

Maaoikeuden päätös / Pitkänsillankatu 29 (kt.tunnus 272-1-6-47)

Kaupunginhallitus 25.11.2024 § 508

Valmistelija hallintojohtaja Ben Weizmann, kaupungingeodeetti 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 Pitkänsillankatu 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 selvyiden 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 ylipäättään 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	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.
--------	---

Kaupunginhallitus, salainen 27.01.2025 § 8

Valmistelija	Hallintojohtaja Ben Weizmann
--------------	------------------------------

Otsikkoasiassa on 19.12.2024 toimitettu lunastustoimitus ja lunastustoimikunta on samalla antanut asiassa päätöksen ja toimittanut toimitusta koskevan pöytäkirjan asianosaisille 30.12.2024.

Liite A Pöytäkirja lunastustoimituksesta (toimitusnumero 2024-733865 - MMLm/5467/33/2024)

Lunastustoimikunta on päätöksessään todennut, että Kokkolan kaupungilla ei ole lunastuslakiin tai muuhunkaan lainsäädäntöön perustuvaa velvollisuutta lunastaa kiinteistö omistusoikeudella siten kuin hakijat ovat vaatimuksessaan vaatineet. Samalla lunastustoimikunta on kuitenkin katsonut, että kiinteistön omistajien ylimääräisistä kustannuksista Kokkolan kaupungin on maksettava kertakaikkisena korvauksena 10 000 euroa.

Toimikunnan pöytäkirjasta ilmenee, että toimikunta on varsin seikkaperäisesti kuvannut asiantilan sekä ratkaisuun liittyvän problematiikan. Ottaen kuitenkin huomioon päätöksen sekä sen perustelut voidaan todeta, että perustelut eivät kaikilta osin vastaa niitä johtopäätöksiä mihin toimikunta on päätenyt.

Perusteluissa ei avata millään lailla problematiikkaa, joka liittyy suojelumerkinnän kohtuuttomuuteen eikä päätöksessä myöskään miltään osin viitata esimerkiksi Kokkolan kaupungin vastineessaan esittämiin väitteisiin. Pikemminkin voidaan todeta, että perustelut lähtökohtaisesti tukevat Kokkolan kaupungin käsitystä suojelumerkinnän aiheuttamasta haitasta, tai pikemminkin siitä, että suojelumerkinnällä ei aiheuteta kiinteistön käytettävyydelle sellaista haittaa kuin lainsäätaja on korvattavuudelta edellyttänyt.

Kaupunki on vastineessaan todennut, että rakennuksen lakisääteisen ja tavanomaisen kunnossapidon laiminlyönti ei lain mukaan ole seikka, joka voisi oikeuttaa saamaan suojelukohteen korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia korvattaviksi. Kun vielä huomiodaan, että lunastustoimikunta on itsekin perusteluissaan painottanut kiinteistöllä olevan rakennuksen huonon kunnan aiheutuneen ylläpidon puutteesta, on varsin epäjohdonmukaista, että kaupunki päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla on velvollinen maksamaan korvauksia ”omistajien ylimääräisistä kustannuksista”.

Ennen varsinaista päätösosiota toimikunnan pöytäkirjasta ilmenee, että toimikunta on ratkaisumallia hahmotellessaan todennut, että ensimmäinen askel olisi kattava kuntotarkastus, korjauskelpoisuuden analyysi ja mahdollisen korjaussuunnitelman laatiminen. Kokkolan kaupunki onkin vastineessaan nimenomaan katsonut, että edellytyksiä arvioida kohteen ennallistamista ei ilman selvitystä ole mahdollista tehdä. Vaasan hallinto-oikeuskin on päätöksensä perusteluissa vedonnut samaan asiaan (vrt. aiemmin annettu vastine sekä Vho:n päätös). Toimikunnan tekemä päätös on kuitenkin tältäkin osin ristiriidassa toimikunnan antamien perustelujen kanssa. Velvollisuus selvityksen laatimiseen on yksiselitteisesti tontin omistajalla.

Lunastustoimikunta on päätenyt kertakaikkiseen korvaukseen, joka on siis tuo aiemmin todettu 10 000 euroa. Päätöksessä ei ole mitään osiin avattu sitä, mihin korvaussumma perustuu. Hakijat eivät ole missään vaiheessa toimitusta esittäneet minkäänlaisia selvityksiä, laskelmista puhumattakaan, mihin heidän vaatimuksensa perustuvat. Näin ollen korvausta, joka ei perustu mihinkään ei voida hyväksyä.

Kun vielä otetaan huomioon toimikunnan päätös toimituskustannusten maksamisesta, lienee selvää, että Kokkolan kaupunki ei voi olla velvoitettu toimituskustannusten maksamiseen. Kokkolan kaupunki ei ole laittanut lunastustoimitusta vireille, eikä toimikunta voi mitenkään perustella kaupungin maksuvelvollisuutta sillä, että "yleinen intressi tässä toimituksessa on asemakaavan toteutuminen, johon kuuluu mm. rakennuksen suojelu". Toimikunnan johtopäätös siitä, että "toimituskustannukset maksaa osapuoli jonka tarpeeseen toimitus tehdään" on vähintäänkin merkillinen. Yhtälailla epäselväksi jää miksi Kokkolan kaupunki velvoitetaan korvaamaan hakijoiden oikeudenvallontakustannukset. Kokkolan kaupunki ei ole hakenut lunastustoimitusta, eikä kysymys ole "lunastettavan omaisuuden omistajan välttämättömistä kustannuksista", kuten toimikunnan selvityksessä jostain syystä lausutaan.

Päätökseen liitetyn muutoksenhakuohjeen mukaan muutosta lunastustoimikunnan päätökseen haetaan valittamalla maa-oikeuteen. Määräpäivä valitukselle on 30.1.2025. Yllä olevan perusteella lienee selvää, että päätökseen tulee hakea muutosta. Asia on kokonaisuudessaan poikkeuksellinen ja näin ollen yleinen intressikin edellyttää, että asiassa saadaan tuomioistuimen ratkaisu ja, että asia ei jää ainoastaan lunastusmenettelyn varaan. Toimikunta toteaa itsekin, että rakennusperintölain pykälä ei ole aiemmin sovellettu lunastustoimituksissa, joten ei ole olemassa ennakkotapauksia niiden tulkinnasta. Tarkoituksenmukaista onkin oikeuttaa kaupunginjohtaja sekä hallintojohtaja toimeenpanemaan muutoksenhaku.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 merkitsee toimituskirjan tiedoksi.
- 2 hakea muutosta lunastustoimikunnan päätökseen valittamalla maa-oikeuteen.
- 3 oikeuttaa kaupunginjohtajan sekä hallintojohtajan toimeenpanemaan muutoksenhaku.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Pohjanmaan käräjäoikeuden maaoikeus on 3.7.2025 (M 25/24815) antanut otsikkoasiassa tuomion Kokkolan kaupungin sekä vastapuolen valitusten johdosta. Maaoikeus on tuomiolauselman mukaisesti hylännyt vastapuolen valituksen, hyväksynyt Kokkolan kaupungin valituksen tutkituilta osin ja samalla kumonnut lunastustoimikunnan päätöksen lunastuskorvauksen maksamisesta. Samalla maaoikeus on velvoittanut vastapuolen korvaamaan Kokkolan kaupungin oikeudenkäyntikulut maaoikeudessa yhteensä 10 825,70 euroa laillisine korkoineen kuukauden kuluttua tuomiosta. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Maaoikeus on päätöksessään pääsääntöisesti hyväksynyt Kokkolan kaupungin esittämät vaatimukset sekä niiden perusteet. Itse lunastamista koskevan päätöksen osalta maaoikeus on pitänyt selvänä, että kysymyksessä oleva tontti on osoitettu liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi eli yksityiseen rakennustoimintaan ja näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n lunastamista koskevat edellytykset eivät täyty. Samalla maaoikeus on päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla katsonut, ettei lunastustoimikunnan päätös hylätä tontin lunastusvaatimus ole tontin omistajien omaisuuden suojan tai muidenkaan perusoikeuksien kannalta ongelmallinen siten kuin vastapuoli on valituksessaan esittänyt. Näin ollen vastapuolen valitus on tältä osin hylätty.

Kokkolan kaupunki on yllä olevan mukaisesti vaatinut, että 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 ja näin ollen vaatimus korvauksesta olisi jo yksin tällä perusteella pitänyt hylätä. Maaoikeus on varsin perusteellisesti arvioinnut rakennusperintölain 15 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräajan soveltamista nyt kysymyksessä olevaan asiaan. Maaoikeus toteaa, että omaisuuden suojan toteutuminen voi perusteluista tarkemmin ilmenevällä tavalla joissakin tapauksissa edellyttää, että määräajasta voitaisiin poiketa ja onkin näin ollen todennut, että korvausten määrääminen on tässä tapauksessa voitu ottaa lunastuslain mukaisessa järjestyksessä käsiteltäväksi.

Siltä osin kuin asiassa on kysymys suojellun rakennuksen kunnossapitovelvoitteesta sekä siihen liittyvästä korvausvelvollisuudesta maaoikeus on loppupäätelmänään ensiksikin katsonut, että rakennussuojelumääräyksistä johtuvat erityisen toimet voisivat olla kysymyksessä poikkeuksellisesti silloin kun rakennuksen omistajille aiheutuisi lisäkustannuksista merkityksellistä haittaa tai vahinkoa lain tarkoittamassa merkityksessä. Samalla päätöksessä todetaan, että asemakaavan suojelumääräys ei ole edellyttänyt omistajia ryhtymään lain tarkoittamiin erityisiin toimiin suojelumääräysten johdosta. Se, että asemakaavassa on suojelumerkintä ei päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla tarkoita korvausvelvollisuuden syntymistä rakennusperintölain 13 §:n 2 momentin mukaisesti.

Päätöksessä todetaan vielä erikseen, että ”on ilmeistä, että toimituksen kohteena oleva funktionalistista tyyliä edustava huoltamorakennuksen osa on ollut pahoin vaurioitunut”. Omistajat ovat hankkineet tontin omistukseensa tietoisina asemakaavamääräyksistä sekä tietoisina rakennuksen kunnosta. Näin ollen he eivät maa- ja rakennuslain mukaan voi rakennussuojelunkaan osalta olla edellisiä omistajia paremmassa asemassa. Kunnossapitovelvollisuus kuuluu päätöksen mukaisesti jokaiselle tontin tai rakennuksen omistajalle suojelumerkinnästä riippumatta. Kaupungilla ei voi olla korvausvelvollisuutta tontin omistajien laiminlyönnestä aiheutuneista kustannuksista.

Maa- ja rakennuslain painottaa kokonaisarviossaan edellisen lisäksi, että kun huomioidaan tontin keskeinen sijainti, varsin kohtuullinen rakennustehokkuus ja vielä se seikka, että haitan merkityksellisyyttä ei voida perustaa tai arvioida vaihtoehtoisten tai mahdollisen muun käyttötarkoituksen mukaisesti, on kaupungin valitus maa- ja rakennuslain mukaan tältäkin osin hyväksyttävä.

Kun otetaan huomioon maa- ja rakennuslain päätös ja tuomiolauselman ja siitä ilmenevä on ilmeistä, että kaupunki tyytyy päätökseen, eikä päätöksen johdosta ole tarvetta muutoksenhakuun.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää merkitä Pohjanmaan käräjäoikeuden maa- ja rakennuslain päätöksen 3.7.2025 (M 25/24815) tiedoksi ja samalla päättää, että päätökseen ei haeta muutosta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.