

Lunastustoimitus / Pitkäsillankatu 29 (kt.tunnus 272-1-6-47) / Vastineen antaminen

Kaupunginhallitus 25.11.2024
560/10.03.00.01/2022

Valmistelija hallintojohtaja Ben Weizmann, kaupungeingeodeetti Matti Kivistö, kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen

Maanmittauslaitoksessa on vireillä lunastustoimitus (2024-733865), joka on saatettu vireille 11.4.2024 ja jossa Kokkolan kaupungilta vaaditaan tontin lunastamista, tai vaihtoehtoisesti korvausta tontilla sijaitsevan, asemakaavalla suojellun huoltoasemarakennuksen osan johdosta. Kohteena on tontti nro 47 korttelissa 6 Kokkolan kaupungin ensimmäisessä kaupunginosassa, kiinteistötunnus 272-1-6-47. Tontin osoite on Pitkäsillankatu 29, ja se rajoittuu myös Ristirannankatuun.

Oheisaineistona olevasta toimituskirjasta ilmenee tarkemmin toimituksen kulku, hakemuksen sisältö sekä päätös. Päätöksessä todetaan, että kohde ei ole tarkoitettu kaupungin tarpeisiin, eikä kaava estä yksityistä rakentamista, joten kaupunki ei ole velvollinen lunastamaan tonttia omistusoikeudella. Mikäli rakennussuojelumääräyksien noudattamisesta aiheutuu lisäkustannuksia, kun tontille rakennetaan, niin tontin omistaja voi olla oikeutettu korvaukseen. Tämän johdosta on olemassa edellytyksiä jatkaa lunastustoimituksen käsittelyä.

Päätöksessä todetaan, että hakijan tulee esittää korvausvaatimuksensa 21.10.2024 mennessä ja Kokkolan kaupungille on asetettu määräpäivä vastineen antamiselle (30.11.2024). Tämän asian oheisaineistona on esitetty keskeinen dokumentaatio ja todetaan vielä, että kaupunginhallitus on aiemmin (25.3.2024) hylännyt kiinteistön omistajien kaupungille osoittaman korvausvaatimuksen.

Lausuntonaan Kokkolan kaupunki toteaa, että korvausvaatimus tulee ensisijaisesti hylätä lakiin perustumattomana. Toiseksi katsotaan, että mikäli hakemusta ei heti hylätä tulee lunastustoimituksessa päättää, että perusteita omistajalle maksettavista korvauksista maankäyttö- ja rakennuslain tai rakennusperintölain nojalla ei ole.

Selvää on, että hakijoilla ei ole minkäänlaista hanketta vireillä kyseisellä tontilla. He eivät ole myöskään ilmoittaneet tai toimituksessa esittäneet lunastustoimikunnan erikseen edellyttämää konkreettista korvausvaatimusta, vaan vaatimukset on esitetty yleisellä tasolla ja niissä on toistettu aiemmin jo kaupunginhallituksenkin käsittelyssä esitettyä.

Kaupunginhallituksessa esitettyä summaa ei perusteltu erikseen millään tapaa, eikä sitä ole perusteltu myöskään toimituksessa. Koska mitään konkreettista korvausvaatimusta, vaatimusten perusteista puhumattakaan ei ole esitetty, on kaupungin lähtökohtaisesti mahdoton yksityiskohtaisesti ottaa kantaa vaatimukseen tai perusteisiin.

Lähtökohtaisesti Kokkolan kaupunki vetoaa rakennusperintölain 15 §:n ja siitä tarkemmin ilmenevään. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty kuulumaan liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeseen kaavamerkinnän ollessa KLH. Kaavassa on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa merkinnällä sr-2. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla on määrätty, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Kaavassa osoitetun rakennusalan, jolla myös em. olemassa olevan rakennuksen osa sijaitsee, rakennusoikeudeksi on määrätty 500 kerrosalaneliömetriä, minkä lisäksi kaava osoittaa talousrakennuksen rakennusosalalle 40 kerrosalaneliömetriä. Kokkolan kaupungin mukaan korvausvaatimusta ei voisi perustaa muuhun kuin vuoden 1995 kaavamuutokseen, jolloin sitä olisi rakennusperintölain 15 §:n 2 mom mukaan pitänyt hakea kahden vuoden sisällä siitä, kun kaava sai lainvoiman. Kahden vuoden määräaika on sisältynyt myös vuoden 1985 rakennussuojelulakiin, sen 12 §:ään. Näin ollen korvausvaatimus tulee kokonaisuudessaan hylätä.

Mikäli lunastustoimitusta yllä olevasta huolimatta päätetään jatkaa, toteaa Kokkolan kaupunki seuraavaa:

Aiemmin (1985 rakennussuojelulaki) korvauskynnys oli sidottu rakennuksen tavanomaiseen tai kohtuullista hyötyä tuottavaan käyttöön. Vuoden 2010 rakennusperintölain mukaan korvattavuutta arvioidaan merkityksellisen vahingon tai haitan näkökulmasta. Asiaa tulee ensinnäkin tarkastella suojelua koskevan kaavamääräyksen kohtuullisuuden kautta sekä rakennuksen omistajalle kuuluvan rakennuksen kunnossapitovelvollisuuden kautta ja tämän lisäksi on syytä tarkastella suojelumääräyksen johdosta mahdollisesti tarvittavia erityisiä toimia. Korvausperusteiden osalta viitataan oheisaineistona olevaan asiantuntijalausuntoon, jossa asia on seikkaperäisesti avattu säädösten sekä ennakkoratkaisujen kautta.

Todetaan selvyuden vuoksi, että asiaa tarkastellaan nykyisen kaavan mukaisesti, eikä arviointiin voi liittyä minkäänlaisia spekulatiivisia vaikuttimia. Kaava mahdollistaa liiketilojen rakentamisen. Kerrosalaa kaavassa osoitetaan siis 500 plus 40 neliötä, mitä on vallitsevissa oloissa pidettävä kohtuullisena, eikä sitä ole suojelumerkintää asetettaessakaan pidetty kohtuuttomana.

Mitä tulee rakennuksen kunnossapitoon tai pikemminkin kunnossapidon laiminlyöntiin todetaan, että on ilmeistä, että huoltoasemarakennuksen suojellun osan kunnossapito on laiminlyöty. Rakennuksen lakisääteisen ja tavanomaisen

kunnossapidon laiminlyönti ei lain mukaan ole seikka, joka voisi oikeuttaa saamaan suojelukohteen korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia korvattaviksi. Hallinto-oikeus on oheisaineistosta (VHO 2.1.2024 nro 1777/2023) tarkemmin ilmenevällä tavalla todennut, ”*ettei arviota suojeluarvojen menettämisestä voida perustaa yksin huoltoasema- ja liikerakennuksen aiemmin suoritettuihin purkutoimenpiteisiin, koska nämä puretut osat eivät ole olleet asemakaavassa suojeltuja. Poikkeamisen hakijat eivät myöskään ole toimittaneet hakemuksensa tueksi rakennuksen osaa koskevaa kunto- ja korjattavuusarviota*”. Näin ollen käytettävissä ei ole mahdollista suojellun rakennuksen (riittävää) kunto- ja korjattavuusarviota. Selvityksen tekeminen on luonnollisesti tontin omistajan velvollisuus.

Kaavan suojelumääräys velvoittaa sinänsä korjaamaan suojellun rakennuksen osan korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Mitään muuta *erityisesti* tarvittavaa toimenpidettä ei kaava sisällä. Tässä tapauksessa rakennuksen omistajan ei ole suojelumääräysten johdosta ryhdyttävä rakennusperintölain 13 §:n 2 momentin tarkoittamiin erityisiin, korvattavaksi katsottaviin toimiin rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi. Näin ollen mahdollista korvausvaatimusta ei voisi perustaa kyseisen lain 13 §:n 2 momentin mukaisiin perusteisiin.

Tässä vastineessa ei ole tarkoituksenmukaista toistaa oheisaineistosta ilmenevää. Kokkolan kaupunki kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että hakijoiden ostaessa kohteen he ovat oheisaineistona olevan kauppakirjan mukaisesti olleet tietoisia suojelumerkinnästä. Hakijat eivät ole esittäneet minkäänlaisia perusteita vaatimuksensa tueksi. Selvää on, että vaatimus on jätetty liian myöhään, eikä sitä tulisi ylipäätään ottaa käsittelyyn. Mikäli näin vastoin Kokkolan kaupungin käsitystä menetellään, katsotaan, että vaatimus on yllä esitetyn mukaisesti kaikilta osin perusteeton. Kokkolan kaupunki viittaa lausunnossaan tämän päätöksen oheisaineistoon ja toteaa, että toimitusmenettelyssä otetaan viran puolesta huomioon kaikki asiassa esitetty.

Yllä olevan perusteella Kokkolan kaupunki katsoo, että edellytyksiä toimituksen jatkamiselle ei ole koska vaatimusta ei ole jätetty määräajassa ja mikäli toimitusta vastoin Kokkolan kaupungin näkemystä jatketaan, hakijan korvausvaatimus on hylättävä niin perusteeltaan kuin määrältäänkin.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää antaa lunastustoimikunnalle yllä olevan vastineen ja oikeuttaa kaupunginjohtajan täydentämään vastinetta.

Päätös