa sijaitseva asemakaavan mukainen tontti 272-1-6-47 osoitteessa Pitkänsillankatu 29. Pitkänsillankadun ja Ristirannankadun kulmassa sijaitsevan tontin pinta-ala on 1129 m². Tontti on korvausvaatimuksen tekijöiden omistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1952 valmistunut huoltoasema - ja liikerakennuksen asemakaavalla suojeltu osa. Tontilla on voimassa 23.10.1995 hyväksytty asemakaava n:o 1/71, jonka mukaan tontti on liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta, KLH. Asemarakennuksen rakennusalueelle on rakennusoikeutta annettu 500 k-m². Asemakaavassa on lisäksi 40 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen mahdollistama rakennusala, sekä erillinen katoksen rakennusala. Tontilla sijaitseva sembramänty on kaavassa merkinnällä suojeltava puu. Asemakaavassa on osoitettu tontilla sijaitsevan rakennuksen osalta seuraava suojelumerkintä (sr.2): ”Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 mom nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus - ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla”.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on aiemmin 18.5.2022 (§ 86) päättänyt hakemuksen perusteella asemakaavan suojelumääräyksestä haettua poikkeamista koskevassa asiassa (MRL 58 §), että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle täyttyvät ja saman pykälän 1 mom. erityinen syy on olemassa. Rakennus- ja ympäristölautakunta on myöntänyt haetun poikkeamisen. Päätöksestä on erikseen valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen (VHO) ja hallinto-oikeus on päätöksellään 2.1.2024 (1777/2023) kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja samalla hylännyt poikkeamishakemuksen. Päätöstä perustellaan muun muassa sillä, että poikkeamisen hakijat eivät ole toimittaneet hakemuksensa tueksi rakennuksen osaa koskevaa kunto- ja korjattavuusarviota. Hallinto-oikeus toteaaakin, että koska lautakunnalla ei ole ollut käytettävissä riittävää selvitystä, jonka perusteella olisi ollut mahdollista arvioida poikkeamisen myöntämisen edellytyksiä, hallinto-oikeus on katsonut, ettei asiassa ole syytä palauttaa asiaa uudelleen käsiteltäväksi ja on päätöksellään kumonnut lautakunnan päätöksen ja hylännyt hakemuksen.

Korvausvaatimusta on lyhyesti perusteltu sillä, että korvausvaatimus perustuu ”suojelupäätöksestä koituvaan haittaan” sekä ”omaisuudensuojaan suomessa” ja samalla on viitattu perustuslain 15 §:ään.

Vahingonkärsijälle on lähtökohtaisesti asetettu näyttövelvollisuus aiheutuneesta vahingosta ja sen suuruudesta. Varallisuusvahingon korvaaminen sopimuksenukkoisissa suhteissa edellyttää perusteiltaankin korvauskelpoisuuden vahvistavaa erityissäännöstä tai vaihtoehtoisesti vahingonkorvauslain 5:1 mukaisten perusteiden olemassaoloa. Selvää on, että esitetyn perusteella ei ole kysymys sellaisesta vahingosta, ottaen huomioon niin vaatimuksen peruste kuin siihen liittyvä näyttökin (muun muassa MRL 57 § ja soveltuvin osin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 3 ja 13-15 §:t)

Nyt kysymyksessä olevan korvausvaatimuksen liitteenä tai sen tueksi ei ole esitetty yllä jo erikseen todettua asianmukaisesti laadittua asemakaavassa suojeltua rakennusta koskevaa erillistä kunto -, korjattavuus - tai kustannusarviota. Vastuu rakennuksen kunnossapidosta kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kiinteistön omistajalle. Tästä syystä esimerkiksi kunnossapidon laiminlyönnistä johtuvia kohonneita korjauskustannuksia tai kiinteistön käytettävyyttä ei voida yksinään pitää korvausvaatimuksen perusteena. Kiinteistön 27.1.2022 allekirjoitettuun kauppakirjaan kirjatun mukaisesti hakijat ovat ostaessaan olleet tietoisia niin rakennusta koskevista suojelu-, kuin kunnossapitovelvoitteistakin, joista viimeksi mainittua koskeva kehoitus on lähetetty kiinteistön aiemmin omistaneelle yhtiölle ensimmäisen kerran maaliskuussa vuonna 2017. Kiinteistön kauppakirjaan on muun muassa kirjattu seuraavasti:

”Ostaja on tietoinen kaupungin vaatimuksesta rakennuksen julkisivujen kunnostaminen, josta aiheutuvista kustannuksista vastaa ostaja [...]

Kiinteistöllä sijaitsee käytöstä poistettu huoltoasema rakennuksen myymälä osa. Siihen kohdistuu asemakaavan mukainen suojelovelvoite. Suojeltua rakennusta koskee MRL:n 166§ mukainen kaupungin kunnossapitomääräys joka siirtyy kaupassa ostajan vastuulle. Rakennus on kylmillään ja huonokuntoinen. Tiloja on käytetty mm. öljyvarastona, joten rakenteissa on haitta-aineita.”

Näin ollen se seikka, että poikkeamista koskeva hakemus on yllä olevan mukaisesti hylätty ei luonnollisestikaan tarkoita sitä, että asiaa tulisi yksin sen perusteella arvioida vahingonkorvausoikeudellisesti. Todetaan vielä, että korvausvaatimuksen tekijät eivät ole saadun selvityksen perusteella esittäneet minkäänlaisia laskelmia tai muutakaan näyttöä vaatimansa korvausmäärän (450 763 euroa) tueksi. Kun otetaan huomioon asiassa esitetty, niin voidaan todeta, että edellytyksiä arvioida korvausvaatimuksen perusteita ei ole olemassa. Korvausvaatimuksen rahamäärään ei liioin voida ottaa kantaa, koska vaatimuksen tekijät eivät ole esittäneet minkäänlaisia perusteita

korvauksen määrälle tai mihin se ylipäättään perustuu.
Korvausmäärää ei näin ollen tarvitse enemmälti arvioida.

Edellä olevan mukaisesti korvausvaatimus on hylättävä niin perusteeltaan kuin määrältäänkin.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hylätä korvausvaatimuksen perusteettomana.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.