

## Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden 3.12.2024 antama päätös nro 2244/2024 asiassa 1056/2023

Khall 10.12.2024 § 260  
266/10.02.03/2021

Valmistelija Hallintojohtaja Kyllönen Pinja, puh. 044 7255223

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 3.12.2024 antanut päätöksen nro 2244/2024 asiassa 1056/2023 (#67418), jossa se kumoaa Museoviraston valituksen kohteena olevan Kuhmon kaupunginvaltuuston päätöksen 19.6.2023 §54, asemakaavamuutoksessa osoitettujen korttelin 25 RM-1 ja RM-2-alueiden ja mainitun korttelin käyttöön osoitetun LPA-1-alueen osalta.

### Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavoituksen perusteena olevista selvityksistä ja vaikutusarvioinneista ilmenee, että kaava-alueella sijaitsevalla Kontion koulun rakennuksella on kiistatta historiallisia, rakennushistoriallisia, rakennustaiteellisia sekä kaupunkikuvallisia ja maisemallisia arvoja ja rakennus on yksi merkittävimmistä Kuhmoon sotien jälkeen rakennetuista julkisista rakennuksista. Rakennuksella on siten merkittäviä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitettuja rakennetun ympäristön arvoja. Rakennus on lisäksi osoitettu suojeltavaksi osayleiskaavassa. Nämä seikat puoltavat sellaista asemakaavaratkaisua, joka ei mahdollistaisi rakennuksen purkamista. Asemakaavaratkaisun lainmukaisuuden ja suojelumääräyksen asettamisen tarpeellisuuden arviointi perustuu kuitenkin kokonaisuutena, jossa selvitetään kaavan sisältövaatimusten täytyminen kokonaisuutena ja jossa on kiinnitettävä huomiota ainakin osayleiskaavan suojelumääräyksen ajantasaisuuteen sekä rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista ja kaupunkikuvallisesta merkityksestä saatuun selvitykseen, rakennuksen kuntoon ja teknistaloudellisiin mahdollisuuksiin rakennuksen säilyttämiseksi. Kaavaa laadittaessa on lisäksi vertailtava maanomistajan kaavasta saamaa hyötyä sille rakennuksen suojelusta aiheutuviin kustannuksiin ja arvioitava, olisiko suojelumääräyksen asettaminen maanomistajalle kohtuutonta (ks. KHO 2013:55 ja 2018:102).

Kaava-alueella sijaitsevan koulurakennuksen suojelemista osayleiskaavan mukaisesti puoltavat näkökohdat ovat painavia. Tähän nähden perusteiden, jotka puoltavat tähän tavoitteeseen nähden vastakkaisia tavoitteita, tulee olla niin ikään olla painavia ja sillä tavoin selvitettyjä, että punnintaa tavoitteiden välillä on mahdollista tehdä.

Osayleiskaavasta poikkeamista on perusteltu keskeisesti osayleiskaavan vanhentuneisuudella ja tarpeella ottaa alue uuteen käyttöön koulutoiminnan päätyttyä sekä rakennuksen heikolla teknisellä kunnolla ja korjauskustannusten suuruudella. Hallinto-oikeus katsoo, että yksinomaan se, että koulutoiminta rakennuksessa on päättynyt ja alue tarvittaisiin uuteen käyttöön, ei ole peruste pitää osayleiskaavaa maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla siinä osoitetun koulurakennuksen suojelumerkinnän osalta ilmeisen vanhentuneena ja poiketa osayleiskaavan suojelumääräyksestä. Myöskään rakennuksen teknisessä kunnossa olevat puutteet tai korjauskustannusten suuruus eivät sellaisenaan osoita mainitun määräyksen

vanhentuneisuutta. Osayleiskaavan suojelumääräyksen ajantasaisuutta on arvioitava rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista ja kaupunkikuvallisesti merkityksestä sekä rakennuksen kunnosta ja teknistaloudellisista säilyttämismahdollisuuksista saadun selvityksen perusteella kokonaisuutena. Koska rakennus on osoitettu suojeltavaksi osayleiskaavassa ja kaavamuutoksessa on päädytty tästä poikkeavaan ratkaisuun, riittävien selvitysten tarve on kaavamuutosta laadittaessa korostunut.

Kaavamuutokseen liittyvistä selvityksistä ei ilmene, että koulurakennuksen historialliset, rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot sekä rakennuksen luonne maamerkkirakennuksena olisivat ainakaan merkittävästi muuttuneet osayleiskaavan hyväksymisajankohdan jälkeen. Kaavamuutoksen selvityksissä on päinvastoin erityisesti korostettu rakennuksen arvoja ja merkitystä. Rakennuksen on todettu ulkoasultaan säilyneen lähes alkuperäisessä asussaan, eivätkä peruskorjausten yhteydessä tehdyt muutokset ole olennaisella tavalla vaikuttaneet rakennuksen arvoihin.

Kaavoitusmenettelyn yhteydessä käytettävissä olleiden rakennuksen kuntoa ja korjaustarpeita koskevien selvitysten perusteella rakennuksessa on runsaasti korjaustarpeita, joskin osa korjaustarpeista ei ole erityisen suuria ja osa liittyy tavanomaisten kiinteistön huoltoon liittyvien toimenpiteiden laiminlyöntiin. Aikaisempien vastaavien kohteiden toteutuneiden kustannusten pohjalta tehdyn nelioöperusteisen arvion perusteella rakennuksen korjaustarpeiden kustannukset olisivat noin 50-70 prosenttia uudisrakentamisen kustannuksista. Kaavoituksen perusteena olevissa asiakirjoissa ei ole esitetty kysymyksessä olevaa koulurakennusta koskevia laskelmia tai muitakaan tarkempia selvityksiä rakennuksen korjaukseen liittyvistä kustannuksista. Liioin kuntotutkimuksessa esitettyjä tarkempia selvityksiä rakenteiden kunnosta ja vauriolaajuudesta ei ole tehty. Käytettävissä olleissa selvityksissä ei ole tuotu esille, että korjaustarpeet olisivat sellaisia, että niiden toteuttaminen olisi erityisen vaativaa tai riskialtista taikka olennaisesti heikentäisi rakennuksen arvoja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut osoittaa Kontion koulun kortteliin muuta käyttöä koulutoiminnan päätyttyä. Kaavamuutosta varten laadituista selvityksistä ei kuitenkaan ole pääteltävissä, että rakennus ei olisi korjattavissa muuhunkin kuin koulukäyttöön. Rakennuksen soveltuvuutta muuhun kuin koulukäyttöön ei ole tarkemmin selvitetty. Asiakirjoista ei myöskään ilmene, että rakennukselle ei olisi löydettävissä kaavamuutoksen tavoitteita mukailevia käyttötarpeita.

Arvioitaessa asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä kysymyksessä olevalta osin on otettava huomioon myös koulurakennuksen erityispiirteet ja se, tarkoittaisiko rakennuksen purkaminen vastaavan kaltaisen rakennusperinnön häviämistä kokonaan. Rakennushistoriaselvitysten perusteella kaavamuutosalueella oleva Kontion koulun rakennus on harvoja jäljellä olevia jälleenrakennuskauden rakennuksia Kuhmon keskustassa ja erottuu arvokohteena muiden saman ikäisten koulurakennusten joukossa. Kontion koulu ja koulukäytössä oleva Tuupalan kivikoulu ovat selvityksen mukaan Kuhmon komeimmat jälleenrakennuskaudella valmistuneista koulurakennuksista. Valittaja on vastaselityksessään tuonut esille, että Kontion koulu ja Tuupalan kivikoulu eivät kuitenkaan etenkään kokonaishahmoltaan edusta samaa arkkitehtuurin suuntausta. Merkittävyden osalta rakennuksia erottaa myös Kontion koulun kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen merkittävä asema Kuhmon keskustassa.

Edellä todettuun nähden ja tarkemman selvityksen puuttuessa hallinto-oikeus katsoo, ettei asiassa voida varmistua siitä, ettei Kontion koulun purkamisen mahdollistava kaavaratkaisu merkitsisi rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämistä. Kaavoituksen perusteeksi ei ole liioin esitetty sellaista yksityiskohtaista kustannuslaskelmaa, jonka perusteella olisi mahdollista vertailla toisiinsa rakennuksen suojelun kustannuksia ja maanomistajan kaavasta saamaa hyötyä. Asiassa eivät siten ole riittävästi arvioitavissa myöskään osayleiskaavan suojelumääräyksestä poikkeamisen mahdollisuudet asemakaavan yhteydessä. Näin ollen ei ole mahdollista arvioida, täyttääkö kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos, siltä osin kuin se mahdollistaa kaava-alueella sijaitsevan koulurakennuksen purkamisen, maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1, 2 ja 3 momentin vaatimukset. Kaavamuuotos perustuu tältä osin riittämättömiin selvityksiin ja on sen vuoksi lainvastainen. Tämän vuoksi ja kun korttelin 25 on katsottava muodostavan suunnittelullisen kokonaisuuden, valituksen kohteena oleva päätös on kumottava asemakaavamuuotuksessa osoitettujen korttelin 25 RM-1- ja RM-2-alueiden ja mainitun korttelin käyttöön osoitetun LPA-1- alueen osalta.

#### Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan kuitenkin muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen siltä osin, kuin hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen.

Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallintooikeuteen.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös on löydettävissä kokonaisuudessaan liitteenä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Kuhmon kaupunki tyytyy em. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen.

Kaupunginhallitus päättää todeta lisäksi, että Kontion koulun alueen asemakaavatyö kannattaa liittää nykyisen terveyskeskuksen alueen suunnitteluhankkeeseen, jolloin saadaan tarkasteluun koko ranta-alue yhtenä kokonaisuutena.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Merkitään, että asiantuntijana kuultiin maanmittausinsinööri Jarmo Kyllöstä.