
Oikaisuvaatimukset rakennustarkastajan tekemään purkamislupapäätökseen

Tytk 27.05.2025 § 62
43/10.03.00.06/2025

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kokemäen kaupungin rakennustarkastaja on tekemällään päätöksellä (19.02.2025 § 4) myöntänyt purkamisluvan Kokemäen terveyskeskuksen purkamiseksi kiinteistöltä 271-455-1-125.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Satakunnan Museo ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimukset 06.03.2025. Purkamislupapäätöksen viimeinen valituspäivä oli 07.03.2025.

Selostus asiasta ja purkamislupaan liittyvää lainsäädäntöä

Terveyskeskus sijaitsee Tulkkilan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y). Terveyskeskukseen ei kohdistu asemakaavassa suojelumerkintöjä. Kohteessa on vireillä Kokemäen keskustajaman osayleiskaava, jota varten tehtiin Heilu Oy:n toimesta rakennusinventoinnin päivitys. Päivityksessä terveyskeskus on arvotettu B-kohteeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan: "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."

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

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä."

Oikaisuvaatimusta koskeva lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 187 §:n mukaan: "Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus."

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan: "Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella."

Edellä mainitun perusteella Varsinais-Suomen ELY-keskuksella on ollut oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja oikaisuvaatimus on tehty oikaisuvaatimusajan kuluessa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (KHO:2024:26) perusteella Satakunnan Museolla taas ei ole oikeutta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikaisuvaatimuksen tekemiseen purkamislupaa koskevassa asiassa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan mm. seuraavaa: "Alueellisella vastuumuseolla ei ollut oikeutta valittaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen purkamislupaa koskevasta päätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain valitusoikeutta koskevien erityissäännösten nojalla. Asiassa oli siten ratkaistavana, oliko alueellisella vastuumuseolla oikeus valittaa päätöksestä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain valitusoikeutta koskevan yleissäännöksen nojalla. Kysymys oli tällöin sen arvioimisesta, oliko valittaminen tarpeen museolla viranomaisena valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Kun otettiin huomioon, ettei alueelliselle vastuumuseolle ollut lainsäädännössä nimenomaisesti osoitettu yleistä kulttuuriympäristön tai -perinnön valvontatehtävää, alueellisella vastuumuseolla ei ollut puheena olevassa asiassa valvottavanaan sellaista oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tarkoitettua yleistä etua, jonka perusteella sillä olisi ollut oikeus valittaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä myöskään mainitun lain nojalla."

Edellä mainitun perusteella Satakunnan Museon tekemä oikaisuvaatimus jätetään käsittelemättä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö, vaatimukset ja perusteet

Varsinais-Suomen ELY-keskus on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan omasta näkökulmastaan asian taustaa, tiedot millaista oikaisua haetaan ja niiden perusteet.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että purkamislupapäätös tulee kumota ja purkamislupahakemus hylätä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt mm. seuraavat perusteet:

- Kokemäen keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on toteutettu rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi (Heilu Oy, 2023). Inventoinnin yhteydessä terveyskeskusrakennus on arvotettu kaavassa suojeltavaksi kohteeksi arvoluokkaan B, lievemmin suojeltava kohde. Rakennus on arvioitu historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi. Rakennus sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla alueella.
- Kohde on inventoitu vireillä olevan Satakunnan maakuntakaava 2050:n päivityksen yhteydessä. Kyseisen maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnin (Ramboll, 25.5.2023) mukaan terveyskeskus sijoittuu maakunnallisesti merkittävälle arvoalueelle Kokemäen hallinnollinen keskus.
- Satakunnan Museo on toteuttanut vuonna 2024 koko Satakunnan maakunnan alueella kansanterveyslain nojalla 1970–1990-luvulla rakennettujen terveyskeskusten teemainventoinnin. Satakunnan Museo on purkamislupahakemuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että lähtökohtana selvitykselle on ollut tämän historiallisesti merkittävän kerrostuman tämänhetkinen uhanalaisuus. Inventoinnin yhteydessä kohteita on arvioitu suhteessa koko maakunnan tilanteeseen, ja Kokemäen terveyskeskus on noussut tässä vertailussa yhdeksi tämän rakennustyyppin parhaiten säilyneistä sekä arkkitehtonisesti laadukkaimmista edustajista koko maakunnan alueella.

- Satakunnan Museon ylläpitämässä rakennusinventointitietokannassa (PAKKI) terveyskeskus on arvotukseltaan maakunnallisesti merkittävä ja sen kohdeluokka on A - suojeltava kohde. Terveyskeskus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas kohde.
- Kokemäen terveyskeskus sijoittuu lisäksi kahden Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetun maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle: Vanha Tulkkila ja Kokemäenjoen kulttuurimaisema. Terveyskeskus rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Kokemäen kirkonseutu ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Rakennusvalvonta on pyytänyt hakijalta vastineen oikaisuvaatimukseen ja siinä esitettyihin vaatimuksiin. Hakijan vastineessa todetaan mm. seuraavaa:

- Satakunnan hyvinvointialueen toimitilamuutosten vuoksi toiminta Kokemäen terveysasemalla loppuu kokonaan heinäkuussa 2025. Kokemäen kaupungilla ei ole jatkokäyttöä näin massiiviselle rakennusmassalle.
- Vuonna 2018 päivitetystä korjausvelkaselvityksessä on terveyskeskukselle kertynyt korjausvelkaa yli 1,5 miljoonaa euroa.
- Kaupungin on tiukassa taloudellisessa tilanteessa keskityttävä kaupungin ydintoiminnan vaatimiin kiinteistöihin. Kun rakennus jää tyhjilleen ja sitä pidettäisiin lämpimänä, ovat rakennuksen ylläpitokulut kuitenkin vuodessa yli 90 000 €.
- Myös myyntiodotukset tässä valtakunnallisessa taloustilanteessa ovat äärimmäisen huonot ja kaupunki joutuu mahdollisessa myyntitilanteessa tarkkaan harkitsemaan mahdollisen ostajaehdokkaan taloudellista kykyä toteuttaa kiinteistöllä massiiviset peruskorjaustoimenpiteet. Siksi pitkälläkin tähtäimellä ajateltuna taloudelliset riskit ja realiteetit huomioiden on järkevintä valmistella terveysasemarakennuksen purku.

Rakennustarkastajan kanta oikaisuvaatimukseen

- Terveyskeskukseen ei kohdistu asemakaavassa suojelumerkintöjä eikä sitä ole myöskään suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä.
- Kokemäen keskustaajaman osayleiskaavaa varten tehdyssä inventoinnissa terveyskeskus on arvotettu B- luokkaan eli lievemmin suojelluksi kohteeksi.
- Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (2040/2024) todetaan mm. seuraavaa: ”Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan (esimerkiksi KHO 2002:73–74, KHO 2020:158, KHO 2021:82, KHO 2021:185) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ole ollut uudentyyppisen 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 rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä. Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla päätetä kohtuullisessa ajassa suojella tai tällainen asia ole tullut kohtuullisessa ajassa vireille, eikä muutakaan toimenpidettä rakennuksen suojelemiseksi tai kaavan muuttamiseksi ole vireillä, rakennuksen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.”

Edellä mainitun perusteella tekninen- ja ympäristölautakunta toteaa, että terveyskeskuksen purkaminen ei merkitse maankäyttö- ja rakennuslain 139

§:n mukaisia rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lisätietoja antaa

Rakennustarkastaja Lauri Heiskanen, puh. 040 488 6200

Esittelijä

Tekninen johtaja Markus Virtanen

Päätösehdotus

Tekninen- ja ympäristölautakunta päättää

1. jättää Satakunnan Museon oikaisuvaatimuksen käsittelemättä

2. hylätä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksen ja pitää rakennustarkastajan tekemän purkamislupapäätöksen voimassa. Purkamislupapäätöksen mukaisiin toimenpiteisiin saa ryhtyä vasta, kun tämä päätös on lainvoimainen.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 127§, 139§, 187§ ja 192§

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen

Päätös

Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.