

01.02.2023

Dnro 26313/03.04.04.16/2021

**Asia** Purkamislupaa koskeva valitus

**Valittaja** Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

**Päätös, josta valitetaan****Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta 4.11.2021 § 18**

*Loviisan kaupungin rakennustarkastaja on päätöksellään 11.5.2021 § 114 myöntänyt Itä-Uudenmaan rakentajat Oy:n konkurssipesälle luvan kahden rakennuksen purkamiseen Kiinteistö Oy Loviisan Kuningattarenkatu 14:n omistamalla kiinteistöllä 434-3-326-4.*

*Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry:n oikaisuvaatimuksen.*

**Valituksessa esitetyt vaatimukset**

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös on kumottava ja lupahakemus hylättävä.

Purkamislupa on maankäyttö- ja rakennuslain 116 ja 139 §:ien vastainen. Kyseessä on Loviisan vanhan keskustan kortteli Karlskronabulevardin ja Kuningattarenkadun kulmauksessa, ja sen kaksi puolitoistakerroksista puurakenteista ja kivirakenteista taloa, jotka ovat hallinneet kaupunkikuvaa vuosikymmenet. Ne kuuluvat Loviisan rakennettuun kaupunkiympäristöön erottamattomasti.

Purkamisluvan käsittelyssä on sivuutettu kokonaan Porvoon museon lausunnon sisältö, joka perustuu paitsi rakennushistorian myöskin korjausrakentamisen asiantuntijan katselmuskäyntiin tontilla 8.10.2020. Rakennuksen huono kunto ei ole peruste purkamiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennuksen omistajalla on velvollisuus huolehtia rakennuksen kunnosta. Kuntoarviota ei ole tehnyt vanhoihin puurakennuksiin erikoistunut asiantuntija. Rakennus on erittäin arvokas

suhteessa Kuningattarenkadun rakennustaiteelliseen ja kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Kaupunki on pitänyt rakennuksia tärkeänä, koska se on pitänyt katselmuksen tontilla vuosina 2017 ja 2019 ja antanut omistajalle kirjallisen huomautuksen rakennusten korjaamisesta ja omistajan velvollisuudesta huolehtia rakennuksesta ja sen ympäristöstä maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisesti. Omistaja ei ole noudattanut kehotusta. Omistajan edustaja on oikaisuvaatimuksen johdosta antamassaan vastineessaan esittänyt, että varoja kunnostukseen ei ole ja että heidän teettämänsä kuntotarkastuksen mukaan kohdetta ei voi kunnostaa. Tämä osoittaa pelkästään vakavan tahtotilan puuttumista, sillä kunnostukseen on saatavilla rahoitusta ja yhteiskunnan tukea. Porvoon museo toteaa omassa lausunnossaan, että kuntoarvio on tehty pintapuolisesti eikä arvioijana ole käytetty vanhoihin rakennuksiin erikoistunutta korjausrakentamisen asiantuntijaa.

Itsestään selvää on, että rakennusperintö ei saa vaarantua vanhentuneen asemakaavan vuoksi. Loviisa on tässä asiassa laiminlyönyt vastuunsa kiinteistön saattamisesta ajantasaisen asemakaavoituksen kohteeksi. Asemakaava, johon purkamislupa perustuu, on vuodelta 1986, jolloin vallitsivat aivan toisenlaiset näkemykset vanhoista puurakennuksista. Loviisassa oli vasta vuonna 1969 saatu Museoviraston määräyksellä suojeltua koko historiallinen alakaupunki, vaikka senhetkinen kaava edellytti sen purkamista. Loviisan asemakaavoitus on saatettava korttelin osalta ajan tasalle 2020-luvulle, ja kiinteistön suojeluasiana on ratkaistava sen yhteydessä. Asemakaavoitusprosessi on aloitettava viipymättä, sillä se on ollut käytännössä kesken vuodesta 2001 lähtien.

Kyseessä olevan 10.2.1986 hyväksytyt asemakaavan jälkeen on hyväksytty Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava 13.6.2001. Siinä on merkitty korttelin kyseiset kaksi rakennusta sr-merkinnällä. Tämä osoittaa, että kaupungin tahtotila on muuttunut rakennusten suhteen, ja kokonaisnäkemys on täsmentynyt. Osayleiskaavassa koko kortteliin on merkitty viisi sr-merkittyä taloa. Vuonna 2011 oli haettu asemakaavan muutosta kyseessä olevaan kortteliin. Kaavamuutoshakemus ei ole edennyt vireilletuloa pidemmälle, koska uuden asemakaavan teko näillä muospaineilla epäilemättä on ollut haastavaa, koska olisi jouduttu antamaan myös rakennuskielto. Vuonna 2013 on tullut vireille laaja alakaupungin ja keskustan asemakaavojen muuttaminen, mutta sekään ei ole edennyt. Tämä kaavamuutos on edelleen vireillä, koska sitä ei ole virallisesti lopetettu.

Näistä kaavavaiheista ja kesken jääneistä muutosprosesseista ei ole asianmukaisesti kerrottu lautakunnalle esitettyssä purkulupahakemuksessa, joten lautakunnalle ei ole annettu kaikkea tietoa. Jää mielikuva, että kiinteistön kohtalo sinetöidään vain julkituotuun vanhentuneeseen kaavaan, joka antaa mahdollisuuden, muutospyrkimysten estämättä, päästä nopeaan purkuratkaisuun. Kyseessä ei ole vain yksittäinen rakennus, vaan kokonainen kortteli, jonka visuaalinen merkitys kaupunkikuvassa on keskeinen. Sen rakennusten purkamisen merkitys kirjaimellisesti rakennettuun ympäristöön sisältyvien rakennustaiteellisten arvojen hävittämistä ja kaupunkikuvan heikentymistä.

## Asian käsittely ja selvittäminen

*Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta* on antanut lausunnon.

*Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesä* on antanut selityksen, jossa se on vaatinut Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry:n velvoittamista korvaamaan konkurssipesän oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

Purkamisluvan kohteena olevia rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Alueelle on saatettu voimaan vuonna 2011 osayleiskaava, jossa rakennukset on osoitettu sr-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Yleiskaavalle ja sen merkinnöille ei voida kuitenkaan antaa asiassa merkitystä, koska voimassa oleva asemakaava on ensisijainen ja yleiskaavan merkinnät tulisi huomioon otettaviksi vain asemakaavaa muutettaessa. Alueella on myös vireillä asemakaavan muutos, joka on aloitettu jo 2013, mutta kaava ei ole edennyt. Vireillä olosta huolimatta alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoa. Vireillä olevalle asemakaavamuutokselle ei voida antaa asiassa merkitystä. Siten purkamisluvasta ei aiheudu maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaista haittaa kaavoituksen toteuttamiselle. Tämä on todettu myös jo purkamislupaa myönnettäessä Loviisan kaupungin kaupunginarkkitehdin toimesta.

Rakennukset ovat asiantuntijan arvion mukaan erittäin huonokuntoisia ja korjauskelvottomia. Rakennukset aiheuttavat ympäristölleen terveystarpeita. Tällä perusteella, vaikka rakennusten katsottaisiin olevan kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, ne voidaan määrätä oikeuskäytäntö huomioon ottaen purettaviksi. Tarvittaessa Loviisan kaupungilla on rakennuslupaa myöntäessään mahdollisuus antaa määräyksiä rakennusten ulkomuodosta, julkisivusta ja niiden sovittamisesta Loviisan kaupunkiympäristöön sekä osaksi rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta siten, että osayleiskaavan sr-merkintä tulee huomioiduksi.

*Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry* on antanut vastaselityksen.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa purkamislupaa koskevan päätöksen ja rakennus- ja ympäristölautakunnan valituksenalaisen päätöksen.

Hallinto-oikeus hylkää Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesän oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

## Perustelut

*Sovelletut oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin

rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa tuhoeta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentin mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

#### *Asiassa saatu selvitys*

Asiassa on kysymys kahden Itä-Uudenmaan rakentajat Oy:n konkurssipesän omistaman rakennuksen purkamisesta Kiinteistö Oy Loviisan Kuningattarenkadun omistamalla kiinteistöllä 434-3-326-6. Jäljempänä tarkemmin selostettavan Porvoon museon 13.11.2020 päivätyn lausunnon mukaan puurakennuksen oli suunnitellut A.W. Felixzon vuonna 1859 rautakauppias Elvingille. Rakennus edustaa loviisalaista klassismia vaakalaudoituksineen. Rakennusta laajennettiin vuonna 1899 H.G. Hahlin suunnitelmien mukaan. Sen jälkeen rakennuksen julkisivuun on tehty muutoksia 1930, -40 ja -50-luvuilla. Vuonna 1957 tehtiin nykyisin nähtävillä oleva julkisivumuutos suurentamalla ikkunoita ja avaamalla ovia katujulkisivuun. Toinen rakennuksista on jugendtyylinen tiilirakennus, joka on rakennettu vuonna 1904. Rakennukset ovat toimineet viimeksi liiketiloina.

Voimassa olevassa vuonna 1986 vahvistetussa asemakaavassa alue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Kysymyksessä olevia rakennuksia ei ole asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi. Kiinteistöllä sijaitseva kolmas rakennus, jota ei ole haettu purettavaksi, on asemakaavassa osoitettu su-merkinnällä historialliseksi tai kaupunkikuvaan sopeutuvaksi rakennukseksi, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista kaavamääräyksessä tarkemmin kerrottavalla tavalla.

Loviisan kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa purettavaksi suunnitellut rakennukset on osoitettu sr-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Määräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostoissa tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lupahakemuksessa rakennusten purkamista on perusteltu niiden huonolla kunnolla ja rakennusten aiheuttamalla terveyshaitalla. Hakemuksen mukaan hakijalla eli konkurssipesällä ei ole myöskään taloudellista mahdollisuutta kunnostaa rakennuksia.

Capri Oy:n edustajan 5.6.2020 päivätyn lausunnon mukaan kiinteistön purettavissa rakennuksissa oli suoritettu aistinvarainen katselmus 27.5.2020. Havaintoina ja yhteenvedona lausunnossa todetaan muun ohessa, että rakennukset ovat käytännössä täysin vaurioituneet ikääntymisen, huonon hoidon ja perusparannusten puuttumisen takia. Rakennuksissa on laajat ja kattavat vauriot. Mikrobi-, sieni- ja bakteerikasvustot ovat varmuudella

löydettävissä rakennuksesta monin paikoin. Rakennus ei ole lähelläkään kuntoa, että se soveltuisi minkäänlaiseen käyttöön. Rakennusten huonon kunnon takia korjaaminen ei ole järkevää, vaan rakennukset on syytä purkaa.

Porvoon museon 13.11.2020 päivätyssä lausunnossa todetaan kiinteistön sijaitsevan Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa ympäristössä (RKY2009) Kuningattarenkadun ja Karlskronabulevardin kulmassa. Rakennukset sijaitsevat alueen reunassa sitouttaen merkittävästi uuden ja vanhan rakennuskannan yhteen historialliseksi kerrostumaksi katukuvassa. Loviisan alakaupunki on Suomen merkittävimpiä yhtenäisiä 1700-luvun kaupunkialueita. Alakaupunki säästyi Loviisan palossa 1855. Kohteena olevan kiinteistön rakennukset paloivat ja ne rakennettiin uudelleen 1859, jolloin ne edustavat tärkeää palon jälkeistä rakennuskautta.

Lausunnon mukaan puurakennus on muutoksista huolimatta säilyttänyt julkisivunsa erityispiirteet ja muutokset nivoutuvat osaksi rakennuksen historiaa. Myös tiilirakennus on säilyttänyt melko hyvin alkuperäiset tyylipiirteensä. Lausunnossa katsotaan, että rakennusten purkaminen heikentää merkittävästi Kuningattarenkadun rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Rakennukset ovat jäljellä oleva osa historiallista Kuningattarenkatua ja siksi katukuvassa erittäin arvokkaita. Ne muodostavat merkittävän osan 1800-luvun Loviisan palon jälkeistä puuarkkitehtuuria. Rakennukset ovat tärkeä jatkumo eteenpäin Kuningattarenkatua Karlskronabulevardin toiselle puolelle kohti Suolatoria.

Lausunnossa todetaan edelleen katselmuksella selvinneen, että rakennukset eivät ole silmämääräisesti tarkasteltuina kovinkaan huonokuntoisia. Ne ovat edelleen korjattavissa. Puurakennuksen sisäpihan kuistin katto vuotaa ja on aiheuttanut vaurioita kuistissa, mutta erillisenä rakennusosana kevytrakenteinen kuisti on korjattavissa tai kuistiosa purettavissa ja rakennettavissa uudelleen. Vinttitilat olivat täynnä pulujen jätöksiä, joten niitä ei tarkistettu katselmuksella. Lausunnossa katsotaan, että edellä kerrottu Capri Oy:n raportti katselmuksesta on hyvin suurpiirteinen, eikä rakennuksissa ole esimerkiksi tehty rakenteellista tutkimusta.

Porvoon museo ei ole lausunnossaan puoltanut purkulupahakemusta katsoen sen olevan maankäyttö- ja rakennuslain 118 ja 139 §:ien vastainen. Lisäksi vuodelta 1986 peräisin olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole otettu kantaa kyseisten rakennusten osalta rakennussuojelukysymyksiin. Näin ollen suojelukysymys on tutkimatta ja se tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

#### *Oikeudellinen arviointi*

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun. Kuten esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisusta KHO 2002:73 ilmenee, tarkoituksena on varmistaa, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulainsäädännön mukaisella suojelulla. Tarkoituksena ei ole ollut uudentyypisen rakennusten purkamista

rajoittavan lupajärjestelmän luominen, vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulainsäädännön mukaisella suojelupäätöksellä. Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla päätetä suojella tai tällainen asia ole vireillä, eikä muutakaan toimenpidettä rakennuksen suojelemiseksi tai kaavan muuttamiseksi ole vireillä, rakennuksen purkamiselle ei lähtökohtaisesti ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.

Alueella voimassa olevassa vuonna 1986 vahvistetussa asemakaavassa ei ole nyt kysymyksessä olevia rakennuksia koskevia suojelumerkintöjä. Koska mainitussa asemakaavassa on kuitenkin muiden kuin nyt kysymyksessä olevien rakennusten osalta käytetty sr- ja sr1- sekä su- merkintöjä, lähtökohtana voidaan kaavan iästä huolimatta pitää sitä, että suojeluntarvetta on aikanaan arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupunginarkkitehdin asiassa antaman lausunnon mukaan korttelin asemakaavaa ei olla tässä vaiheessa muuttamassa, eikä korttelia ole asetettu rakennuskieltoon. Edellä selostetusta purkamislupajärjestelmän tarkoituksesta ja tavoitteista johdettavana lähtökohtana voidaan siten pitää sitä, että purkamislupalta ei ole estettä.

Asiassa on kuitenkin otettava huomioon, että nyt kysymyksessä olevat rakennukset on asemakaavan hyväksymisen jälkeen hyväksytyssä osayleiskaavassa osoitettu sr-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei kaavamääräyksen mukaan saa purkaa.

Valituksenalaisessa päätöksessä yleiskaavan sr-merkintää ja sen merkitystä asemakaavan ajantasaisuuden arvioinnin tai asemakaavaa muutettaessa huomioon otettavan yleiskaavan ohjausvaikutuksen kannalta ei ole erikseen arvioitu muutoin kuin toteamalla, että ”Osayleiskaavassa rakennuksilla on merkintä sr. Yleiskaavan kaavamääräyksellä ei kuitenkaan voida syrjäyttää asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä sisältövaatimuksia.” Hallinto-oikeus toteaa tältä osin, että yleiskaavan rakennetun ympäristön ja maiseman vaalimista koskevat sisältövaatimukset ja asemakaavan rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiello ovat sisällöltään ja tarkoitukseltaan samansuuntaiset, eikä kaavojen välisessä suhteessa siten ole kysymys lausunnossa tarkoitettulla tavalla asemakaavan sisältövaatimusten syrjäytymisestä, vaan siitä, miten yleiskaavan ohjausvaikutus tulee ottaa huomioon asemakaavaa muutettaessa tai arvioitaessa sitä, onko asemakaava rakennussuojelun osalta vanhentunut.

Näin ollen ja kun kunnan velvollisuutena on maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan huolehtia asemakaavojen pitämisestä ajan tasalla ja asemakaavan sisältövaatimukset nimenomaisesti edellyttävät, että rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää, asiassa jää epäselväksi, miten osayleiskaavan sr-merkintä on otettu huomioon ratkaisua tehtäessä ja mihin selvitykseen perustuu arvio siitä, että rakennusten purkaminen ei johda sr-merkinnästä ja museon lausunnosta ilmenevien arvojen menettämisen myötä maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentin

vastaiseen tilanteeseen. Kun myöskään hakemukseen liitetyn aistinvaraista katselmusta koskevan 27.5.2020 lausunnon perusteella ei voida katsoa selvitetyn, että rakennukset olisivat menettäneet edellä kuvatut arvot, asiassa ei tälläkään perusteella voida katsoa selvitetyn, että purkamisluvan myöntäminen ei merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä tai haittaisi kaavoituksen toteuttamista. Tämän vuoksi ja kun asiakirjoista ilmenevän selvityksen valossa ei voida edellä selostetusta lähtökohdasta huolimatta riittävällä tavalla varmistua siitä, ettei purkamisluvan myöntäminen johtaisi maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin seurauksiin, valituksenalainen päätös on kumottava.

#### *Oikeudenkäyntikulut*

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Saman pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole pidettävä kohtuuttomana, että Itä-Uudenmaan rakentajat Oy:n konkurssipesä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut ja  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 § 1 mom

#### **Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 2 momentin mukaan päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Petteri Leppikorpi (t) ja Marko Ahlstedt.



Esittelijäjäsen

Marko Ahlstedt

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden  
asianhallintajärjestelmästä.



**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös	Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry
	Maksutta
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesä