

Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle

**ASIA** As Oy Espoon Vinge Rannan rakennuslupahakemus koskien kiinteistöä 49-33-124-1.

**VIITE** Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös (29.06.2023 § 105) rakennuslupa-asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi.

As Oy Espoon Vingen Ranta on antanut allekirjoittaneelle asianajajalle toimeksiannon otsikkoasiassa.

As Oy Espoon Vingen Ranta vaatii, että sille myönnetään rakennuslupa tehdyn hakemuksen mukaisesti.

Perustelujen osalta toteamme seuraavaa:

1. Lähtökohta: MRL 58 § ja 135 § lähtevät siitä, että rakennuslupa tulee myöntää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Jos MRL 135 §:n ehdot rakennusluvun myöntämiseksi täyttyvät, niin rakennuslupa on myönnettävä. Tässä tapauksessa haettu rakennuslupa on kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan määräysten mukainen, jonka seurauksena rakennuslupa tulee myöntää, ellei MRL 60 § aseta sille esteitä;
2. Poikkeus MRL 60 §: Rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen asemakaavan alueella, a) joka on ollut voimassa yli 13 vuotta, ja b) joka on merkittävältä osalta edelleen toteutumatta ja c) rakennuslupa koskee rakennusta, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Jotta lupa voitaisiin jättää myöntämättä MRL 60 §:n perusteella on kaikkien em. ehtojen eli a), b) ja c) täyttyä;

Tässä tapauksessa:

- a) Asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, joten tämä ehto poikkeukselle täyttyy;
- b) Asemakaava on edelleen merkittävältä osin toteutumatta: Ehto tarkoittaa laajempaa aluetta kuin pelkästään rakennusluvan kohteena olevaa rakennuspaikkaa. Kaavan ikä nimittäin muodostuu ongelmaksi silloin, kun se on suureksi osaksi jäänyt toteutumatta, jolloin kaava-alueen maankäyttö muodostuu hajanaiseksi ja kunnallistekniikan toteuttaminen pelkästään yksittäisille tonteille tulee kalliiksi. Edellä kerrottu voi perustua siihen, että ylemmän asteinen kaava, esim. yleiskaava on muuttunut tai seudulliset liikenneyhteydet ovat muuttuneet, jolloin kasvuennusteet kaava-alueella ovat jääneet toteutumatta (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta: Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki, 2000, s. 292-293) > Tässä tapauksessa, kun asemakaavaa tarkastellaan kokonaisuutena, niin se on suurelta osin toteutunut, joten maankäytön hajanaisuus taikka kunnallistekniikan toteuttamisen kalleus eivät ole ongelmia. Myöskään yleiskaava ei ole muuttunut eivätkä liikenneyhteydet taikka kasvuennusteet anna aihetta päätellä, että vuonna 1991 vahvistetun asemakaavan perusteet olisivat vanhentuneet. *Tässä b-kohdassa tarkoitettu ehto tarkoittaa siis sitä, että asemakaavaa päätettäessä ajatellut suunnittelun perusteet ovat jääneet toteutumatta taikka että ne ovat merkittävästi muuttuneet – minulle esitetyn aineiston perusteilla näin ei ole tässä tapauksessa tapahtunut;*
- c) Rakennuslupa koskee rakennusta, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä: Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos-Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 1999, s. 317) lähdetään siitä, että esim. vuosikymmeniäkin voimassa olleelle asemakaava-alueelle voidaan MRL 60 §:n estämättä rakentaa rakennus, joka on mittasuhteiltaan ja tyyliltään samankaltainen alueiden muiden rakennusten kanssa. Säännös rakennusluvan epäämisestä tulisi siis sovellettavaksi ainoastaan tilanteissa, jossa rakennettava uusi rakennuskanta olisi kokonsa taikka muotonsa vuoksi olennaisesti muusta poikkeava > käsitykseni mukaan tämä ehto ei myöskään täyty, sillä rakennusluvan tarkoittamat rakennukset vastaavat muuta alueen rakennuskantaa. Lisäksi rakennusluvan kohteena olevat rakennukset eivät vaikuta kaavaviranomaisten nyt esille ottamaan vanhaan rakennukseen (Villa Vinge), vaan se säilyy entisenlaisena. Rakennusluvan tarkoittamat uudisrakennukset ovat vastaavia rakennuksia kuin naapurustossa/tämän kaavan alueella. Rakennusluvassa tarkoitettu kiinteistö on

jaettu kahteen hallinnanjakoon, ja rakennuslupaa haetaan vain sille hallinnanjakoon, jossa ei ole vanhaa rakennusta;

Yhteenveto: Koska b- ja c-kohdissa rakennusluvan epäämiselle asetetut ehdot eivät täyty, on rakennuslupa myönnettävä. MRL ei anna tässä asiassa Espoon kaupungille muuta mahdollisuutta. Rakennusluvan myöntämättä jättäminen on yllä esitetyillä perusteilla selvästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaista.

Lisäksi kiinnitän huomiota tapaukseen KHO 2002:74, jossa oli kysymys siitä, että:

Rakennuksen omistajat olivat hakeneet lupaa saada purkaa vuonna 1904 rakennetun entisen liikerakennuksen. Rakennus sijaitsi alueella, jossa oli asemakaavana voimassa 11. 4. 1979 vahvistettu rakennuskaava. Asemakaavan merkintöjen ja -määräysten mukaan rakennusta ei ollut osoitettu kaavassa suojeltavaksi. Korkein hallinto-oikeus lausui päätöksensä perusteluissa muun ohella, että purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ole ollut uudentyypin rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä. Rakennuksen suojelu oli rakennussuojelulain nojalla vireillä. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella kysymyksessä oleva rakennus saattoi olla rakennussuojelulain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu suojelukohde. Purkamisluvan myöntäminen saattaisi näin ollen merkitä rakennussuojelulaissa tarkoitettua suojelukohteen hävittämistä. Lisäksi oli otettava huomioon, että alueella asemakaavana voimassa oleva rakennuskaava oli vahvistettu yli 20 vuotta sitten ja ennen kuin rakennuslain silloisiin rakennuskaavaa koskeviin säännöksiin oli rakennussuojelulain säätämisen yhteydessä sisällytetty rakennussuojelua nimenomaisesti koskevat kaavan laatimissäännöt (alleiviivaus allekirjoittaneen). Näissä olosuhteissa ja kun myös otettiin huomioon, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä ja 60 §:ssä säädetään kunnan velvollisuudesta huolehtia asemakaavojen pitämisestä ajan tasalla, maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettuja purkamisluvan myöntämisen edellytyksiäkään ei voitu katsoa olevan olemassa, ennen kuin rakennuksen

suojelemisesta rakennussuojelulain nojalla tai asemakaavaa muuttamalla oli päätetty.

Em. oikeusohje korostaa olosuhteiden muuttumisen merkitystä MRL 60 §:ä sovellettaessa. Purkamislupaa ei voitu tapauksessa myöntää, kun asemakaavaa aikanaan vuonna 1979 vahvistaessa laissa ei ollut määräyksiä siitä, miten rakennussuojelu otetaan asemakaavamääräyksistä päätettäessä huomioon. Tässä tapauksessa tilanne on täysin toinen. Kun nyt puheena oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1991, on vuonna 1985 voimaan tulleen rakennussuojelulain seurauksena rakennuslakiin sisällytetty rakennussuojelua koskevat laatimissäännöt. Siis, kun asemakaava on vuonna 1991 vahvistettu, niin rakennussuojelua koskevat asemakaavan laatimissäännöt oli jo sisällytetty rakennuslakiin, mutta Villa Vingeä ei tästä huolimatta määrätty kaavassa suojeltavaksi. Kun Villa Vingen suojeleminen on voitu ottaa huomioon jo asemakaavaa laadittaessa, niin kaava ei ole vanhentunut sillä perusteella, että sitä ei ole silloin suojeltu, vaan suojelematta jättäminen on ollut tietoinen valinta. Villa Vingeä on ehdotettu suojeltavaksi tietojemme mukaan myös vuonna 2002, mutta ympäristökeskus ei ole tuolloin määrännyt Villa Vingeä suojeltavaksi.

Edellä kerrottu tapauksen KHO 2002:74 oikeusohje tarkoittaa tähän tapaukseen sovellettuna, että kun olosuhteet eivät ole muuttuneet vuoden 1991 jälkeen, niin silloin vahvistettu asemakaava ei ole vanhentunut. Tästä seuraa, että rakennuslupa tulee myöntää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Oulussa 22 päivänä joulukuuta 2023



Olli Siponen, asianajaja, Oulu

As Oy Espoon Vingen Rannan asiamiehenä