

Paraisten kaupunki, lupajaosto
Rantatie 28, 21600 Parainen
tillstandsnamnden@pargas.fi

Sähköpostitse

OIKAISUVAATIMUS POIKKEAMISLUVASTA RAKENNUKSEN FOGDEBYGGNAD PURKAMISTA KOSKEVASSA ASIASSA, KIINTEISTÖLLÄ ATTU SÄTESGÅD 445-401-1-20

1. Asian tausta

██████████ (jäljempänä myös ██████████) on veloitettu hakemaan poikkeamislupaa Eteläisen saariston rantaosayleiskaavan määräyksestä purkaakseen kiinteistöllä Attu Sätesgård 445-401-1-2 sijaitsevan vanhan ja rappeutuneen rakennuksen, Fogdebyggnadin (jäljempänä myös ”Fogdebyggnad tai ”Rakennus””).

Rakennus sijaitsee alueella, jolla on voimassa Eteläisen saariston rantaosayleiskaava (1983). Em. kaavassa kiinteistön Attu Sätesgård 445-401-1-2 alue on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi (SR-alue). Kaavamääräyksen mukaan alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa, eikä alueelle saa rakentaa siten, että ympäristön arvo heikkenee.

Fogdebyggnad on aiemmin suojeltu rakennussuojelulain nojalla Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksellä (8.1.1997, nro 9AL), jonka ympäristöministeriö on vahvistanut (23.6.1997, nro 1/561/97). Varsinais-Suomen ELY-keskus on sittemmin päätöksellään 2.12.2025 muuttanut tätä suojelupäätöstä ja kumonnut suojelun Rakennuksen osalta rakennusperintölain nojalla.

Vaikka suojelupäätös on kumottu, Rakennuksen purkamiseksi on edellytetty edelleen poikkeamislupaa, koska Rakennus kuuluu voimassa olevan rantaosayleiskaavan suojelumääräysten piiriin. On kuitenkin huomattava, että samalla SR-alueella sijaitseville rakennuksille Grankulla, Gårdens Bastu ja Trädgårdsmästarn on aiemmin myönnetty 30.12.2024 purkulupa ilman poikkeamista kaavamääräyksestä (Rivningslov 2023-371, 2023-375 ja 2023 377).

Paraisten kaupunki on 31.3.2026 §132 tekemällään päätöksellä myöntänyt poikkeamisen rantaosayleiskaavan suojelumääräyksestä siten, että Fogdebyggnad voidaan purkaa. Poikkeamispäätökseen on kuitenkin liitetty seuraavat ehdot:



Rakennus on ennen purkamista dokumentoitava asianmukaisesti Museoviraston ohjeiden mukaisesti. Lisäksi ennen purkamista on selvitettävä, voidaanko Rakennuksen osia tai materiaaleja hyödyntää uudelleen. Rakennuksen kivijalka on säilytettävä paikallaan niin pitkälle kuin se on mahdollista.

Edelleen dokumentoinnin tulee sisältää valokuvat Rakennuksesta, piirustukset, joista ilmenevät Rakennuksen sijainti, koko ja viimeisin huonejako sekä lyhyt kirjallinen selvitys Rakennuksen käyttöhistoriasta.

Kaikki dokumentaatio on koottava yhteen ja toimitettava Museovirastolle tai Varsinais-Suomen alueelliselle vastuumuseolle. Dokumentaatio on hyväksyttävä museoviranomaisella ennen purkamisen aloittamista.

Edellä mainitut purkamista koskevat ehdot ovat kokonaisuutena arvioiden kohtuuttomia. Rakennus on todettu vanhaksi ja rappeutuneeksi, eikä sillä ole enää voimassa olevaa rakennusperintölain mukaista suojelustatusta. Tästä huolimatta asetetut velvoitteet vastaavat laajuudeltaan ja vaativuudeltaan pitkälti tilanteita, joissa Rakennuksella on edelleen merkittävä suojeluarvo.

2. Vaatimukset

██████████, että Paraisten kaupungin 31.3.2026 tekemää poikkeamispäätöstä oikaistaan siten, että purkamiselle asetetut ehdot poistetaan kokonaisuudessaan.

Päätöksestä tulee poistaa seuraavat velvoitteet:

- Rakennuksen dokumentoinnista Museoviraston ohjeiden mukaisesti
- Rakennuksen osien ja materiaalien uudelleenkäyttömahdollisuuksien selvittämisestä
- Rakennuksen kivijalan säilyttämisestä
- dokumentaation toimittamisesta ja hyväksyttämistä museoviranomaisella ennen purkamista.

Lisäksi vaaditaan, että Paraisten kaupungin perimän 850 euron maksun perusteet tutkitaan. Poikkeamisluvan hakemisesta on lähetetty päämiehelleni kyseinen lasku, vaikka rakennusta koskenut suojelupäätös on jo kumottu ja rakennuksen purkaminen on mahdollista siten, ettei alueen ympäristöarvo heikkene kaavamääräyksen tarkoittamalla tavalla. Poikkeamista ei ole vaadittu muiden alueella olevien rakennusten osalta.

Näin ollen on epäselvää, onko poikkeamisluvan hakemiselle ja siitä peritylle maksulle ollut oikeudellista perustetta. Maksu tulee poistaa, mikäli sen perimiselle ei ole lainmukaista perustetta.

3. Oikeudellinen arvio

Laki rakennusperinnön suojelemisesta

Museovirasto on katsonut, että Rakennuksessa on laajoja korjaustarpeita, minkä takia suojelun edellytykset eivät todennäköisesti



enää täyty, mikäli Rakennus korjataan käyttökuntoon esimerkiksi sen alkuperäiseen asuinkäyttötarkoitukseen.

Museoviraston mukaan Rakennuksen säilymisen turvaaminen edellyttäisi muun muassa vesikaton uusimista, rakennusrungon nostamista irti maasta, perustusten vahvistamista sekä lahovaurioisten hirsien korjaamista tai uusimista. Näiden toimenpiteiden toteuttaminen edellyttäisi kuitenkin laajamittaisia purku- ja uusimistöitä, mukaan lukien ulkoverhouksen, sisäpintojen sekä ikkunoiden, ovien ja muiden rakennusosien purkamista. Tämän vuoksi suojelun edellytysten voidaan perustellusti katsoa olevan kyseenalaiset. Museovirasto on näin ollen katsonut, että Fogdebyggnadin suojelun purkamiselle on olemassa perusteet.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on päätöksellään 2.12.2025 muuttanut Rakennuksen suojelupäätöstä ja kumonnut suojelun Rakennuksen osalta rakennusperintölain nojalla. Asiassa on ollut kyse rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölaki) mukaisesta suojelupäätöksen muuttamisesta tai kumoamisesta.

Rakennusperintölain 9 §:n 2 momentin mukaan suojelupäätöksen muuttamiseen ja kumoamiseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin suojelusta päätettäessä. Lain 8 §:ssä säädetään tyhjentävästi suojelun edellytyksistä. Mikäli nämä edellytykset eivät enää täyty, suojelupäätös on lähtökohtaisesti kumottava.

Rakennusperintölain 10 a § koskee tilannetta, jossa voimassa olevasta suojelupäätöksestä myönnetään poikkeus. Tällöin viranomaisen voi asettaa poikkeamisluvalla ehtoja. Poikkeamismenettely on kuitenkin tarkoitettu yksittäisiin korjaus- tai muutostilanteisiin, joissa suojelu säilyy pääosin voimassa.

Tarkasteltavassa tapauksessa toimivaltainen viranomaisen on nimenomaisesti katsonut, että kyse ei ole rakennusperintölain 10 a §:ssä tarkoitettua poikkeamisesta, vaan suojelupäätöksen muuttamisesta tai kumoamisesta, koska suojelun edellytykset eivät enää täyty. ELY-keskus on nimenomaisesti todennut päätöksessään, että rakennusperintölain nojalla ei ole mahdollista asettaa ehtoja suojelupäätöksen muuttamista tai kumoamista koskevan päätöksen yhteydessä, kuten esimerkiksi dokumentointi- tai rakennusosien uudelleenkäyttövelvoitteita.

Tästä seuraa, että viranomaisen harkinta kohdistuu yksinomaan siihen, täytyvätkö suojelun edellytykset vai eivät. Mikäli edellytykset eivät täyty, laissa ei ole säädetty mahdollisuudesta liittää suojelupäätöksen kumoamiseen ehtoja tai rajoituksia. Myöskään lain esitöissä ei ole viitteitä siitä, että suojelun kumoamisen yhteydessä voitaisiin asettaa esimerkiksi dokumentointi- tai säilyttämisvelvoitteita.

Rakentamislaki

Rakentamislain 76 §:n mukaan kunta voi antaa lupapäätöksessä rakennuskohdetta, rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä



mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä. Säännös vastaa aiemman maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:ää, ja sen esitöiden (HE 139/2022 vp) mukaan lupapäätökseen voidaan sisällyttää tarpeellisia määräyksiä erityisesti rakennustyön toteuttamistapaan ja haittojen ehkäisemiseen liittyen.

Säännöksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole antaa viranomaiselle yleistä toimivaltaa muokata hanketta tai asettaa hakijalle uusia, itsenäisiä velvoitteita, jotka eivät liity luvan myöntämisedellytysten täyttymiseen.

Oikeuskirjallisuudessa¹ on vakiintuneesti katsottu, että lupaehdolla tarkoitetaan nimenomaan sellaista ehtoa, joka mahdollistaa luvan myöntämisen tilanteessa, jossa luvan edellytykset eivät muuten täytyisi. Toisin sanoen lupaehdon tulee olla välttämätön luvan myöntämisen edellytysten täyttymiseksi, eikä muunlaiseen hakemuksen muokkaamiseen lupaviranomaisella ole toimivaltaa. Ehtojen asettamista rajoittavat samat yleiset periaatteet kuin hallintopäätöksentekoa muutoinkin. Ensinnäkin kiellettyjä ovat ehdot, joilla edellytetään hankkeen toteuttamista lain- tai asetuksenvastaisella tavalla tai asetetaan luvansaajalle lainvastainen velvoite. Lisäksi ehdon tulee liittyä asiallisesti lupasääntelyn alaan ja tarkoitukseen. Sen tulee olla oikeassa suhteessa lupapäätökseen ja sen tavoitteisiin nähden.

Purkamislupa on oikeusharkintainen lupa, johon hakijalla on oikeus, mikäli laissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Tämän vuoksi lupaviranomainen ei voi liittää lupaan ehtoja, jotka eivät ole välttämättömiä näiden edellytysten täyttämiseksi. Lupaehtojen avulla ei siten voida muuttaa hanketta hakemuksesta poikkeavaksi tai asettaa hakijalle lisävelvoitteita esimerkiksi dokumentointiin, selvityksiin tai rakennusosien säilyttämiseen, ellei tällainen ehto ole suoraan sidoksissa luvan myöntämisen edellytyksiin.

Nyt käsiteltävässä asiassa ei ole enää kyse rakennusperintölain mukaisesta rakennuksen suojelusta poikkeamisesta, vaan poikkeamisesta rantaosayleiskaavan määräyksestä, jossa alue, jolla Fogdebyggnad sijaitsee, on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR). Kaavamääräys kohdistuu alueeseen kokonaisuutena, ei yksittäiseen rakennukseen samalla tavoin kuin rakennusperintölain mukainen suojelupäätös.

Tässä tilanteessa rakentamislain 76 §:ää ei voida käyttää ehtojen asettamisen perusteena. Kyseinen säännös mahdollistaa ainoastaan sellaisten lupaehtojen asettamisen, jotka ovat välttämättömiä luvan myöntämisedellytysten täyttymiseksi tai rakennustyöstä aiheutuvien haittojen rajoittamiseksi. Dokumentointivaatimuksilla tai rakennusosien säilyttämis- ja uudelleenkäyttövelvoitteilla ei ole tällaista välitöntä ja välttämätöntä yhteyttä purkamisluvan edellytyksiin tai haittojen ehkäisemiseen.

¹ Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta – Reinikainen 2020, Maankäyttö- ja rakennuslaki s. 971-973



Näin ollen kyseisten ehtojen asettaminen ei perustu lakiin, vaan ylittää viranomaisen toimivallan ja on siten lainvastaista.

Dokumentointivaatimuksille tai rakennusosien säilyttämis- ja uudelleenkäyttövelvoitteille ei ole oikeudellista perustetta.

4. Lopuksi

Asiassa on lisäksi syytä korostaa, että Rakennuksen erittäin heikko kunto tekee vaaditun dokumentoinnin käytännössä mahdottomaksi ja sisältää merkittäviä turvallisuusriskejä. Kuntoarvion (13.3.2025) mukaan Rakennus on kokonaisuudessaan purkukuntoinen, ja lahonneet rakenteet tekevät tiloissa liikkumisesta vaarallista. Tällaisissa olosuhteissa laajojen dokumentointivelvoitteiden asettaminen aiheuttaa hakijalle merkittäviä lisäkustannuksia ja on kokonaisuutena arvioiden kohtuutonta.

Erityisesti vaatimus yksityiskohtaisesta dokumentoinnista, mahdollisten uudelleenkäyttömahdollisuuksien selvittämisestä sekä kivijalan säilyttämisestä aiheuttaa huomattavaa lisätyötä ja kustannuksia. Nämä velvoitteet eivät ole oikeassa suhteessa Rakennuksen nykyiseen kuntoon tai sen oikeudelliseen asemaan. Ehtojen voidaan katsoa ylittävän sen, mitä voidaan pitää tarpeellisena kaavan suojelutavoitteiden turvaamiseksi tilanteessa, jossa rakennusta koskenut suojelupäätös on jo kumottu. Lisäksi ehtojen sisältö muistuttaa osin suojelun jatkamista toisin keinoin, vaikka varsinainen rakennusta koskeva suojelupäätös on jo poistunut.

Näin ollen purkamiselle asetetut ehdot eivät täytä suhteellisuusperiaatteen vaatimuksia, vaan niitä on pidettävä hakijan kannalta kohtuuttomina. Ehdolle ei ole perustetta rakentamislain 76 §:n tarkoittamalla tavalla.

Päätöstä tulee oikaista siten, että poikkeamispäätökseen liitetyt ehdot kumotaan kokonaisuudessaan. Näillä tarkoitetaan seuraavia ehtoja: Rakennus on ennen purkamista dokumentoitava Museoviraston ohjeiden mukaisesti; ennen purkamista on selvitettävä rakennusosien ja materiaalien uudelleenkäyttömahdollisuudet; sekä rakennuksen kivijalka on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

On syytä huomioida, että samalla SR-alueella sijaitseville rakennuksille Trädgårdsmästarn, Grankulla ja Gårdens Bastu asetettu dokumentointivaatimus herättää kysymyksen dokumentointivaatimuksen lainmukaisuudesta.

