



Oikeustapauksia

Hallinto-oikeustuomari Satu Lehto, Turun hallinto-oikeus
17.4.2024

Alueidenkäytön ajankohtaispäivä 2024

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueidenkäytön yksikkö
Forum Marinum, Turku



Turun hallinto-oikeus – Tilastoja

Vuoden 2024 alussa vireillä 1 565 asiaa, joista rakentamisasioita 73 (4,7 %).

- Vuoden 2023 alussa rakentamisasioita ollut vireillä 206 (11,3 %).
- Vuoden 2023 aikana ratkaistu 227 rakentamisasiaa, joiden keskimääräinen käsittelyaika ollut 16,5 kk.

Vuoden 2024 alussa (5.4. asti) vireille 484 asiaa, joista rakentamisasioita 30 (6,1 %).

Vuonna 2024 ratkaistu 6.4. mennessä 27 rakentamisasiaa, joiden keskimääräinen käsittelyaika ollut 10 kk, asemakaavoissa alle 9 kk.

Valituksia vireillä 10.4.2024:

- asemakaavoista	2	- poikkeamispäätöksistä	15
- yleiskaavoista	2	- suunnittelutarveratkaisuista	9
- ranta-asemakaavoista	4	- rakennusluvista	19 (8)



Lähtökohtia

- asemakaavan laatimisen/muuttamisen ja purkamisluvan
välinen suhde

Asemakaavan laatimistarve

MRL 51 § 1 mom.

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

MRL 60 § 1 mom.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Rakennusten suojelu

Pääperiaate on, että asemakaava-alueella rakennusten suojelu tapahtuu kaavalla.

MRL 57.2 §: Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Vaihtoehtona suojelu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (jäljempänä rakennusperintölaki) nojalla.

Purkamislupa ja sen myöntämisen edellytykset

MRL 127 § 1 mom: Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

MRL 139 § 1 mom: Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Rakennus on suojeltu asemakaavalla

Jos kaavaan on otettu rakennuksen purkamisen kieltävä suojelumääräys (MRL 57 § 2 mom), haittaa purkamisluvan myöntäminen kaavoituksen toteuttamista.

- Purkamisluvan myöntäminen edellyttää poikkeamislupaa asemakaavan suojelumääräyksestä.
- Kunnan pyydettävä ennen poikkeamisen myöntämistä ELY-keskuksen lausunto, kun kohde tai alue rakennussuojelun kannalta merkittävä.
- KHO:2009:67: Asemakaavan suojelumääräyksen mukaan rakennusta ei saanut purkaa ilman pakottavaa syytä. Pakottavan syyn katsottiin olevan käsillä rakennuksen huonoon kuntoon ja sen aiheuttamaan ilmeiseen turvallisuusriskiin liittyvistä syistä, eikä purkamisluvan myöntäminen siten edellyttänyt poikkeusta kaavamääräyksestä.

Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla

Vaikka kaava sallisikin rakennuksen purkamisen, purkamisluvan edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä (ks. edellä MRL 139.1 §).

Oikeuskäytännössä purkamisluvan myöntämisedellytyksiä koskeviin ratkaisuihin ovat vaikuttaneet

- kaavan ikä ja missä määrin siinä on selvitetty suojelukysymyksiä
- onko kaavoituksen jälkeen saatu uutta tietoa suojeluarvoista
- onko rakennuksen suojelu vireillä rakennusperintölain nojalla
- onko kunta aikeissa muuttaa kaavaa



KHO:n ennakkopäätöksiä

- KHO:2002:73 ja KHO:2002:74
 - KHO:2020:158
 - KHO:2021:82
-

KHO:2002:73 ja 2002:74

MRL:n purkamislupajärjestelmän perusteet

Purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun.

Kysymyksessä ei ole uudentyyppinen rakennusten purkamista rajoittava lupajärjestelmä.

Tarkoituksena on varmistaa, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain (nykyisin: rakennusperintölain) mukaisella suojelupäätöksellä.

Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennussuojelulain (nykyisin rakennusperintölaki) nojalla päätetä suojella, sen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.

Lautakunta oli hylännyt 4/2017 Kymintehtaan entisellä tehdasalueella sijaitsevien voimalaitoksen, piipun, toimisto-osan ja tuhkasiilon purkamislupahakemuksen.

Hallinto-oikeus oli 6/2019 hylännyt luvanhakijan valituksen.

Rakennuksia ei ollut suojeltu asemakaavassa (vuodelta 1975). Asemakaavan muutosta tai rakennusperinnön suojelua koskevaa asia ei ollut vireillä.

Kaupungin näkemyksen mukaan asemakaavaan kohdistui uudistamistarve.

Kymintehtaan alueella oli vireillä tai ratkaistu myös muita vanhan tehdasalueen rakennusten purkamislupia.

KHO:2020:158 - kohteen arvot

2/4

Aluetta koski oikeusvaikutteisen yleiskaavan (vuodelta 2015) merkintä ”valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö”.

Maakuntakaavassa (vuodelta 2006) alue sisältyi teollisuus- ja varastoalueeseen, jolla oli säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita.

Voimalaitosrakennukset sisältyivät valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen (RKY-kohde) Kuusankosken - Kymintehtaan teollisuusympäristö. Kohdekuvauksen mukaan Kuusankosken tehdasmaisema oli yksi tunnusomaisimmista suomalaisessa teollisuudessa.

- KHO:n johtopäätökset

Ottaen huomioon

- purettavaksi haettujen rakennusten sisällyttämisen RKY-kohteeseen ja rakennusten merkityksen kohteen tehdasmaisemassa,
- kaupungin näkemyksen voimassa olevan asemakaavan uudistamistarpeesta,
- yleispiirteisissä kaavoissa aluetta koskevat suojelumääräykset ja niiden ohjausvaikutuksen asemakaavan muuttamisessa,
- sekä sen, että alueella oli ollut samaan aikaan vireillä myös muita vanhoihin tehdasalueen rakennuksiin kohdistuvia purkamislupahakemuksia,

KHO katsoi, että lautakunta oli näissä oloissa voinut evätä purkamisluvan.

KHO:2020:158

4/4

- KHO:n johtopäätökset

KHO samalla kuitenkin myös totesi, että tämän päätöksen estämättä kysymystä purkamisluvan edellytyksistä oli mahdollista arvioida uudelleen, jos rakennusten suojelua ei ollut ratkaistu asemakaavalla kohtuullisessa ajassa.

KHO:2021:82 - lähtökohdat

1/2

Lautakunta oli hylännyt yksittäistä vapaan-ajanrakennusta ja sen pihapiiriin kuuluvaa talousrakennusta koskevan purkamislupahakemuksen 6/2019.

Hallinto-oikeus oli hylännyt luvanhakijoiden valituksen 3/2020.

Asemakaava oli yli 30 vuotta vanha. Kaupunki ei ollut ryhtynyt toimenpiteisiin alueen asemakaavan muuttamiseksi eikä rakennusten suojelua ollut saatettu vireille rakennusperintölain mukaisena asiana.

Kohteeseen liittyvät rakennetun kulttuuriympäristön arvot olivat tulleet esille vuonna 2016 tehdyn inventoinnin yhteydessä.

- KHO:n johtopäätökset

Yksinomaan sitä, että kaupunki oli vuonna 2019 käynnistänyt kulttuuriympäristöä koskevan teemayleiskaavan laadinnan, ei voitu tässä tilanteessa pitää osoituksena kaupungin pyrkimyksestä ratkaista rakennusten suojelua koskeva asia kohtuullisessa ajassa kaavaratkaisulla.

Myöskään sillä seikalla, että kohde oli mainittu vuonna 2017 voimaan tulleeseen vaihemaakuntakaavaan sisältyvässä maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita koskevassa luettelossa, ei ollut sellaisenaan merkitystä harkittaessa purkamisluvan myöntämistä.

KHO kumosi lautakunnan ja hallinto-oikeuden päätökset ja palautti asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.



Turun hallinto-oikeus 28.2.2024 H321/2024 – Purkamislupa

- lähtökohdat

Lautakunta oli 3/2023 hylännyt lupahakemuksen paritalon purkamiseksi Turun Nummen kaupunginosassa (Patriankatu), sillä rakennuksen purkaminen haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Hallinto-oikeudessa valitusperusteena oli muun ohella se, että suojeluasiaa ei ole ratkaistu KHO:n vuosikirjaratkaisujen KHO:2002:73 ja KHO:2002:74 mukaisesti kohtuullisessa ajassa.

Mansardikattoinen kaksikerroksinen asuinrakennus on rakennettu 1920-luvulla ja on hyvin tyypillinen alueella. Patriankadun ja Parkinkadun varsille sijoittuvat rakennukset muodostavat tiiviin, yhtenäisen ja omaleimaisen kokonaisuuden. Purettavalla rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä osana tätä aluetta. Museokeskus ei ole puoltanut rakennuksen purkamista.

- kaavatilanne

Asemakaavassa (vuodelta 1958) rakennus sijaitsee asuin- ja talousrakennuksia varten varatulla alueella (AO1-2U).

Patriankadun asuinalue tai purettavaksi esitetty rakennus eivät sisälly valtuuston 2/2023 hyväksymän uuden yleiskaavan (Yleiskaava 2029, vailla lainvoimaa) arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden luetteloon. Myöskään yleiskaava 2020:ssa purettavaksi esitettyyn rakennukseen ei kohdistu suojelutavoitteita.

- Huom. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella, mutta voidaan ottaa huomioon selvitysaineistona.

Turun HaO 28.2.2024 H321/2024 - kaavamuutoksen tilanne

3/4

Valmisteilla Patrianpuiston asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on selvittää alueen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutarve. Tavoitteet on hyväksytty kaavoituksesta vastaavassa lautakunnassa alkuvuodesta 2019.

Kaavamuutoksen valmistelu ei ole edennyt.

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa vireillä olevan asemakaavan muutoksen vuoksi, eikä rakennusperintölain mukaista suojeluasiaa ole vireillä.

HaO:n johtopäätökset

Hallinto-oikeus katsoi, että kaupunki ei ollut tosiasiallisesti ryhtynyt toimenpiteisiin alueen asemakaavan muuttamiseksi. Pelkästään alueen asemakaavan vireille tuloa ei voida pitää osoituksena kaupungin pyrkimyksestä ratkaista rakennuksen suojelua koskeva asia kohtuullisessa ajassa kaavaratkaisulla.

Lautakunnan päätös kumottiin ja asia palautettiin lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.



Kaavapäätökseen liitettävä valitusosoitus

Kaavapäätökseen liitettävä valitusosoitus

MRL 188 § 3 mom, kuntalaki 140 § 3 mom

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan **päätöksen katsotaan tulleen** kunnan jäsenen ja muiden tietoon **seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.**

Valitusosoituksessa mainitaan päivämäärä, jolloin pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

➤ Kaavaehdotuksesta muistuttaneille (MRL 85 § 2 mom) tai pyynnöstä kuntalaiselle toimitettavaan valtuuston pöytäkirjanotteeseen EI MERKITÄ PÄIVÄMÄÄRÄÄ, JOLLOIN OTE ON LÄHTETTY KIRJEENÄ TAI SÄHKÖPOSTILLA.

➤ Toisin sanoen:

Jos valitusosoituksessa on alla oleva kohta, JÄTETÄÄN SE TYHJÄKSI:

Päätös on **annettu** asianosaiselle **tiedoksi** kirjeellä, joka on lähetetty



KHO:n ennakkopäätöksiä

Linkit KHO:n ja Turun hallinto-oikeuden päätöksiin

KHO:n ennakkopäätöksiä

KHO:n vuosikirjapäätökset >>>> 1.4.2024 alkaen KHO:n ennakkopäätökset

[KHO:2024:20](#): Maankäyttö ja rakentaminen – Yleiskaava – Valitusoikeus – Viranomainen – Suomen metsäkeskus

[KHO:2024:14](#): Maankäyttö ja rakentaminen – Asemakaavan muutos – Esteellisyys – Yhteisöjäävi – Kirkkoneuvoston jäsen – Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen – Asemakaavan muutoksen valmisteluun osallistuminen

[KHO:2023:89](#): Maankäyttö ja rakentaminen – Asemakaava – Oikaisukehotus – ELY-keskuksen valitusoikeus

[KHO:2023:88](#): Maankäyttö ja rakentaminen – Asemakaava – ELY-keskuksen valitusoikeus – Toimistorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön – Ammoniakkia käyttävä laitos – Onnettomuusvaara – Mehutehdas

[KHO:2023:87](#): Maankäyttö ja rakentaminen – Yleiskaava – Kaivostoiminta – Ympäristövaikutukset – Selvitysten riittävyys – Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen

[KHO:2023:70](#): Maankäyttö ja rakentaminen – Yleiskaava – Tuulivoima – Vaikutusten arviointi – Selvitysten riittävyys – Luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettu laji – Susi

[KHO:2023:57](#): Maankäyttö ja rakentaminen – Yleiskaava – Tuulivoima – Maakuntakaavan ohjausvaikutus – Selvitysten riittävyys

Linkit

[Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä](#)

[Turun hallinto-oikeuden ratkaisut ja tiedotteet](#)

[Turun hallinto-oikeuden Finlex-ratkaisut](#)



Kiitos ja mukavaa kesää!
