

HAO Turku

Lähettäjä: Erika Mäkinen <erika.makinen@arvolex.fi>
Lähetetty: keskiviikko 1. heinäkuuta 2026 12.50
Vastaanottaja: HAO Turku
Aihe: Valitus
Liitteet: Valitus; Paraisten kaupungin lupalautakunnan päätös 9.6.2026 § 41 479 10.03.02.00 2026.pdf; Valituksen alainen päätös Pöytäkirjanote_ 09.06.2026 §41.pdf

HUOM! Ulkoinen lähettäjä. Älä avaa linkkejä tai liitteitä, ellei tunnista lähettäjä.
OBS! Extern avsändare. Öppna inte länkar eller bilagor om du inte känner igen avsändaren.
NOTE! External sender. Do not open links or attachments unless you recognize the sender.

Hei,

Toimitan ohessa valituksen liitteen mukaisessa asiassa sekä valituksen kohteena olevan päätöksen.

Ystävällisin terveisin,

Erika Mäkinen

Juristi, luvansaanut oikeudenkäyntiavustaja, LKV

erika.makinen@arvolex.fi
+358 50 498 9908

ArvoLex Oy
(Toiminimemme Maanomistajien Arvointikeskus Oy on muuttunut)
Revontulentie 8 A, 02100 Espoo
puh. 050 498 9908
www.arvolex.fi



Tämä viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Jos viesti ei ole tarkoitettu sinulle, ole ystävällinen ja kerro se lähettäjälle sekä poista alkuperäinen viesti. / This message may contain confidential information. If this message is not addressed to you, please notify the sender and delete the original message.



TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia Valitus; Paraisten kaupungin lupalautakunnan päätös 9.6.2026 § 41 479/10.03.02.00/2026; Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä rakennuksen purkamiseksi kiinteistöllä 445-401-1-20.

Muutoksenhakija [REDACTED]
jäljempänä myös "**Muutoksenhakija**"

Muutoksenhakijan asiamies ja prosessiosoite

Juristi, Erika Mäkinen
ArvoLex Oy
Revontulentie 8, 02100 Espoo
Puh. 020 7411 050
Sähköposti erika.makinen@arvolex.fi



I. VAATIMUKSET

Muutoksenhakija kunnioittaen vaatii, että hallinto-oikeus

1. ensisijaisesti kumoaa Paraisten kaupungin lupalautakunnan päätöksen siltä osin kuin poikkeamispäätökseen on liitetty seuraavat ehdot:
 - a. velvollisuus dokumentoida rakennus Museoviraston ohjeiden mukaisesti ennen purkamista;
 - b. velvollisuus selvittää rakennuksen osien ja materiaalien uudelleenkäyttömahdollisuudet;
 - c. velvollisuus säilyttää rakennuksen kivijalka mahdollisuuksien mukaan;
 - d. velvollisuus toimittaa dokumentaatio museoviranomaiselle ja hyväksyttää se ennen purkamisen aloittamista.
2. muuttaa päätöstä siten, että poikkeamislupa jää muutoin voimaan ilman edellä mainittuja ehtoja.

Toissijaisesti muutoksenhakija vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen kohdassa 1 tarkoitettujen lupaehtojen osalta ja palauttaa asian tältä osin Paraisten kaupungille uudelleen käsiteltäväksi.

Lisäksi muutoksenhakija vaatii, että Paraisten kaupunki veloitetaan korvaamaan muutoksenhakijan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen antamisesta.

II. PERUSTELUT

1. Asian tausta

Muutoksenhakija omistaa Paraisten kaupungissa sijaitsevan kiinteistön Attu Sätesgård 445-401-1-20. Kiinteistöllä sijaitsee vanha ja huonokuntoinen navettatyöntekijöiden neljän asunnon asuinrakennus, Fogdebyggnaden.

Rakennus sijaitsee alueella, jolla on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen saariston rantaosayleiskaava (1983). Kaavassa alue on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR), eikä alueella olevia rakennuksia saa kaavamääräyksen mukaan purkaa ilman poikkeamista.

Fogdebyggnaden on ollut aiemmin suojeltu rakennusperintölain nojalla. Varsinais-Suomen ELY-keskus on kuitenkin päätöksellään 2.12.2025 (VARELY/7873/2022) kumonnut rakennusta koskeneen suojelupäätöksen, koska rakennus ei enää täytä rakennusperintölain mukaisia suojelun edellytyksiä. ELY-keskus on päätöksessään todennut, ettei rakennusperintölain nojalla voida suojelupäätöksen muuttamisen tai kumoamisen yhteydessä asettaa esimerkiksi dokumentointia tai rakennusosien uudelleenkäyttöä koskevia velvoitteita. Lisäksi ELY-keskus on katsonut, ettei pelkän kivijalan suojeleminen rakennusperintölain nojalla puretusta rakennuksesta muistuttavana rakenteena ole tarkoituksenmukaista. Kun rakennus puretaan, jäljelle jäävän kivijalan ja rakennuksen sijaintipaikan arvo eivät yksinään täytä suojelun edellytyksiä tässä asiassa.

Paraisten kaupungin kaavoituspäällikkö on 31.3.2026 (§ 132) myöntänyt muutoksenhakijalle poikkeamisluvan rakennuksen purkamiseksi. Poikkeamispäätökseen on kuitenkin liitetty ehtoja, joiden mukaan rakennus on ennen purkamista dokumentoitava Museoviraston ohjeiden mukaisesti, rakennuksen osien ja materiaalien uudelleenkäyttömahdollisuudet on selvitettävä, rakennuksen kivijalka on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan sekä dokumentaatio on toimitettava museoviranomaiselle hyväksyttäväksi ennen purkamisen aloittamista.

Muutoksenhakija teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen vaatien poikkeamispäätökseen liitettyjen lupaehtojen poistamista. Oikaisuvaatimuksessa katsottiin, että purkamiselle asetetut ehdot eivät täytä suhteellisuusperiaatteen vaatimuksia, vaan niitä on pidettävä hakijan kannalta kohtuuttomina.

Paraisten kaupungin ympäristölautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen. Päätöksessä ei kuitenkaan esitetä oikeudellisia perusteita sille, miksi juuri nyt asetetut dokumentointia, rakennusosien uudelleenkäyttöä ja kivijalan säilyttämistä koskevat ehdot voidaan liittää poikkeamispäätökseen. Päätöksessä viitataan yleisesti mahdollisuuteen asettaa lupaehtoja rakennuslain 187 §:n nojalla sekä asiantuntijaviranomaisten lausuntoihin, mutta siinä ei arvioida, mihin nimenomaiseen perusteeseen kyseiset ehdot perustuvat tai miksi hankkeelle on olemassa oikeudelliset edellytykset vain ehtojen toteutuessa.

Muutoksenhakija hakee päätökseen muutosta tällä valituksella.

2. Valituksen perusteet

i. Lupaehtojen asettamiselle ei ole oikeudellista perustetta

Muutoksenhakija katsoo, ettei poikkeamispäätökseen liitetyille lupaehtoja ole laissa säädettyä perustetta.

Rakentamislain 187 §:n mukaan kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Säännös ei kuitenkaan anna viranomaiselle rajoittamatonta toimivaltaa asettaa minkä tahansa sisältöisiä velvoitteita. Oikeuskirjallisuudessa¹ on katsottu, että poikkeamispäätökseen liitettävien ehtojen tulee liittyä maankäyttöön ja poikkeamisen kohteena olevaan kaavamääräykseen.

Korkein hallinto-oikeus on oikeuskäytännössään katsonut, että poikkeamispäätökseen liitettäville ehdoille tulee olla hyväksyttävät maankäytölliset perusteet eikä ehto saa olla luvanhakijan kannalta kohtuuton (KHO 2013:122). Lisäksi ehtojen tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään (KHO 2015:66).

Nyt käsiteltävässä asiassa rakennusta koskenut rakennusperintölain mukainen suojelupäätös on jo kumottu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen päätöksellä. ELY-keskus on katsonut, että Fogdebyggnad on siinä määrin huonokuntoinen, että rakennus menettäisi laajojen korjaustoimenpiteiden yhteydessä kulttuurihistorialliset arvonsa eikä enää täyttäisi rakennusperintölain mukaisia suojelun edellytyksiä. Vaikka rakennus

¹ Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta – Reinikainen 2020, Maankäyttö- ja rakennuslaki s. 1107



sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, ELY-keskus on arvioinut, ettei rakennus nykytilassaan enää edistä kyseisen kulttuuriympäristön suojelutavoitteita.

ELY-keskus on lisäksi nimenomaisesti katsonut, ettei pelkän rakennuksen kivijalan säilyttäminen ole rakennusperintölain näkökulmasta tarkoituksenmukaista, koska rakennuksen purkamisen jälkeen jäljelle jäävän kivijalan ja rakennuksen sijaintipaikan arvo eivät yksinään täytä suojelun edellytyksiä.

Tästä huolimatta poikkeamispäätökseen on liitetty rakennuksen dokumentointia, rakennusosien uudelleenkäyttöä, dokumentaation hyväksyttämistä museoviranomaisella sekä kivijalan säilyttämistä koskevia velvoitteita. Päätöksestä ei kuitenkaan ilmene, millä maankäytöllisillä perusteilla juuri näitä ehtoja voidaan pitää tarpeellisina poikkeamisen kannalta tai miten ne edistävät rantaosayleiskaavan SR-merkinnän tavoitteita.

Poikkeamispäätöksessä ei myöskään perustella, miksi dokumentointia, rakennusosien uudelleenkäyttöä, kivijalan säilyttämistä tai dokumentaation hyväksyttämistä koskevat velvoitteet olisivat välttämättömiä alueen kulttuuriympäristön turvaamiseksi tilanteessa, jossa rakennuksen rakennusperintölain mukainen suojelu on jo kumottu.

Lisäksi dokumentointia, rakennusosien säilyttämistä ja uudelleenkäyttöä koskevat velvoitteet aiheuttavat muutoksenhakijalle huomattavia kustannuksia ilman, että niiden tarpeellisuutta tai oikeasuhtaisuutta on arvioitu päätöksessä.

Asiassa on edelleen syytä huomioida, että rakennuksen purkaminen edellyttää vielä erillistä purkamislupaa. Rakentamislain 76 §:stä ilmenee yleinen periaate, jonka mukaan lupapäätökseen liitettävien ehtojen tulee liittyä rakennustyön toteuttamiseen tai siitä aiheutuvien haittojen ehkäisemiseen. Säännös ei mahdollista sellaisten itsenäisten velvoitteiden asettamista, jotka eivät liity luvan myöntämisedellytyksiin. Tämä tukee myös rakentamislain 187 §:n tulkintaa siitä, ettei poikkeamispäätökseen voida liittää mitä tahansa ehtoja.

Edellä esitetyillä perusteilla muutoksenhakija katsoo, että poikkeamispäätökseen liitetyt lupaehdot eivät täytä rakentamislain 187 §:ssä säädettyjä eikä korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä asetettuja edellytyksiä.

ii. Päätöksen perustelut eivät täytä hallintolain vaatimuksia

Hallintolain 45 § mukaan hallintopäätös on perusteltava. Perusteluista on käytävä ilmi ne tosiseikat ja oikeudelliset perusteet, joihin ratkaisu perustuu.

Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole arvioitu keskeistä oikeudellista väitettä siitä, ettei lupaehtojen asettamiselle ole laissa säädettyä perustetta. Päätöksessä viitataan yleisesti rakentamislain säännöksiin, asiantuntijaviranomaisten lausuntoihin ja mahdollisuuteen asettaa poikkeamislupa ehtoja, mutta siinä ei perustella, miksi juuri dokumentointia, rakennusosien uudelleenkäyttöä, kivijalan säilyttämistä ja

dokumentaation hyväksyttämistä koskevat ehdot voidaan liittää poikkeamispäätökseen.

Päätöksestä ei siten ilmene ne oikeudelliset perusteet, joihin lupaehtojen asettaminen perustuu. Tältä osin päätös ei täytä hallintolain 45 §:ssä asetettua perusteluvelvollisuutta.

3. Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasiassa annetun lain 95 §:n 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.

Asian laatu sekä viranomaisen menettely huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että muutoksenhakija joutuisi vastaamaan omista oikeudenkäyntikuluistaan. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 § edellyttämällä tavalla. Päätöksessä ei ole arvioitu oikaisuvaatimuksessa esitettyä keskeistä oikeudellista väitettä siitä, ettei lupaehtojen asettamiselle ole laissa säädettyä perustetta, eikä siinä ole esitetty oikeudellisia perusteita, joihin lupaehtojen asettaminen perustuu.

Koska puutteellisesti perusteltu päätös on johtanut muutoksenhakijan saattamaan asian hallinto-oikeuden tutkittavaksi, Paraisten kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan muutoksenhakijan oikeudenkäyntikulut kokonaisuudessaan myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaannista.

4. Lopuksi

Koska lupaehtojen asettamiselle ei ole osoitettu oikeudellista perustetta eikä päätöksessä ole hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla perusteltu, millä lainkohdalla kyseiset ehdot voidaan määrätä, päätös on kumottava siltä osin kuin siihen on liitetty valituksessa yksilöidyt lupaehdot.

Muutoksenhakija varaa oikeuden täydentää valitustaan sekä esittää asiassa lisäperusteluja, lisäselvitystä ja lausua vastapuolen mahdollisen lausunnon johdosta.

Espoossa, 1. päivänä heinäkuuta 2026

Laati

Erika Mäkinen

juristi, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, Espoo

LIITTEET

Valituksen alainen päätös