



**Vastaanottaja**

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta

**Muutoksenhaunainen päätös**

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta, 07.06.2022, 23

**Valittaja**

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ**

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin:
  - poikkeamishakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisine liitteineen
  - selvitys kuulemisesta
  - pyydetyt lausunnot
  - kartta, johon on merkitty lähialueen poikkeamispäätökset.
3. Mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös:
  - kaavakartta tai ote siitä värillisenä mittakaavatietoineen ja hyväksymismerkintöineen
  - kaavamerkinnot ja -määräykset kokonaisuudessaan
  - kaavaselostus
  - jos kyse on rakennuslain aikaisesta kaavasta, tieto siitä, milloin se on vahvistettu.
4. **Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista**, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 2.9.2022.  
Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi.

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lisätietoja sähköisten asiakirjojen nimeämisestä on osoitteessa  
<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasiointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasiointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 1396/2022.

LIITTEET  
valitus liitteineen

Eevaleena Matinlassi  
lainkäyttösihteeri



Itä-Suomen hallinto-oikeus  
[ita-suomi.hao@oikeus.fi](mailto:ita-suomi.hao@oikeus.fi)

## Valitus Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan poikkeamispäätöksestä 7.6.2022

### Valituksen kohteena oleva päätös

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus) hakee muutosta Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan päätökseen 7.6.2022 § 23, joka koskee poikkeamista kaavamääräyksestä.

### Vaatimukset

ELY-keskus vaatii, että Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan päätös (lupatunnus 507-2022-5013) kaavamääräyksestä poikkeamisesta 7.6.2022 (§ 23) kumotaan.

### Selvitys ELY-keskuksen valitusoikeudesta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 193 §:n 1 mom. 7 kohdan mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa. Maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentin mukaan ELY-keskuksen tehtävänä on valvoa, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Lisäksi ELY-keskus huolehtii sille ELY-keskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä, joihin mainitun säännöksen mukaan kuuluu myös kulttuuriympäristön hoito.

Valituksenalainen poikkeaminen on myönnetty kiinteistölle, joka on maakunnallisesti merkittävä. Jäljempänä perusteluista ilmenevällä tavalla poikkeamispäätöksen mukainen purkaminen heikentäisi kohteen arkkitehtonisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tai ainakin vaarantaisi niiden säilymistä.

Edellä sanotun perusteella on ilmeistä, että nyt kyseessä olevalla poikkeamispäätöksellä on maakunnallista merkitystä. Tämän johdosta ELY-keskuksella on asiassa valitusoikeus MRL 193 §:n ja 18 §:n 2 momentin nojalla.

### Asian taustaa

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta on jo kertaalleen myöntänyt kyseisen poikkeamisluvan 9.2.2021, joka kuitenkin kumoutui Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä (dnro 20429/2021) 22.12.2021 Etelä-Savon ELY-keskuksen valitettua siitä.

## Perustelut

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta on myöntänyt poikkeamisen asemakaavasta kiinteistölle Osuuskuunta, kiinteistötunnus 507-413-7-13, Kauppatie 1-3 52700 Mäntyharju. Kiinteistöllä on voimassa asemakaava (rakennuskaava 22.5.1989). Kiinteistö on osoitettu määräyksellä TY: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Kaavan yleisissä rakennuskaavamääräyksissä todetaan lisäksi, että *"TY-korttelialueella sijaitsee funktionalistinen nk. "Mäntyharjun osuuskaupan laajennusosa." Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muutata ilman pakottavaa syytä. Alueella suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy."*

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston vuonna 2008 hyväksymä Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava. Rakennus sijaitsee osayleiskaavan km-alueella 'Arvokas kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja maisemallista arvoa'. Kaavamääräyksen mukaan:

*"Maisemapuiden, maiseman kiintopisteiden, reunavyöhykkeiden sekä muiden ominaispiirteiden säilyttäminen on maiseman säilymisen kannalta tärkeää. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet sekä raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina. Valtakunnallisesti merkittävällä alueella suoritettavista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston ja muulla alueella museoviranomaisen lausunto."*

Poikkeamislupa kohdistuu Mäntyharjun Osuuskaupan vuonna 1936 valmistuneeseen ns. laajennusosaan. Rakennus on Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010, viimeisin päivitys 2016) osoitettu Mäntyharjun taajamassa sijaitsevaksi kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.

Poikkeamispäätös on liitteiltään vajavainen. Päätöksen liitteitä ovat Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.12.2021, reittiopas rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon, käytön ja kunnan selvittämiseen (17.4.2019) sekä Etelä-Savon maakuntaliiton ja Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnon poikkeamislupahakemuksesta. Päätöksen liitteenä ei ole esimerkiksi asemapiirrosta, josta kävisi ilmi poikkeamisen kohteena oleva rakennus tai kuntotutkimusta.

Päätöksestä tai sen liitteistä ei käy ilmi, onko rakennuksesta tehty uusia asian vaatimia kuntotutkimuksia, joiden perusteella rakennuksen kuntoa ja pakottavaa syytä voisi arvioida. ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että tällaisia selvityksiä olisi tehty. ELY-keskuksen käsitys on, että vakiintuneessa oikeuskäytännössä on edellytetty asiantuntijaselvityksiä kohteen kunnosta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta. ELY-keskus toteaa, ettei kiinteistöstä aiemmin laaditusta kuntoraportista (päiväty 15.4.2021) ilmene mitään sellaista seikkaa, jonka perusteella rakennus ei olisi



4.7.2022

korjattavissa tai että rakennuksen suojeluarvo olisi sen huonon kunnan vuoksi menetetty. Hakijan esittämää vaaraa turvallisuudelle ja terveellisyydelle ei ole osoitettu riittävin selvityksin. Poikkeamispäätöstä ei ole juuri perusteltu muutoin kuin taloudellisilla seikoilla. Poikkeamispäätöksessä mainitaan myös, ettei rakennuksen korjaaminen olisi ekologisesti kestävä. Kuitenkin viimeaikaisten tutkimusten mukaan peruskorjaaminen on purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä lähivuosisikymmeninä, jotka ovat ratkaisevia ilmastonmuutoksen torjunnan ja siihen sopeutumisen näkökulmasta (Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9).

Poikkeamispäätöksessä todetaan, että "korttelin muut rakennukset on lainvoimaisin purkuluvun ja -ilmoituksin purettu, joten asemakaavan hengen mukainen alueen luonne on muuttunut". Se, että alueelta on purettu muita, ei-suojeltuja rakennuksia, ei poista nyt kyseessä olevan rakennuksen suojeluarvoja eikä asemakaavan säilyttävää merkintää.

## Yhteenveto

ELY-keskus katsoo, että rakennuslautakunnan päätös tulee kumota. ELY-keskus katsoo, että suojeltavaan rakennukseen kohdistuvassa poikkeamislupa-asiassa ei ole esitetty sellaisia hyväksyttäviä syitä, joiden perusteella poikkeamislupa asemakaavan määräyksistä olisi voitu myöntää. Esitetty toimenpide ei täytä poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä, sillä luvan hakija ei ole esittänyt toimenpiteelle hyväksyttävää erityistä syytä ja toimenpide vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Valituksen valmisteluun on osallistunut maankäyttöasiantuntija Jouni Halme ja kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Hesso. Asian on esitellyt lakimies Laura Mononen ja ratkaissut ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen johtajan sijainen, alueidenkäytön ja luonnonsuojelun palvelut -yksikön päällikkö Eero Korhonen.

## Liitteet

1. Todistus tiedoksisäännistä
2. Ote pöytäkirjasta 3/2022, 7.6.2022 § 23
3. Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan päätös 7.6.2022 § 23
4. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.12.2021 dnro 20429/2021
5. Reittiopas 17.4.2019
6. Etelä-Savon maakuntaliiton lausunto poikkeamislupahakemuksesta 5.4.2022
7. Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta 8.3.2022
8. Ote asemakaavayhdistelmästä
9. Alueella voimassa oleva asemakaava
10. Ote selostuksesta, Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä 2017
11. Rakennustekninen kuntotarkastus, raportti 15.4.2021

Tämä asiakirja ESAELY/259/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument ESAELY/259/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Mononen Laura 04.07.2022 10:35

Ratkaisija Korhonen Eero 04.07.2022 10:37

# Yleinen asiointilomake ELY/KEHA/TET

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Vastattu  | 10.06.2022 11:48                     |
| 1. Virasto  | Etelä-Savon ELY                      |
| 2. Sukunimi   | Marttila                             |
| 3. Etunimi  | Mirja                                |
| 4. Puhelinnumero  | 0447707258                           |
| 5. Sähköpostiosoite   | mirja.marttila@mantyharju.fi         |
| 6. Yrityksen /<br>organisaation nimi  | Mäntyharjun kunta / Rakennusvalvonta |
| 7. Y-tunnus   | 1234567-8                            |
| 8. Osoite   | PL 76                                |
| 9. Postinumero  | 52701                                |
| 10. Postitoimipaikka  | Mäntyharju                           |
| 11. Sukunimi  | Hinkkuri                             |
| 12. Etunimi   | Pasi                                 |
| 13. Yhteyshenkilön<br>puhelinnumero   | 0400155000                           |
| 14. Yhteyshenkilön<br>sähköpostiosoite  | pasi.hinkkuri@mantyharju.fi          |
| 15. Sähköpostiosoite,<br>johon<br>vastaanottokuittaus<br>lähetetään. HUOM<br>vain yksi<br>sähköpostiosoite<br>kenttään. | mirja.marttila@mantyharju.fi         |
| 16. Asiainnin<br>tarkoitus  | Muu                                  |
| 17. ELY-keskuksen<br>asianumero tai muu<br>yksilöivä numero (jos<br>tiedossa)   |                                      |
| 18. Asia  | Poikkeamislupapäätös 507-2022-5013   |
| 19. Kunta   | Mäntyharju                           |
| 20. Kohteen nimi  | Koy Mäntyharjun Myllyrinne           |
| 21. Kohteen osoite  | Kauppatie 1-3                        |
| 22. Kohteen<br>postinumero  | 52700                                |

|   |  |
|---|--|
| 23. Kohteen postitoimipaikka                    | Mäntyharju   |
| 24. Kiinteistötunnus                            | 507-413-0007-0013  |
| 25. Kohteen X- ja Y-koordinaatit (ETRS-TM35FIN) |  |
| 26.   | Poikkeamislupa 507-2022-5013.pdf, Lausunto poikkeamislupahakemuksesta 8.3.2022_ELY.pdf, Lausunto poikkeamislupahakemukseen Mantyharjun Osuuskaupan purkaminen_E-S Maakuntaliitto.pdf, Reittiopas 17-4-2019.pdf, Ita-Suomen HAO paatos 22.12.2021 dnro 20429_2021.pdf, Pöytäkirjan ote-Rakennuslautakunta - 07.06.2022, klo 16_30.pdf |



## HAKIJAT

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne  
Asematie 3  
52700 MÄNTYHARJU

**Hyväksytty 07.06.2022**

**LP-507-2020-00696 lupa 507-2022-5013 § 3**

**Mäntyharjun kunta Rakennuslautakunta**

**[www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi)**

## KIINTEISTÖ

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Kiinteistötunnus              | 507-413-0007-0013               |
| Tilan nimi ja rekisterinumero | OSUUSKUNTA 7:13                 |
| Kiinteistön pinta-ala         | 6 100 m <sup>2</sup>            |
| Rakennuspaikan pinta-ala      | 6 100 m <sup>2</sup>            |
| Osoite                        | Kauppatie 1-3, 52700 MÄNTYHARJU |
| Osuus tilasta                 | koko tila                       |
| Kaavatilanne                  | Asemakaava                      |

## TOIMENPIDE

**Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne hakee poikkeamista kaavamääräyksestä, jotta kiinteistöllä olevalle rakennukselle voidaan saada kokopurkulupa.**

**Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinteellä on selvitystilaprosessi yhtiön purkamiseksi loppusuoralla ja saataneen päätökseen 6/2022, jonka jälkeen rakennus siirtyy Mäntyharjun kunnan vastuulle.**

Lisäselvitys

HAKIJAN ESITTÄMÄT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE: Kaavamääräyksessä on kirjaus, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Yhtiön nykyisen hallituksen näkemyksen mukaan rakennuksen tekninen käyttöikä on loppu. Tähän ovat johtaneet pitkälti taloudelliset syyt ja se, että rakennukselle ei ole ollut enää kokonaisuutena asemakaavan mukaista käyttöä. Rakennuksen kunto on riski terveydelle ja turvallisuudelle. Osa tiloista on jouduttu asettamaan käyttökieltoon mm. vesivahinkojen johdosta. Yhtiön hallituksen mukaan rakennuksen aiheuttamavaara turvallisuudelle ja erityisesti terveydelle on pakottava syy ryhtyä purkamistoimiin.

Työt oltava valmiit 11.7.2024 mennessä  
Luvan valmistelija rakennustarkastaja Hinkkuri Pasi

## KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Asemanseudun rakennuskaavan muutos

## KUULEMINEN

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti. / Hankkeesta on kuultu naapurit 21.12.2020

Lisätietoja



Hakemuksesta on ollut kuulutus 8.1.2021 Pitäjänuutisessa, kunnan www.kotisivuilla ja ilmoitustaululla (8.- 22.1.2021).

## MUISTUTUKSET

Mäntyharjun Työttömät ry; Mieliipide hakemukseen 20.1.2021  
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne/hallitus; Vastine mieliipiteeseen 2.2.2021

### KÄSITTELY;

Mäntyharjun Työttömät ry:n mieliipiteessä on otettu kantaa rakennuksen sellaisen osan purkamiseen, jolle on olemassa lainvoimainen ja voimassa oleva purkamislupa 2016-0227. Poikkeamislupaa kaavasta on haettu samalla kiinteistöllä ja saman rakennuksen eri osaan, joka on osin käyttökiellossa.

## PÄÄTÖS

Hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavamääräyksestä myönnetään, eli asemakaava-alueella sijaitsevan rakennuksen saa purkaa tai sen ulkoasua voi muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Poikkeamisluvan myöntämien perustuu siihen, että:

- Asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä rakennukselle ja Korkein hallinto-oikeus on 26.1.2012 annettulla päätöksellä kumonnut Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen 25.1.2021 nro 10/0012/3.
- Tämän lisäksi hakija on esittänyt kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen purkamiseen liittyvät erityiset syyt perustuen siihen, että rakennus ei ole terveellinen ja turvallinen käyttää eikä siten mahdollista turvallista sekä terveellistä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä.
- Poikkeamislupahakemuksen liitteessä ja naapurin mieliipiteen vastineessa on tuotu esiin myös, ettei rakennuksen kunnan vuoksi ole taloudellista tai ekologisesti kestäväää perusparantaa (kevään 2021 kustannustasolla noin 1,5 miljoonaa euroa).
- Korttelin muut rakennukset on lainvoimasiin purkuluvun ja -ilmoituksiin purettu, joten asemakaavan hengen mukainen alueen luonne on muuttunut.

Entisen Osuuskaupan vuonna 1936 rakennetulle kaksikerroksiselle funkkistyyllisen kivrakennuksen purkamiseen voi hakea tämän poikkeamisluvan voimassaoloaikana purkuluvan.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä päivästä lukien, kun se on saanut lainvoiman.

## PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Poikkeamisluvan myöntämien perustuu siihen, että:

Aluetta tai rakennuksia ei ole vuonna 1989 vahvistetussa asemakaavassa (Asemanseudun rakennuskaavan muutos) määrätty suojeltavaksi. Asemakaavamääräyksen sanamuodon ja kaavaselostuksesta ilmenevien seikkojen perusteella on arvioitu, että kaavamääräyksellä on pyritty turvaamaan koko osuusliikekorttelin säilyminen ja kehittyminen alueen rakennuskulttuuria kunnioittavalla tavalla. Etelä-Savon maakuntakaavassa Osuuskauppa on osoitettu Mäntyharjun taajamassa sijaitseväksi kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. (ma 9.634)

Rakennuslautakunnan on ennen poikkeamislupapäätöksen tekemistä varannut Etelä-Savon ELY-keskukselle tilaisuuden lausunnon antamiseen, maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla. Asia on toteutettu pyytämällä 8.2.2022 lausuntoa Etelä-Savon ELY-keskukselta MRL 173 §:n 4 momentin perusteella, lausunto on pyydetty 21.2.2022 mennessä ja Etelä-Savon ELY-keskus on antanut sen 8.3.2022 (ei lisäaikapyyntöä). Lausunnon toimittamisen yhteydessä Etelä-Savon ELY-keskus on kehottanut pyytämään Etelä-Savon maakuntaliiton lausunnon, joka on pyydetty 21.3.2022 ja lausunto on annettu 5.4.2022.

Lausunnoissa on painotettu Etelä-Savon maakuntaliiton Reittioppaan käyttämistä asian ratkaisemiseen





sekä kaavoituksen työkalujen käyttämistä, valmistelussa on huomioitu Etelä-Savon maakuntaliiton Reittiopas.

Alueella vielä sijaitsevan rakennuksen omistaja on teettänyt siitä rakennusteknisen kuntotarkastuksen, joka on valmistunut 15.4.2021. Tarkastusraportin mukaan jo 85 vuoden ikään ehtineeseen rakennukseen viimeiset merkittävät korjaukset tehty 1980 -luvulla, ne ovat olleet pintamateriaalien uusimisia. Suomessa rakennusten tekninen käyttöikä on 30 ... 50 vuotta, jossa ajassa pintarakenteet, viemärit, vesijohdot ja lämmitys- ja sähköjärjestelmät tulevat elinkaarensa päähän. Perusparannuksilla rakennuksen käyttöikä voidaan jatkaa, tämä rakennus on todettu olevan täydellisen perusparannuksen tarpeessa. Raportin liitteessä on vuoden 2021 kustannustasolla olevan noin 1,5 miljoonaa euroa, rakennuskustannukset ovat nousseet viimeisen vuoden aikana nopeammin kuin vuosikymmeniin (vuodessa lähes 8 %).

Rakennustarkastajan käynnin ja lausunnon (suuria terveydellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä puutteita), pyydettyjen ja saatujen lausuntojen sekä kuntotarkastusraportin ja kohteessa käynnin perusteella on johtopäätös; rakennuksen kunto on niin heikko, että sen ja alueen arvot eivät ole säilytettävissä korjaustoimenpiteillä.

Poikkeamispäätöksen perusteluna todetaan seuraavaa:

- 1) Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska MRL:n vaatimusten mukaiset erityiset syyt täyttyvät ja poikkeaminen ei estä rakennuspaikan käyttöä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kaavan mukainen rakennuspaikka on taajama-aluetta jolla ei ole todettu erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja.
- 3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska asemakaavassa ei ole rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä. Purkamisen kieltävä määräys koskee rakennusta, tilanteessa jossa ei ole pakottavaa syytä, jollainen on hakemuksessa esitetty.
- 4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska se mahdollistaa kaavan käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden mukaisen sekä rakennusmääräysten vaatimukset täyttävän ja energiamääräykset täyttävän rakentamisen vapautuvalle rakennuspaikalle.

## LUPAEHDOT

Tähän poikkeamislupaan ei määrätä erillisiä lupaehtoja.

## RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET

Tähän poikkeamislupaan ei liity poikkeamisia rakentamismääräyksistä.

## SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §, 57 §, 127 §, 139 §, 171 §, 173 § ja 174 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §
- Hallintolaki 45 §
- Mäntyharjun kunnan hallintosääntö (KV 10.5.2021 § 23) 26 §/ Rakennuslautakunta
- Rakennuslautakunnan päätös 9.2.2021 § 6
- Asemanseudun rakennuskaavan muutos
- Etelä-Savon maakuntaliiton Reittiopas
- Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestys 3.3
- Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan ohje; Käyttötarkoituksen muutos/ Poikkeaminen
- Mäntyharjun rakennusvalvonnan taksa 2022



Mäntyharju

7.6.2022

Markku Nuutila  
rakennusltk:n puheenjohtaja

## JAKELU

Mäntyharjun kunta  
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne / Anne Punavaara  
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (MRA 88 §)  
Mäntyharjun kunta/ Maankäyttökoordinaattori

Maksut:  
Poikkeamispäätöksestä peritään 750,00 €

Jatkotoimenpiteet:  
Ennen minkäänlaiseen jatkotoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on poikkeamisluvan voimassaoloaikana haettava rakennusvalvontaviranomaiselta purkulupa rakennuksen purkamiselle.





---

## VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla. Valitusviranomainen ja osoite:  
Itä-Suomen hallinto-oikeus,  
PL 1744 / Minna Canthin katu 64  
70101 KUOPIO

Päätöksen antamispäivä 10.6.2022.

Tämä päätös on annettu julkisanon jälkeen yllä mainittuna antamispäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon.

Valitusaika on 30 päivää päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjeessä on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite, päätös johon haetaan muutosta, miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirje on valittajan tai valituskirjeen muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjeen, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjeeseen on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä.

Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Oikeuden käyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, mikä on määrätty lain 2 §:ssä. Saman lain 5 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.



22.12.2021

Dnro 20429/03.04.04.16/2021

**Asia** Poikkeaminen / maankäyttö- ja rakennusasia

**Valittaja** Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Päätös, josta valitetaan**

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta 9.2.2021 § 3, annettu julkipanon jälkeen 12.2.2021

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne on hakenut poikkeamislupaa kiinteistöön Osuuskunta 507-413-7-13 kohdistuvasta asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueella (TY) sijaitsevaa funktionalistista Mäntyharjun osuuskaupan laajennusosaa ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Hakijan tarkoituksena on purkaa kiinteistöllä sijaitseva rakennus.

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta on hyväksynyt hakemuksen. Poikkeamislupapäätös oikeuttaa purkamaan erikseen haettavalla purkuluvalla kiinteistöllä 507-413-7-13 sijaitsevan osuuskaupan laajennusosan. Purkulupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun poikkeamislupapäätös on saanut lainvoiman.

#### VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

Päätös on kumottava. Asiassa on tapahtunut menettelyvirhe. Kunnan olisi tullut maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 momentin mukaisesti pyytää valittajalta lausunto rakennuksen maakunnallisen rakennussuojeluun liittyvän merkityksen vuoksi.

Haettu poikkeaminen asemakaavan määräyksistä ei täytä poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä. Luvanhakija ei ole esittänyt poikkeamiselle hyväksyttävää erityistä syytä ja poikkeaminen vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätöksestä tai sen liitteistä ei käy ilmi, onko rakennuksesta tehty kuntotutkimuksia, joiden perusteella rakennuksen kuntoa ja pakottavaa syytä voisi arvioida. Asemapiirroksista 27.9.2016 ei yksiselitteisesti ilmene, mihin osaan rakennusta päätös kohdistuu. Purettavaksi osaksi on merkitty ”entinen Mäntyharjun Sokos-tavaratalo” eli 1960-luvulla rakennettu matala laajennussiipi. Vuonna 1936 rakennettu osa on merkitty asemapiirroksen ”Mäntyharjun osuuskaupan laajennusosa (suojeltu funktionalistinen rakennus)”.

Museovirasto ei Mäntyharjun rakennusvalvonnalle 11.9.2019 kohteen purkamislupahakemuksesta antamassaan lausunnossa ole puoltanut nyt kysymyksessä olevan vuonna 1936 valmistuneen osuuskaupan osan purkamista. Museoviraston lausuntoa ei ole huomioitu poikkeamisluvan ratkaisussa miltään osin eikä kunta ole pyytänyt museoviranomaiselta uutta lausuntoa asiaan liittyen. Voimassa olevassa asemakaavassa lausunnonpyyntövelvoitetta ei ole, mutta yleisen käytännön mukaisesti vastaavista kulttuurihistoriallisesti merkittävistä kohteista pyydetään asiantuntijalausunto museoviranomaiselta.

Kohteen kulttuurihistoriallinen merkittävyys käy selvästi ilmi sekä asemakaavasta että asemakaavaa uudemmista osayleiskaavasta (2008) ja maakuntakaavasta (2010, viimeisin päivitys 2016). Rakennus sijaitsee Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaavassa arvokkaan kulttuurimaiseman alueella, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja maisemallista arvoa (km). Etelä-Savon maakuntakaavassa rakennus on osoitettu Mäntyharjun taajamassa sijaitseväksi kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.

## **Lausunto ja vastine**

Rakennuslautakunta on antanut lausunnon.

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne on antanut vastineen.

Valittaja on antanut vastineen.

## **HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU**

Hallinto-oikeus kumoo Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

## **Perustelut**

### **Sovellettavat säännökset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta

säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 3 momentin mukaan ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 momentin mukaan kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee:

- 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 1 momentin mukaan kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovellettavat säännökset.

### **Asiassa saatu selvitys**

#### *Kaavatilanne*

Kiinteistön 507-413-7-13 alueella on asemakaavana voimassa asemanseudun rakennuskaavan muutos, joka on vahvistettu vuonna 1989. Hanke sijoittuu kaavassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY). Kaavamääräysten mukaan TY-korttelialueella sijaitsee funktionalistinen Mäntyharjun osuuskaupan laajennusosa. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Alueella suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Rakennuskaavan muutoksen kaavaselistuksessa on todettu muun ohessa, että alue on Mäntyharjun vanhan liikekeskustan ydinosa ja sillä sijaitsevat Osuusliike Suur-Savon entiset toimitilat. Kaavaselistuksen mukaan alueen rakennuskannalla on oma historiallinen ja rakennustaiteellinen merkityksensä. Eteläisin osa rakennuskannasta, joka on toteutettu 1950-luvun lopulla, edustaa niin sanottua osuusliikefunktionalismia.

Kaavaselostuksessa on todettu, että rakennuskaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset osuusliikekorttelin kehittämiseksi ja tulevalle käytölle siten, että vanha rakennuskanta pystytään hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti ja lähiympäristölle aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa. Kaavaselostuksen perusteluissa on lisäksi todettu, että suunnittelualueella sijaitsevalle funktionaaliseen osuuskaupan laajennusosalle on osoitettu erityismääräys.

*Valituksenalainen päätös ja rakennuslautakunnan lausunto*

Päätöksen mukaan Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne on perustellut poikkeamishakemusta sillä, että yhtiön hallituksen näkemyksen mukaan rakennuksen tekninen käyttöikä on loppu. Tähän ovat johtaneet pitkälti taloudelliset syyt ja se, että rakennukselle ei ole ollut enää kokonaisuutena asemakaavan mukaista käyttöä. Rakennuksen kunto on riski terveydelle ja turvallisuudelle. Osa tiloista on jouduttu asettamaan käyttökieltoon muun muassa vesivahinkojen johdosta. Yhtiön hallituksen mukaan rakennuksen aiheuttama vaara turvallisuudelle ja erityisesti terveydelle on pakottava syy ryhtyä purkamistoimiin.

Päätöksen mukaan poikkeamisluvan myöntäminen perustuu seuraaviin seikkoihin. Asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä rakennukselle, ja Korkein hallinto-oikeus on 26.2.2012 antamallaan päätöksellä kumonnut Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen. Hakija on esittänyt rakennuksen purkamiseen liittyvät erityiset syyt perustuen siihen, että rakennus ei ole terveellinen ja turvallinen käyttää eikä siten mahdollista turvallista sekä terveellistä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä.

Poikkeamislupahakemuksessa ja naapurin mielipiteen vastineessa on tuotu esiin myös, ettei rakennuksen kunnan vuoksi ole taloudellista tai ekologisesti kestävää korjaus- ja täydennysrakentaa osarakennusta, jossa ei ole lämmitys- ja vesijärjestelmiä (sähkö- ja vesiliittymät sekä lämmitysjärjestelmä sijaitsevat rakennuksen osassa, jolle on lainvoimainen purkulupa).

Valituksenalaisen päätöksen perustelujen mukaan kyseessä on jo rakennettu Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen mukainen TY-rakennuspaikka, jolla sijaitsee osin purkuluvallinen ja osin käyttökiellossa oleva myymälä- ja asuinrakennus sekä varistorakennus. Rakennustarkastajan käynnin ja lausunnon sekä hakijan esittämien tietojen perusteella on todettu, ettei rakennusta ole sen kunnan ja suurien terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvien puutteiden vuoksi taloudellista tai ekologisesti kestävää korjaus- ja täydennysrakentaa.

Poikkeamisen perusteluina on päätöksessä lisäksi todettu seuraavaa. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaiset erityiset syyt täyttyvät ja poikkeaminen ei estä rakennuspaikan käyttöä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kaavan mukainen rakennuspaikka on taajama-alue, jolla ei ole todettu erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön

suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska asemakaavassa ei ole rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä. Purkamisen kieltävä määräys koskee rakennuksen osaa tilanteessa, jossa ei ole pakottavaa syytä, jollainen on hakemuksessa esitetty. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska se mahdollistaa kaavan käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden mukaisen sekä rakennusmääräysten vaatimukset täyttävän ja energiamääräykset täyttävän rakentamisen vapautuvalle rakennuspaikalle.

Rakennuslautakunnan hallinto-oikeudelle antamassa lausunnossa on muun muassa todettu, että kaavakorttelissa ei ole asemakaavassa suojeltuja rakennuksia tai ympäristöä, eikä valittajalta ole ollut tarpeen pyytää lausuntoa asiassa, koska suojelematonta laajennusosaa ei voida pitää merkittävänä kohteena tai alueena.

#### *Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinteen vastine*

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinteen vastineen mukaan kiinteistölle ei ole järkevää taloudellista käyttöä, vaikka se peruskorjattaisiin. Yhtiö on selvittänyt peruskorjauksen hintatason ja kustannukset olisivat niin korkeat, ettei korjaus ole perusteltua. Kuntokartoitusraportin 15.4.2021 perusteella yhtiö on todennut, että kyseisen kiinteistönosan kunnostus tulisi Mäntyharjun kunnalle kohtuuttoman kalliiksi eikä kiinteistöyhtiöllä ole varoja täydellisen peruskorjauksen toteuttamiseen. Mikäli yhtiö ei saa purkulupaa, kiinteistönosa tulee jäämään ilman lämpö-, sähkö- ja vesiliittymiä tavaratalo-osan purkamisen jälkeen.

#### *Valittajan vastine*

Valittaja on vastineessaan muun ohella todennut, että rakennuslautakunnan esittämät perustelut ovat kevyet ja puutteelliset. Poikkeamishakemuksen liitteet eivät ole olleet riittäviä, sillä päätöstä tehtäessä kunnalla ei ole ollut käytettävissään esimerkiksi kuntoraporttia. Esitetty erityinen syy ei ole perustunut rakennuksessa tehtyihin tutkimuksiin vaan lähinnä yhtiön hallituksen näkemykseen rakennuksen kunnosta. Poikkeamispäätöksen hyväksymisen jälkeen 15.4.2021 laaditusta kuntoraportista ei ilmene mitään sellaista seikkaa, jonka perusteella rakennus ei olisi korjattavissa tai että rakennuksen suojeluarvo olisi sen huonon kunnan vuoksi menetetty. Poikkeamispäätöstä ei ole juuri perusteltu muutoin kuin taloudellisilla seikoilla. Alueella voimassa olevan asemakaavan, osayleiskaavan ja maakuntakaavan määräykset huomioon ottaen on selvää, että poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta. Ennen asian ratkaisemista lausunnot olisi valittajan lisäksi tullut mahdollisesti pyytää maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla myös maakuntaliitolta tai museoviranomaiselta.

### *Museoviraston lausunto*

Valitukseen liitettyssä Museoviraston 11.9.2019 rakennusvalvonnalle purkamislupahakemuksesta antamassa lausunnossa on todettu kiinteistön 507-413-7-13 muodostuvan vaiheittain rakennetusta entisestä osuuskaupan rakennuskokonaisuudesta. Sen arvokkain osa on funktionalistinen osuuskauppatalo vuodelta 1936. Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan mukaan maakunnallisesti arvokkaalla osuuskaupparakennuksella on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Funktionalistinen Mäntyharjun osuuskaupan laajennusosa on asemakylän voimakkaan kasvun ajalta. Funktionalistinen osa on muurattu tiilestä, rapattu ja loivasti pulpettikattoinen. Siihen liittyy länsipuolella pulpettikattoinen laajennusosa vuodelta 1957 ja tiilirunkoinen varastorakennus vuodelta 1949. Tavaratalolaajennus vuodelta 1966 on tehty itäsuuntaan. Museovirasto on arvioinut, että kysymyksessä oleva kohde on edustava osuuskaupafunkiksen edustaja ja ajallisesti kerroksellinen kokonaisuus osana vanhaa asemakylän kulttuuriympäristöä.

### **Oikeudellinen arviointi**

#### *Lausunnon pyytäminen*

Hallinto-oikeus toteaa, että poikkeamislupa-asioissa viranomaisilta pyydettävät lausunnot ovat pääosin harkinnanvaraisia maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 3 momentin mukaisesti. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on kuitenkin aina pyydettävä maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 momentissa luetelluissa tapauksissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 momentin 2 kohdan mukaan lausunto on pyydettävä aina, kun poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Lain esitöiden (HE 148/2015 vp, s. 19) mukaan rakennussuojelun kannalta merkittävästä kohteesta tai alueesta olisi kyse muun muassa silloin, kun poikkeaminen koskee kaavassa tai lain nojalla suojeltua rakennusta tai valtakunnallisessa inventoinnissa arvokkaaksi luokiteltua rakennusta. Kunnan olisi siten pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto esimerkiksi aina silloin, kun kyse on poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä. Sen sijaan se, että rakennus sijaitsee valtakunnallisessa inventoinnissa merkittäväksi todetulla alueella, ei automaattisesti tarkoittaisi, että poikkeamisesta on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen laatimisen aikaan voimassa olleen rakennuslain (370/1958) 135 §:n 1 momentin nojalla kaavassa voitiin antaa tarpeellisia määräyksiä, jos jotakin aluetta oli sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonsuhteiden tahi historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten takia taikka muusta niihin verrattavasta syystä erityisesti suojeltava. Rakennuskaavan sisältövaatimuksia koskevaan rakennuslain 95 §:ään lisättiin rakennussuojelulain säätämisen yhteydessä 3 momentti (61/1985), jonka mukaan rakennuskaavaa laadittaessa oli huolehdittava, ettei rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- ja

muita arvoja hävitettä. Rakennusasetuksen (266/1959) 32 §:n 2 momentin 18 kohdan mukaan asemakaavaa laadittaessa oli erityisesti kiinnitettävä huomiota siihen, että historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja kaupunkikuvaa sekä sellaisia paikkoja, jotka näköalansa, sijaintinsa, kasvullisuutensa tai erikoisten luonnonsuhteidensa vuoksi ovat arvokkaita, on mikäli mahdollista suojeltava ja säilytettävä eikä ilman pakottavaa syytä hävitettä. Saman asetuksen 114 §:n 2 momentin mukaan rakennuskaavasta on soveltuvin osin voimassa, mitä edellä 32–35 §:ssä on säädetty, ottaen kuitenkin huomioon rakennuslain 95 §:n 2 momentin säännökset.

Asiassa on arvioitava, onko kyseessä sellainen rakennussuojelun kannalta merkittävä kohde tai alue, että ennen poikkeamispäätöksen tekemistä olisi tullut pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei kysymyksessä olevaa rakennusta tai aluetta ole vuonna 1989 vahvistetussa asemakaavassa määrätty suojeltavaksi. Kuitenkin asemakaavamääräyksen sanamuodon ja kaavaselostuksesta ilmenevien seikkojen perusteella voidaan arvioida, että kaavamääräyksellä on pyritty turvaamaan osuusliikekorttelin säilyminen ja kehittyminen alueen rakennuskulttuuria kunnioittavalla tavalla.

Kunnanvaltuuston 13.11.2008 hyväksymässä Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaavassa kysymyksessä oleva rakennus sijoittuu kaavassa osoitetun arvokkaan kulttuurimaiseman alueelle, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja maisemallista arvoa (km). Aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan maisemapuiden, maiseman kiintopisteiden, reunavyöhykkeiden sekä muiden ominaispiirteiden säilyttäminen on maiseman säilymisen kannalta tärkeää. Rakennuksia ei saa purkaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet sekä raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina. Valtakunnallisesti merkittävällä alueella suoritettavista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston ja muulla alueella museoviranomaisen lausunto.

Vuonna 2010 vahvistetussa Etelä-Savon maakuntakaavassa osuuskauppa on osoitettu Mäntyharjun taajamassa sijaitseväksi kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kohteen erityisominaisuuksia ilmaisevalla merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita pienialaisia rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita, jotka sijaitsevat maisema-alueiden ja taajamatoimintojen alueiden ulkopuolella. Suunnittelumääräyksen mukaan kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet. Suosituksen mukaan kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.



Ottaen huomioon asiassa saatu selvitys ja edellä selostettu asemakaavaamääräyksen sisältö sekä se, mitä asemakaavaa tuoreemmissa osayleiskaavassa ja Etelä-Savon maakuntakaavassa on alueesta/kohteesta ja sen arvoista todettu, hallinto-oikeus arvioi, että poikkeamishakemus kohdistuu sellaiseen kaavassa osoitettuun alueeseen, jolla sijaitsevalla rakennuksella on maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla rakennussuojelullista merkitystä. Rakennuslautakunnan olisi tullut ennen poikkeamislupapäätöksen tekemistä varata ELY-keskukselle tilaisuus lausunnon antamiseen, ja asiassa on siten tapahtunut menettelyvirhe. Asiaa uudelleen käsiteltäessä on harkittava lausunnon pyytämistä myös muilta asiantuntijaviranomaisilta.

### *Päätöksen perusteleminen*

Päätöksen perustelemisella on keskeinen merkitys asianosaisen oikeusturvan kannalta. Perusteluista tulee ilmetä, mihin seikkoihin asian ratkaisut viranomaisen on kiinnittänyt huomiota ja minkä merkityksen se on niille antanut. Päätöksen perustelemisen olennainen sisältö muodostuu siitä, että asiassa saadusta, asiaan vaikuttavasta selvityksestä tehdään johtopäätöksiä ja tämä päättelyketju esitetään päätöksen kirjallisessa perustelussa.

Luvan myöntävän viranomaisen on myöntäessään maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun poikkeamisluvan arvioitava ja perustellusti otettava kantaa siihen, millä perusteella poikkeamisen myöntämiselle on katsottu olevan maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut edellytykset ja mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun.

Hankkeessa on kyse poikkeamisesta aiemmin selostetusta asemakaavan määräyksestä. Valituksenalaisen päätöksen perustelut ja poikkeamisen edellytysten arviointi ovat suppeat. Hallinto-oikeus toteaa, että poikkeamisen laatu huomioon ottaen muun muassa sitä, vaikeuttaako poikkeaminen rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, on päätöksessä arvioitu hyvin suppeasti ja lähinnä vedoten vain siihen, ettei asemakaavassa ole rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä. Päätöksestä tai sen perusteluista ei myöskään käy ilmi, onko rakennuksesta ennen päätöksentekoa tehty selvityksiä, joiden perusteella rakennuksen kuntoa ja erityistä syytä on arvioitu. Hallinto-oikeus toteaa, ettei päätöstä siten ole perusteltu hallintolain 45 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

### **Johtopäätös**

Valituksenalainen päätös on ELY-keskuksen lausunnon pyytämiseen ja päätöksen perustelemiseen liittyvien menettelyvirheiden vuoksi kumottava ja asia palautettava rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Valituksenalaisen päätöksen tultua kumotuksi edellä esitetyillä perusteilla asiassa ei ole tarpeen lausua muista valitusperusteista.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 18 § ja 193 §:n 1 momentin 7 kohta sekä 213 §

### **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL valituslupa, julkipano).

### **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Riikka Tiainen, Paula Vesterinen ja Sini Arnkil.

Esittelevä jäsen

Sini Arnkil

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asiantuntijajärjestelmässä.

**Jakelu**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Päätös              | Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, sähköpostitse antopäivänä   |
| Oikeudenkäyntimaksu | maksutta  |
| Jäljennös           | Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta, asiakirjat seuraa, postitse antopäivänä<br>Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne, sähköpostitse antopäivänä |
| Jäljennös tiedoksi  | Ympäristöministeriö   |

## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

### Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

|               |  |
|---------------|--|
| Postiosoite:  | Korkein hallinto-oikeus, PL 180, 00131 Helsinki  |
| Sähköposti:   | <a href="mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi">korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi</a> |
| Käyntiosoite: | Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki  |
| Puhelin:      | 029 56 40200   |
| Faksi:        | 029 56 40382   |
| Aukioloaika:  | arkipäivisin klo 8.00 – 16.15  |

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## **KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 510 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

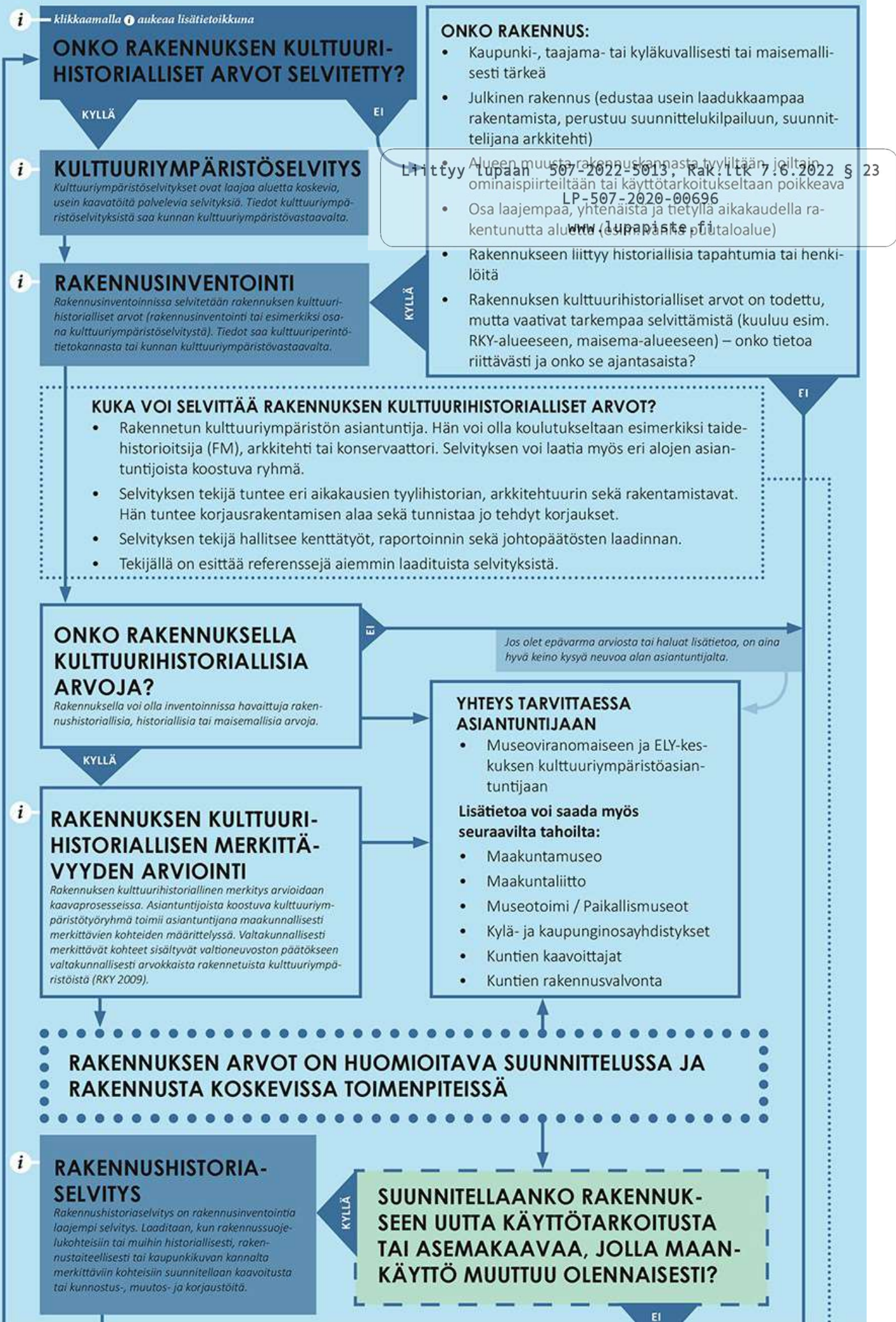
Oikeudenkäyntimaksua ei peritä yksityishenkilön vireille panemissa sosiaalihuoltolaissa (1301/2014) eikä terveydenhuoltolaissa (1326/2010) tarkoitettua palvelua tai etuutta koskevissa asioissa, lastensuojelulain (417/2007) mukaisissa asioissa, lukuun ottamatta mainitun lain 16 c §:ssä tarkoitettuja, kuntien keskinäisiä korvauksia koskevia asioita, yksityishenkilön vireille panemissa ulkomaalaislain (301/2004) mukaisissa kansainvälistä suojelua koskevissa asioissa, mielenterveyslain (1116/1990) mukaisissa asioissa eikä asioissa, joiden käsittely on muualla laissa säädetty maksuttomaksi.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Veroasiassa annettua enakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa maksu kuitenkin peritään riippumatta lopputuloksesta. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain (257/2002) nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015).



## RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISEN ARVON, KÄYTÖN JA KUNNON SELVITTÄMISEEN





# ONKO RAKENNUKSELLE KÄYTTÖTARKOITUS?

KYLLÄ

EI

## HALUTAANKO RAKENNUS PURKAA?

KYLLÄ

EI

## ONKO RAKENNUKSELLE KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOJA?

EI TIETOA

KYLLÄ

Purkamisluvan käsittelee kunnan rakennusvalvonta

Lupaharkinnan yhteydessä aina yhteys museoviranomaiseen ja ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntijaan. Purkuluvan arviointi edellyttää yleensä rakennusinventoinnin, rakennushistoriaselvityksen dokumentointia ja perusteellisen kuntaselvityksen

Liittyy lupaan

## ONKO RAKENNUS HELPPOA OTTAA UUDENLAISEN KÄYTTÖÖN?

Las rakennus on muuntojoustava, se on yleensä helppo muuntaa erilaisiin käyttötarkoituksiin. Muuntojoustavuus on rakennuksen arvot säilyvät. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten muutos ja uudelleenkäyttö edellyttävät aina hyvää ja korkeatasoista suunnittelua.

## VÄLIAIKAISKÄYTTÖ

- Väliaikaiskäyttö antaa mahdollisuuden kokeilla rakennuksen sopivuutta uudelleenlaiseen käyttötarkoitukseen
- Väliaikaiskäyttö auttaa hallitsemaan rakennuksen ylläpidosta aiheutuvia kuluja
- Väliaikaiskäyttö voi muokata rakennuksen imagoa ja auttaa muitakin toimijoita näkemään tila uusin silmin

## OSALLISTAVA IDEOINTI

- Rakennukselle voidaan pohtia uusia käyttötapoja osallistamalla alueen toimijoita ja asukkaita. Ideoita voi kerätä pitämällä rakennuksessa avoimet ovet -tyylinen tilaisuuden.
- Keskustelun myötä voi syntyä uusia ja ennakkoluulottomia ideoita.
- Paikalliset asukkaat tietävät rakennuksen merkityksestä alueen historiassa ja heillä on näkemys rakennuksen merkityksestä alueen identiteetille.
- Avoin tilaisuus antaa myös mahdollisuuden lähialueen asukkaille osallistua omaa arkiympäristöään koskevien ratkaisujen pohdintaan. Erityisesti arvorakennuksilla voi olla asukkaille suuri merkitys ja niihin voi liittyä paljon yhteisiä muistoja.

## KÄYTTÖVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

- Käyttövaihtoehtojen vertailu on tärkeä, korjauksen laajuutta ja rakennuksen muokkustarvetta määrittävä vaihe. Vaihtoehtoja vertailemalla saadaan näkyviin muun muassa eri käyttötarkoitusten kustannusvaikutukset, suojelutavoitteiden toteutuminen sekä kunnostustarpeiden laajuus.

## ONKO RAKENNUKSELLE LÖYTYNYT UUSI KÄYTTÖTARKOITUS?

EI

KYLLÄ

## TULEVAT TARPEET

On hyvä korjata vain se mikä on tarpeen, vanhoja osia on turhaa uusia, mikäli ne ovat kunnossa. Korjatessa on hyvä huomioida myös tulevat tarpeet – ikääntyvät ja uusimistarpeeseen tulevat materiaalit ja osat on voitava korjata tai kunnostaa muita rakenteita vahingoittamatta.



i

## KUNTOARVIOINTI

Rakennuksen kunto on aina tärkeä tieto. Perusteellisesti laadittu kuntoarvio on erittäin arvokas tieto ja se palvelee usein riittävästi tilanteessa, jossa käyttö jatkuu ja on tarpeen miettiä arvokorjauksen kunnossapitosuunnitelmaa (PTS).

## ONKO RAKENNUKSEN KUNTO SELVITETTY?

KYLÄ

i

## RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT ON TUNNISTETTU

## KUNTOTUTKIMUS

Kuntotutkimus on kuntoarviota perusteellisempi tutkimus, joka on tarpeen tehdä silloin, kun arvokorjauksen suunnitellaan käyttötarkoituksen muutosta, siinä on havaittu ongelmia terveellisuuden ja turvallisuuden näkökulmasta tai rakennus on muista syistä peruskorjauksen tarpeessa (esim. tekninen vanheneminen).

## TILAAJAN MUISTILISTA:

- Huolehtii kilpailutuksesta ja nimeää työhön vastuullisen kuntotutkijan
- Yhteystiedot, velvollisuudet ja toimivaltuudet
- Lähtötiedot käyttöön heti projektin alussa. Tilaaaja toimittaa: rakennuslupapiirustukset, korjaussuunnitelmat, tiedot tehdyistä korjauksista, laaditut kulttuuriympäristöselvitykset, inventoinnit ja rakennushistoriaselvitys, kiinteistön käyttöä koskevat tiedot (sähkö, vesi, lämmitys)
- Huolehtii tiedotuksesta (kuntotutkija, käyttäjät, kiinteistön omistajat)

## ALOITUSPALAVERI

Ennen arvokorjauksen kuntotutkimuksen aloittamista on hyvä kutsua koolle kuntotutkimuksen laativat asiantuntijat, tilaajan edustaja sekä museoviranomainen. Aloituspalaverissa käydään läpi rakennusta koskevat selvitykset ja arvot sekä käyttötarkoitusta koskevat tavoitteet.

## KUNTOTUTKIMUS

- Kohteessa suoritetaan tutkimukset ja mittaukset:
  - rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset
  - ilmanvaihtojärjestelmän tutkimukset
  - epäpuhtauslähteiden osoittamiseen tähtäävät mittaukset
- Tutkimus- ja mittaustulosten analysointi
- Analyysin tulokset suhteessa rakennushistoriallisiin arvoihin
- Ehdotukset korjaustavoista korjaussuunnittelun lähtötiedoksi
- Arvio rakennuksen korjauskelpoisuudesta
- **Kuntotutkimusraportti**

## ARVIOINTIPALAVERI

Ennen arvokorjauksen kuntotutkimusraportin viimeistelyä on hyvä kutsua koolle tilaaja (kiinteistön omistaja), kuntotutkijat (mukaan lukien rakennushistorian asiantuntija), museoviranomainen sekä ELY:n ja kunnan kulttuuriympäristöasioista vastaavat tahot.

## RAKENNUKSEN KUNTO VAIKEUTTAA MERKITTÄVÄSTI ARVOJEN SÄILYMISTÄ

Rakennuksen kunto on niin heikko, että sen arvot eivät ole säilytettävissä korjaustoimenpiteillä

## KÄYTTÖTARKOITUKSEEN SOPIVA JA ARVOT SÄILYTTÄVÄ KUNTOTASO ON SAAVUTETTAVISSA

Rakennus voi vaatia korjausrakentamisen keinoja, mutta se on mahdollista tehdä arvot säilyttäen ja käyttötarkoitusta palvellin

## KORJAUS-RAKENTAMISEN SUUNNITTELU

- Laaditaan korjausohjelma
- Korjausehdotukset tulee suhteuttaa rakennuksen käyttötarkoitukseen ja tilaajan asettamaan elinkaaritavoitteeseen
- Korjaussuunnittelija vie tiedot rakennuksen elinkaaren aikana tarvittavista toimenpiteistä huoltokirjaan

i

## KUNTOTUTKIMUSRAPORTIN VIIMEISTELY

Tulokset suhteessa rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Johtopäätöksissä riittävät perustelut, mikäli todetaan korjauskelvottomaksi.

## KUKA VOI SUORITAA KUNTOTUTKIMUKSEN?

Kuntotutkimuksen suorittaa vastuullinen kuntotutkija, joka kokoo myös työryhmän. Vastuullinen kuntotutkija voi olla rakennusterveysasiantuntija tai sisäilma-asiantuntija ja kosteusvaurion kuntotutkija yhdessä

Työryhmään kuuluu lisäksi

- lämmitys-, vesi-, ja viemärijärjestelmien (LVV) kuntotutkija
- IV-mittaaja
- rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntija
- sekä tarpeen mukaan muita asiantuntijoita, kuten rakennusten lämpökuvaaja, rakennusten tiiveyden mittaaja ja/tai rakenteiden kosteudenmittaaja

Asiantuntijoiden pätevyudet voidaan todentaa riippumattoman tahon tekemällä pätevyystestaus- tai henkilösertifiointimenettelyllä.

Referenssien pyytäminen on hyvä keino tarkastaa kuntotutkimuksen suorittajien kokemus.

Lisäksi malliraportit, tiedot käytettävissä olevasta tutkimuskalustosta ja toimitusvarmuus ovat hyvän kuntotutkimuksen suorittajan tunnuspiirteitä.

## ENNAKKOTARKASTELU

- Aloituspalaverin ja lähtötietojen pohjalta on tunnistettu ne rakennusosat, materiaalit ja tilat, joihin rakennushistorialliset arvot kytkeytyvät.
- Rakennuksen käyttäjiä on haastateltu kuntoon ja arvoihin liittyen (käyttäjäkyselyt).
- Käyttötarkoituksen osalta on alustavasti tunnistettu mahdolliset ristiriidat kunnan, käyttötarkoituksen ja arvojen välillä. Tällaisia voivat olla esim. tieto rakennuksessa käytettyjen materiaalien ominaisuuksista.
- Tutustutaan kohteeseen, sen lähtötietoihin sekä niiden riittävyyteen.
- Laaditaan alustava riskinarvio, jossa esitetään hypoteesi ongelmien syystä ja arvioidaan niiden laajuus.
- Laaditaan **tutkimussuunnitelma**, jossa esitetään käytettävät tutkimusmenetelmät. Tutkimussuunnitelmalla kilpailutetaan kuntotutkija.

## KÄYTTÖTARKOITUKSEN UUDELLEEN POHDINTA

Rakennuksen kunto ei ole huono, mutta tavoiteltu käyttötarkoitus huomioiden riittävän terveellisuuden ja turvallisuuden tason saavuttaminen on vaikeaa

Tarvittaessa hypoteesin ja tutkimussuunnitelman tarkistaminen, mikäli käyttöä koskevat tavoitteet olennaisesti muuttuvat.

Liittyy lupaan 507-2022-5013, Rak.ltk 7.6.2022 § 23

LP-507-2020-00696  
www.lupapiste.fi



185/15.01.02/2022

Liittyy lupaan 507-2022-5013, Rak.ltk 7.6.2022 § 23  
LP-507-2020-00696  
www.lupapiste.fi

[kirjaamo@mantyharju.fi](mailto:kirjaamo@mantyharju.fi)

Lausuntopyyntö 21.3.2022

## Lausunto poikkeamislupahakemukseen, Mäntyharjun Osuuskaupan purkaminen

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne hakee poikkeamista asemakaavamääräyksestä saadakseen kiinteistölle purkamisluvan. Yhtiön purkamisaikomus koskee entisen Osuuskaupan vuonna 1936 rakennettua kaksikerroksista funkkistyylistä kivirakennusta. Poikkeamislupaa haetaan asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan kyseistä rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Poikkeamisen perusteluiksi hakemuksessa on esitetty tekninen käyttöikä, taloudelliset syyt ja se, että rakennukselle ei ole ollut kokonaisuutena asemakaavan mukaista käyttöä. Perusteluiksi mainitaan myös rakennuksen kunto, joka on riski terveydelle ja turvallisuudelle. Osa tiloista on jouduttu asettamaan käyttökieltoon mm. vesivahinkojen johdosta. Yhtiön hallituksen mukaan rakennuksen aiheuttama vaara turvallisuudelle ja erityisesti terveydelle on pakottava syy ryhtyä purkamistoiimiin. Hakemuksesta tai sen liitteistä ei kuitenkaan löydy kuntotutkimusta, jonka perusteella rakennuksen kuntoa voisi arvioida.

Etelä-Savon maakuntakaavassa Osuuskauppa on osoitettu Mäntyharjun taajamassa sijaitsevaksi kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. (ma 9.634). Kaavamääräyksen mukaan "Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet".

Vuonna 2008 hyväksytyn Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen yleiskaavassa Osuuskauppa sijaitsee osayleiskaavan arvokkaassa kulttuurimaisemassa, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja maisemallista arvoa (km-rajaus).

Vuonna 1989 vahvistetussa asemakaavassa tontti, jolla purettavaksi haettu rakennus sijaitsee, on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Kaavamääräyksissä todetaan, että "TY-korttelialueella sijaitsee funktionalistinen nk. Mäntyharjun osuuskaupan laajennusosa. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Alueella suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy."

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta on jo kertaalleen myöntänyt kyseisen poikkeamisluvan (09.02.2021), joka kuitenkin kumoutui Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 22.12.2021 Etelä-Savon ELY-keskuksen valitettua siitä.

Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa lausuntonaan, että asia tulisi ratkaista asemakaavamuutoksella, jonka yhteydessä selvitetään rakennuksen tarkempi kunto ja mahdollisuudet uusiokäyttöön. Etelä-Savon maakuntaliitto toistaa ELY-keskuksen lausuman Reittioppaan hyödyntämisestä: *Prosessissa kannattaa hyödyntää Etelä-Savon maakuntaliiton Reittiopasta (<https://www.esavo.fi/reittiopas>), jolla opastetaan niin rakennusten omistajia kuin kuntien maankäytön ja rakennusvalvonnan asiantuntijoita rakennusten arvon, käytön ja kunnan arvioimisessa ja suunnittelussa. Reittioppaassa on käyty läpi erilaisia käyttöluokkia ja niiden vaatimukset. Rak.ltk 7.6.2022 § 23 missä vaiheessa mikäkin selvitys tulee ajankohtaiseksi. Se antaa myös lisätietoa lain asettamista vaatimuksista, viranomaisista ja aihetta käsittelevistä lähdeaineista.*

LP-507-2022-5013, Rak.ltk 7.6.2022 § 23  
LP-507-2020-00696  
www.lupapiste.fi

## **Etelä-Savon maakuntaliitto**

Pentti Mäkinen  
Maakuntajohtaja

Jenni Oksanen  
Aluesuunnittelupäällikkö

## Jakelu

Mäntyharjun kunta  
Etelä-Savon ELY-keskus

*Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti maakuntaliiton asianhallintajärjestelmässä.*





Mäntyharjun kunta/Rakennusvalvonta  
PL 76  
52701 Mäntyharju

Liittyy lupaan 507-2022-5013, Rak.ltk 7.6.2022 § 23  
LP-507-2020-00696  
[www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi)

Lausuntopyyntö 07.02.2022

## Lausunto poikkeamislupahakemukseen, Mäntyharjun Osuuskauppa

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne hakee poikkeamista asemakaavamääräyksestä saadakseen kiinteistölle purkamisluvan. Yhtiön purkamisaikomus koskee entisen Osuuskaupan vuonna 1936 rakennettua kaksikerroksista funkkistyylistä kivirakennusta. Poikkeamislupaa haetaan asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan kyseistä rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 173.4 §:n mukaan ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunto aina, kun poikkeaminen koskee mm. rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta.

### Asian taustaa

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta on jo kertaalleen myöntänyt kyseisen poikkeamisluvan (09.02.2021), joka kuitenkin kumoutui Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 22.12.2021 Etelä-Savon ELY-keskuksen valitettua siitä.

### Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena oleva tontti on vuonna 1989 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Kaavamääräyksissä todetaan lisäksi, että "TY-korttelialueella sijaitsee funktionalistinen nk. Mäntyharjun osuuskaupan laajennusosa. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Alueella suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy."

Kohteen kulttuurihistoriallinen merkittävyys käy ilmi myös asemakaavaa uudemmissa yleiskaavasta (hyväksytty 2008) ja maakuntakaavasta (vahvistettu 2010, päivitetty 2016). Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen yleiskaavassa Osuuskauppa sijaitsee osayleiskaavan arvokkaassa kulttuurimaisemassa, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja maisemallista arvoa (km-rajaus).

08.03.2022

Etelä-Savon maakuntakaavassa Osuuskauppa on osoitettu Mäntyharjun taajamassa sijaitsevaksi kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.

Liittyy lupaan 507-2022-5013, Rak.ltk 7.6.2022 § 23

### ELY-keskuksen lausunto

LP-507-2020-00696

Poikkeamisluvan perusteiksi hakemuksessa mainitaan taloudelliset syyt ja se, että rakennukselle ei ole ollut enää kokonaisuutena asemakaavan mukaista käyttöä. Näitä ei voida pitää perusteena poikkeamiselle, tontin muille rakennusosillehan on ELY-keskuksen käsityksen mukaan jo myönnetty purkamislupa eikähän tontti aiemminkaan liene ollut teollisuus-  
käytössä.

Omistajan mukaan rakennuksen kunto on riski terveydelle ja turvallisuudelle. Hakemuksesta tai sen liitteistä ei käy ilmi onko kohteesta tehty kuntotutkimuksia, joiden perusteella rakennuksen kuntoa voisi arvioida.

**ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Osuuskaupan funkkistyylliseen osaan kohdistuvassa poikkeamislupa-asiassa ei ole esitetty sellaista riittävän hyväksyttävää erityistä syytä, jonka perusteella poikkeaminen asemakaavamääräyksistä voitaisiin myöntää (MRL 171.1 §). Lisäksi toimenpide vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171.2 §).**

ELY-keskus suosittelee ratkaisemaan asian asemakaavamuutoksella, jonka yhteydessä selvitettäisiin tarkemmin rakennuksen kunto sekä mahdollisuudet sen ja ylipäätään tontin uusiokäyttöön. Prosessissa kannattaa hyödyntää Etelä-Savon maakuntaliiton Reittiopasta (<https://www.esavo.fi/reittiopas>), jolla opastetaan niin rakennusten omistajia kuin kuntien maankäytön ja rakennusvalvonnan asiantuntijoita rakennusten arvon, käytön ja kunnon arvioimisessa ja suunnittelussa. Reittioppaassa on käyty läpi erilaiset selvitykset, niiden sisältövaatimukset ja kuvattu, missä vaiheessa mikäkin selvitys tulee ajankohtaiseksi. Se antaa myös lisätietoa lain asettamista vaatimuksista, viranomaistahoista ja aihetta käsittelevistä lähdeteoksista.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Satu Karjalainen ja ratkaissut yksikönpäällikkö Eero Korhonen.

Tiedoksi

Etelä-Savon maakuntaliitto  
Riihisaari - Savonlinnan museo

Tämä asiakirja ESAELY/259/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument ESAELY/259/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Karjalainen Satu 08.03.2022 15:16

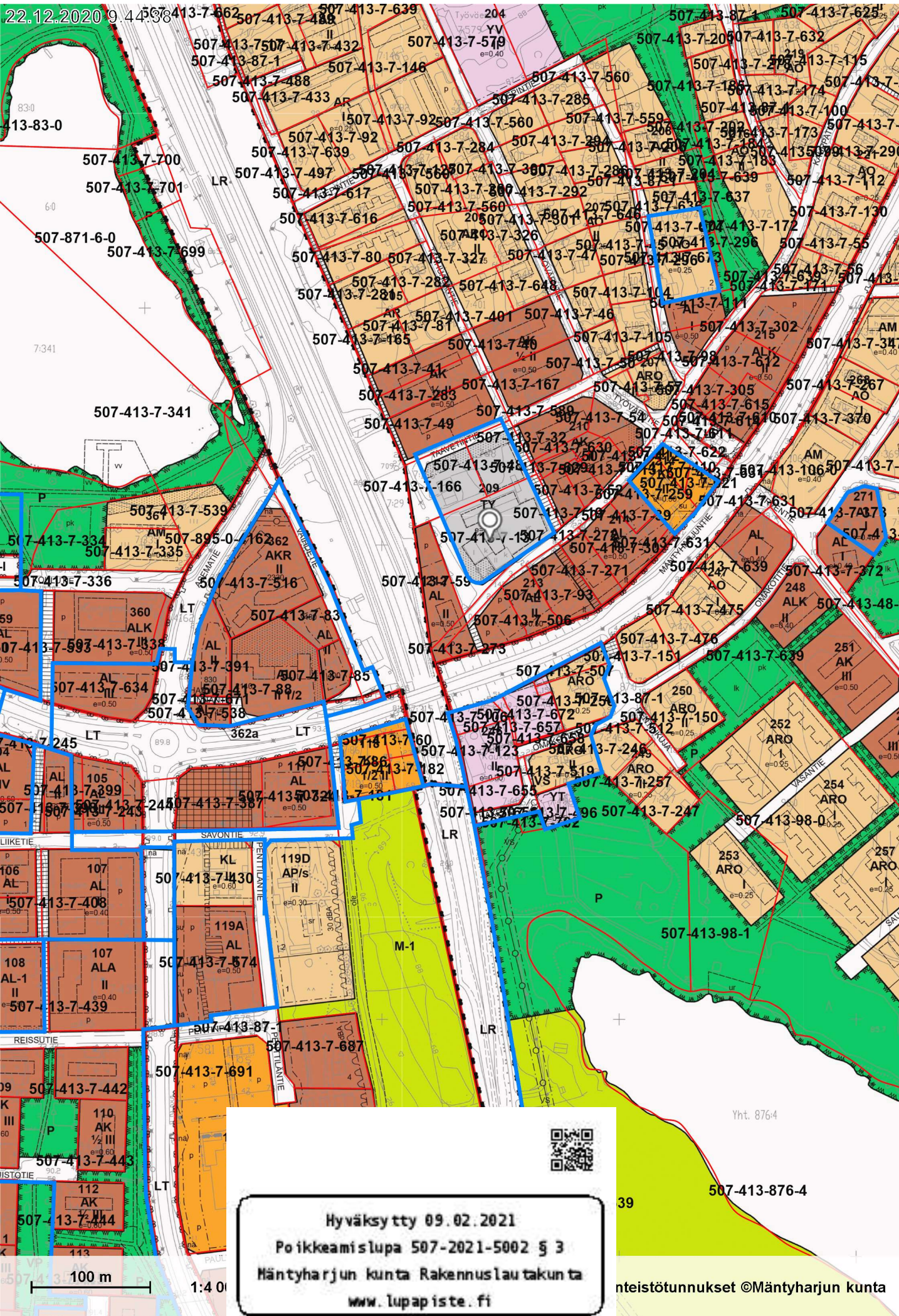
Ratkaisija Korhonen Eero 08.03.2022 15:50

Liittyy lupaan 507-2022-5013, Rak.ltk 7.6.2022 § 23

LP-507-2020-00696

[www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi)





Hyväksytty 09.02.2021  
Poikkeamislupa 507-2021-5002 § 3  
Mäntyhärjun kunta Rakennuslautakunta  
www.lupapiste.fi

Yht. 876.4  
39  
507-413-876-4  
nesteitötunnukset ©Mäntyhärjun kunta









### **Julkaisutiedot**

#### **Julkaisija:**

Etelä-Savon maakuntaliitto  
Mikonkatu 5, 50100 Mikkeli  
puhelin 015 321 130  
email kirjaamo@esavo.fi  
faksi 015 321 1359

#### **Kotisivu:**

[www.esavo.fi](http://www.esavo.fi)

#### **Julkaisu:**

Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä  
Julkaisusarjan nro: 147  
ISBN 978-952-5932-40-9  
ISSN 1455-2930  
Mikkeli 2017

Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä  
Kohdeluettelo

| Kunta                      | Tunnus     | Nimi  | Maakuntakaava |
|----------------------------|------------|---|---------------|
| <b>Savonlinna (jatkuu)</b> |            |   |               |
|                            | ge 7.495   | Kompyränniemi                               | MKK           |
|                            | ge 7.496   | Kulhankangas                                | MKK           |
|                            | ge 7.497   | Pitkaniemi-Käärmeharju                      | MKK           |
| 7                          | ge1 7.498  | Kuikanvuori-Kiiasvuori                      | 2.VK          |
|                            | ge2 7.499  | Paasniemi                                   | 2.VK          |
|                            | ge2 7.500  | Mäntyselän-Sairalan drumliiniparvi          | 2.VK          |
| <b>Punkaharju</b>          |            |   |               |
| 12                         | ge 12.490  | Sourunharju-Sourunniemi                     | MKK           |
|                            | ge 12.491  | Linnalahdenkangas-Pölinharju                | MKK           |
|                            | ge 12.492  | Jaakonmäki-Viinaavaara                      | MKK           |
|                            | ge 12.493  | Susijärven ympäristö                        | MKK           |
|                            | ge 12.494  | Pakkaspirtinharju                           | MKK           |
|                            | ge 12.495  | Huosiismäki                                 | MKK           |
|                            | ge 12.496  | Kärjäkangas                                 | MKK           |
|                            | ge 12.497  | Satulavaara                                 | MKK           |
|                            | ge 12.498  | Pitkäkangas                                 | MKK           |
|                            | ge 12.499  | Multaniemi                                  | MKK           |
|                            | ge 12.500  | Riukonkangas                                | MKK           |
|                            | ge 12.501  | Hirvivaara                                  | MKK           |
|                            | ge 12.502  | Juuvinkangas                                | MKK           |
|                            | ge1 12.503 | Korkeamäki                                  | 2.VK          |
|                            | ge1 12.504 | Murronvuori-Kaakkovuori                     | 2.VK          |
|                            | ge1 12.505 | Sepänvuori                                  | 2.VK          |
|                            | ge1 12.506 | Uitonsalo                                   | 2.VK          |
|                            | ge1 12.507 | Oitotinlahden kallio                        | 2.VK          |
|                            | ge1 12.508 | Surmarinne                                  | 2.VK          |
|                            | ge1 12.509 | Iso Linnavuori                              | 2.VK          |
|                            | ge1 12.510 | Rakovuoret                                  | 2.VK          |
|                            | ge2 12.511 | Riukonsalo                                  | 2.VK          |
|                            | ge2 12.512 | Satulavaaran reunamoreeniparvi              | 2.VK          |
|                            | ge3 12.513 | Karsikkoniemi                               | 2.VK          |
|                            | ge3 12.514 | Metelinharju-Rynkäniemi                     | 2.VK          |
| <b>Sulkava</b>             |            |   |               |
| 17                         | ge 17.490  | Kirkkokangas                                | MKK           |
|                            | ge 17.491  | Vasikkaniemi                                | MKK           |
|                            | ge 17.492  | Tetriharju                                  | MKK           |
|                            | ge 17.493  | Hiiidenlammenharju                          | MKK           |
|                            | ge 17.494  | Niittysenharju                              | MKK           |
|                            | ge 17.495  | Hympyräkangas                               | MKK           |
|                            | ge 17.496  | Annikinniemi                                | MKK           |
| 16                         | ge 16.499  | Siikalahden ja Suuren Siikajärven ympäristö | MKK           |
| 17                         | ge1 17.497 | Pisamalahden linnavuori                     | 2.VK          |
|                            | ge1 17.498 | Oksavuori-Viidanmäki                        | 2.VK          |
|                            | ge1 17.499 | Palovuori                                   | 2.VK          |
|                            | ge1 17.500 | Koivuori                                    | 2.VK          |
|                            | ge1 17.501 | Iivuori-Haudansalmenvuori                   | 2.VK          |
|                            | ge1 17.502 | Haukkavuori                                 | 2.VK          |
|                            | ge2 17.503 | Harakkamäen drumliiniparvi                  | 2.VK          |

**55 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisemat**

MKK= Etelä-Savon maakuntakaava (4.10.2010)  
1.VK= Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (3.2.2016)  
2.VK= Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (12.12.2016)

| Kunta  | Tunnus    | Kohteen nimi                              | Arvo | Peruste            | Maakuntakaava                           |
|--|-----------|---|------|--------------------|---|
| Merkintöjen selitykset:<br>rky93= valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, VN päätös 1993, joka on korvattu uudella päätöksellä v. 2009<br>rky09= valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (VN päätös 2009)<br>vm = valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (valtioneuvoston päätös 1995)<br>mp= maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys (2011-2013)<br>ak= asemakaava<br>yk= yleiskaava, oyk= osayleiskaava<br>RSLaki= Laki rakennusperinnön suojelusta |           |   |      |                    |   |
| <b>Enonkoski</b>   |           |   |      |                    |   |
| 1  | ma 1.550  | <b>Enonkosken kirkonkylän alue</b>        | M    | rky 93             | MKK, 2.VK rajauseritys, arvomuutos V->M |
|  | a 1.1     | <b>Enonkosken kirkonkylä</b>              |      |                    |   |
| Alueella Enonkosken kirkonkylä olevat kohteet:   |           |   |      |                    |   |
|  | SR 1.618  | Kirkko                                    |      | kirkkolaki         | MKK                                     |
|  |           | Museo (ent. viljamakasiini)               | M    |                    | MKK                                     |
|  |           | Koskela                                   | M    |                    | MKK                                     |
|  | maV 1.552 | <b>Museosilta</b>                         | V    | rky 09             | MKK, 2.VK rajauseritys                  |
|  | SR 1.619  | kivisilta, Enonkoski                      | V    | rky, tiemuseokohde | MKK                                     |
|  |           | Enonkosken sahan jäänteet                 | V    | rky09              | MKK                                     |
|  | ma 1.551  | <b>Kangassaaren ja Hyypiänniemen alue</b> | M    | rky 93             | MKK, 2.VK arvomuutos V>M                |
| Alueella Kangassaaren ja Hyypiänniemen alue olevat kohteet:  |           |   |      |                    |   |
|  |           | Haukila (ent. pappila)                    | M    |                    | MKK                                     |
|  |           | Haukiala (ent. Loikkala)                  | M    |                    | MKK                                     |

Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä  
Kohdeuuetelo

| Kunta                   | Tunnus            | Kohteen nimi  | Arvo     | Peruste                | Maakuntakaava                              |
|-------------------------|-------------------|---|----------|------------------------|--|
| <b>Mikkeli (jatkuu)</b> |                   |   |          |                        |  |
|                         | ma 15.605         | Tapiola   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | ma 15.606         | Koivakkalan koulu   | M        |                        | MKK  |
|                         | ma 15.607         | Halosen kauppa  |          |                        | MKK  |
|                         | ma 15.608         | Hijjala   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | ma 15.609         | Kuomiokosken tehdas ja voimalaitos  | M        |                        | MKK  |
|                         | ma 15.610         | Kylälahden koulu  | M        | yk                     | MKK  |
|                         | ma 15.611         | Lassila   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | ma 15.612         | Löydön kartano  | M        | yk                     | MKK  |
|                         | ma 15.613         | Mäntylä   | M        | yk                     | MKK  |
|                         | ma 15.614         | Siikin torppa   | M        |                        | MKK  |
|                         | ma 15.615         | Kaitakosken mylly   | M        |                        | MKK  |
|                         | ma 15.616         | Vuolteenkanava  | M        | yk                     | MKK  |
|                         |                   | Laivareittien huvilat   |          |                        |  |
|                         | ma 15.617         | Karhukallio   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | ma 15.618         | Luhtaranta  | M        |                        | MKK  |
|                         | ma 15.619         | Pyöräsalmen huvila  | M        |                        | MKK  |
| <b>Mäntyharju</b>       |                   |   |          |                        |  |
| 9                       | <b>ma 9.550</b>   | <b>Tuustaipale</b>  | <b>M</b> | <b>rky93</b>           | MKK, 2.VK rajaismuutos ja arvonmuutos V->M |
|                         |                   | Alueella Tuustaipale olevat kohteet:  |          |                        |  |
|                         |                   | Tuustaipaleen avokanava   | M        | oyk                    | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         |                   | Tuustaipaleen mylly   | M        | oyk                    | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         |                   | Lahden hovi   | M        | oyk                    | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         |                   | Maamiesseuran talo  | M        |                        | MKK  |
|                         | <b>maV 9.552</b>  | <b>Mäntyharjun vanha keskusta</b>   | <b>V</b> | <b>rky09</b>           | MKK, 2.VK rajaismuutos                     |
|                         |                   | Alueella Mäntyharjun vanha keskusta olevat kohteet:                               |          |                        |  |
|                         | SR 9.613          | Mäntyharjun kirkko ja kellotapuli   | V        | rky09, kirkkolaki      | MKK  |
|                         |                   | Iso-Pappila   | V        | rky09,                 | MKK  |
|                         |                   | Ent. pitäjätupa Salmela   | V        | rky09                  | MKK  |
|                         |                   | Kirkonkylän kansakoulu  | V        | rky09                  | MKK  |
|                         |                   | Vanha sairaala  | V        | rky09                  | MKK  |
|                         |                   | Metsälä   | M        |                        | MKK  |
|                         |                   | Domanderin talo   | V        | rky09                  | MKK  |
|                         |                   | Entinen postitalo   | V        | rky09                  | MKK  |
|                         |                   | Viljamakasiinit   | V        | rky09                  | MKK  |
|                         |                   | Nuorisoseuran talo  | V        | rky09                  | MKK  |
|                         | <b>ma 9.561</b>   | <b>Siirlahden maisema</b>   | <b>M</b> | <b>rky93</b>           | MKK, 2.VK rajaismuutos ja arvonmuutos V->M |
|                         |                   | Alueella Siirlahden maisema olevat kohteet:                                       |          |                        |  |
|                         |                   | Kivelä  | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | <b>maV 9.553</b>  | <b>Mäntyharjun rautatieasema-alue</b>   | <b>V</b> | <b>rky09</b>           | MKK, 2.VK rajaismuutos                     |
|                         |                   | Alueella Mäntyharjun rautatieasema-alue olevat kohteet:                           |          |                        |  |
|                         |                   | Rautatieasema asuinrakennuksineen sekä postitalo                                  | V        | rautatie-              | MKK  |
|                         | <b>a 9.1</b>      | <b>Mäntyharjun taajama</b>  |          |                        |  |
|                         |                   | Alueella Mäntyharjun taajama olevat kohteet:                                      |          |                        |  |
|                         |                   | Kauppatie 2, Laukkarisen kauppa   | M        |                        | MKK  |
|                         |                   | Osuuskauppa   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Aseman koulu  | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Lustila   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Vanhainkodin vanha päärakennus  | M        | sk, ak                 | MKK  |
|                         |                   | Kolmhaara   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Kiiski  | M        | oyk                    | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         |                   | Työväentalo   | M        | oyk                    | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         |                   | Pulkanranta   | M        | oyk                    | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         |                   | Penttilä  | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Seppälä (Kanttorila)  | M        | oyk                    | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         | <b>maV 9.554</b>  | <b>Pyhäniemen talo</b>  | <b>V</b> | <b>rky09</b>           | MKK, 2.VK rajaismuutos                     |
|                         | <b>ma 9.555</b>   | <b>Voikosken teollinen koskimaisema</b>   | <b>M</b> | <b>rky 93</b>          | MKK, 2.VK rajaismuutos ja arvonmuutos V->M |
|                         |                   | Alueella Voikosken teollinen koskimaisema olevat kohteet:                         |          |                        |  |
|                         |                   | Voikosken tehdasrakennukset   | M        | rky93                  | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         |                   | Voikosken maantiesilta  | M        | rky94                  | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         | <b>ma 9.556</b>   | <b>Mikkasen maatalousmaisema</b>  | <b>M</b> |                        | MKK  |
|                         | <b>ma 9.557</b>   | <b>Pännämäen kylämaisema</b>  | <b>M</b> | yk                     | MKK  |
|                         | <b>ma 9.558</b>   | <b>Jäniskylä ja Virransalmi</b>   | <b>M</b> | <b>yk</b>              | MKK, 2.VK rajaismuutos                     |
|                         | <b>maV 9.560</b>  | <b>Virransalmen silta</b>   | <b>V</b> | <b>rky09</b>           | 2.VK                                       |
|                         |                   | Alueella Virransalmen silta olevat kohteet:                                       |          |                        |  |
|                         | SR 9.600          | Virransalmen silta  | V        | Tiemuseokohde, rky     | MKK, 2.VK arvonmuutos V->M                 |
|                         | <b>ma 9.559</b>   | <b>Kallalahden vanhat huvilat</b>   | <b>M</b> |                        | MKK, 2.VK rajaismuutos                     |
|                         |                   | Alueella Kallalahden vanhat huvilat olevat kohteet:                               |          |                        |  |
|                         |                   | Kalliola  | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Naakkaniemi   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Martikkala  | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Jylhä   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Karri   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         |                   | Kärki   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | <b>maV 10.550</b> | <b>Suuri Savontie, Kuortti-Miekansalmi</b>  | <b>V</b> | <b>rky09, museotie</b> | MKK, 2.VK rajaismuutos                     |
|                         |                   | <b>Maisema-alueiden ja taajama-alueen ulkopuolella olevat yksittäiset kohteet</b> |          |                        |  |
|                         | ma 9.601          | Nurmaan koulu   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | ma 9.602          | Sarkalinn   | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | ma 9.603          | Tainan mylly  | M        | oyk                    | MKK  |
|                         | ma 9.604          | Ylä-Papinpoika  | M        |                        | MKK  |
|                         | ma 9.605          | Ruotimon kivisilta  | M        |                        | MKK  |
|                         | ma 9.606          | Ahveniston entinen koulu  | M        |                        | MKK  |



Kohde:

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne, vuonna 1936 valmistunut osa

## RAKENNUSTEKNINEN KUNTOTARKASTUS



# SISÄLTÖ

|      |                                     |    |
|------|-------------------------------------|----|
| 1.   | TARKASTUSAJANKOHTA                  | 3  |
| 2.   | KOHDE                               | 3  |
| 3.   | TARKASTUKSEN TILAAJA                | 4  |
| 4.   | TARKASTAJA                          | 4  |
| 5.   | TARKASTUSHETKEN SÄÄ                 | 4  |
| 6.   | KÄYTETTÄVISSÄ OLLEET ASIAKIRJAT     | 4  |
| 7.   | KÄYTTÄJÄKYSELY                      | 4  |
| 8.   | KÄYTETYT APUVÄLINEET                | 4  |
| 9.   | YLEISTÄ TARKASTUSMENETTELYSTÄ       | 4  |
| 10.  | KOHTEEN TIEDOT                      | 6  |
| 10.1 | Tarkastuksen kohde                  | 6  |
| 10.2 | Kiinteistön muut osat               | 6  |
| 10.3 | Kohteen pinta-alat                  | 7  |
| 11.  | HAVAINNOT JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET  | 7  |
| 11.1 | Piharakenteet ja -varusteet         | 7  |
| 11.2 | Perustukset ja alapohja             | 8  |
| 11.3 | Rakennusrunko                       | 8  |
| 11.4 | Julkisivut                          | 8  |
| 11.5 | Ikkunat                             | 9  |
| 11.6 | Ovet                                | 9  |
| 11.7 | Vesikatto- ja yläpohjarakenteet     | 10 |
| 11.8 | Muut ulkopuoliset rakennusosat      | 10 |
| 12.  | TILAT                               | 11 |
| 12.1 | Yleistä                             | 11 |
| 12.2 | Porrashuone                         | 11 |
| 12.3 | Asunnot                             | 11 |
| 12.4 | Liike- ja varastotilat              | 11 |
| 12.5 | Kellarikerroksen sauna ja pesutilat | 12 |
| 12.6 | Muut tilat                          | 12 |
| 12.7 | Tekniset tilat                      | 12 |
| 13.  | LVIA-JÄRJESTELMÄT                   | 12 |
| 13.1 | Lämmitys                            | 12 |
| 13.2 | Vesi- ja viemärlaitteet             | 13 |
| 13.3 | Ilmanvaihto                         | 13 |
| 13.4 | Muut LVI-laitteet                   | 14 |
| 14.  | SÄHKÖ- JA TIETOJÄRJESTELMÄT         | 14 |
| 15.  | TURVALLISUUS- JA YMPÄRISTÖASIAT     | 14 |
| 16.  | KIIREELLISET KORJAUKSET             | 16 |
| 17.  | SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET       | 16 |
| 18.  | YHTEENVETO                          | 16 |



Kohde:

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne, vuonna 1936 valmistunut osa

## RAKENNUSTEKNINEN KUNTOTARKASTUS

### 1. TARKASTUSAJANKOHTA

9.4.2021 klo 12.00 – 15.00

### 2. KOHDE

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne  
Vuonna 1936 valmistunut liikerakennus  
Kauppatie 1-3  
52700 MÄNTYHARJU  
Y-tunnus 0852251-6  
Kiinteistötunnus 507-413-7-13  
Pysyvä rakennustunnus 102853710L



### 3. TARKASTUKSEN TILAAJA

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne  
Isännöitsijä Anne Punavaara  
c/o Punavaara Oy  
Asematie 3  
52700 MÄNTYHARJU  
044 7271141  
[anne@punavaara.com](mailto:anne@punavaara.com)

### 4. TARKASTAJA

Reijo Tyrväinen, rakennusinsinööri, rakennuksen kuntoarvioijan FISE-pätevyys  
R-Insinöörit Oy  
Mikonkatu 8 A  
50100 MIKKELI  
Matkapuhelin 0400 653 270  
Sähköposti [reijo.tyrvainen@r-insinoorit.fi](mailto:reijo.tyrvainen@r-insinoorit.fi)  
[www.r-insinoorit.fi](http://www.r-insinoorit.fi)

### 5. TARKASTUSHETKEN SÄÄ

- Pilvistä
- Lämpötila noin + 2 °C

### 6. KÄYTETTÄVISSÄ OLLEET ASIAKIRJAT

- Arkkitehtisuunnitelmat
- Haitallisten aineiden kartoitus

### 7. KÄYTTÄJÄKYSELY

Käyttäjäkyselyä ei tehty, koska kaikki tilat olivat tyhjiillään tai toimivat varastotiloina.

### 8. KÄYTETYT APUVÄLINEET

Rakenteiden kosteuksia mitattiin Gann Hydromette Compact B –pintakosteusmittarilla.

### 9. YLEISTÄ TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Tämä tarkastusraportti on laadittu noudattaen Rakennustietosäätiön julkaiseman KH-kortin KH 90-00393 ja Ympäristöministeriön ohjeita rakennusten tarkastamisesta.

Kuntoluokka kuvaa kunkin päänimikkeen kuntoa ja sen korjaustarpeen kiireellisyttä. Käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:



5 = uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa

4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6... 10 vuoden kuluessa

3 = tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

2 = välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa

1 = heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa

Tarkastus on suoritettu rakenteita rikkomattomin ja silmämääräisiin havaintoihin perustuvien menetelmin. Tarkastuksessa on havainnointu kiinteistön rakenteiden, rakennusosien sekä teknisten laitteiden kuntoa ja niissä ilmeneviä mahdollisista vaurioista kieliviä merkkejä. Tehtyjen havaintojen pohjalta on laadittu tämä kirjallinen selvitys, jossa arvioidaan myös vaurion alkuperää, sekä tehdään esityksiä korjaustoimenpiteiksi.



Pintarakenteiden kosteusmittaus suoritettiin pintakosteusmittarilla. Mittaus kertoo aina tarkastushetken vallitsevan tilanteen. On otettava huomioon, että rakenteiden kosteuskäyttäytyminen voi vaihdella esim. vuodenajan mukaan ja pintakosteusmittarilla mitattuna mitattava rakenne, eri rakennekerrokset sekä materiaalit voivat antaa virhettä mittaustuloksiin. Pintakosteusmittarin mittaus-signaali ei kykene etenemään rakenteessa yli 50 mm syvemmälle.

Kuntotarkastusraportti ei korvaa korjaussuunnittelua, eikä toimi työselityksenä.

Kuntotarkastuksessa mahdollisesti havaituista virheistä tulee reklamoida kolmen kuukauden kuluessa tarkastuksen suorittamisesta. Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista tarkastuksessa mahdollisesti havaitut virheet. Muilta osin kuntoarvion laadinnassa noudatetaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013 (RT 13-11143). Sopimusehdot toimitetaan asiakkaalle pyydettyäessä

## 10. KOHTEEN TIEDOT

Tämä kuntotarkastus koski Mäntyharjun Osuuskaupan toimitiloina palvelleen kiinteistön suojeltua, vuonna 1936 valmistunutta osaa.

Tarkastettuun kiinteistöön kuului sen lisäksi kaksi muuta osaa: 1939 valmistunut entinen varastorakennus ja 1966 valmistunut entinen Sokos-tavaratalo.

Entiselle Sokos-tavaratalolle oli saatu purkulupa 30.12.2016.

Entinen varastorakennus ei oltu suojeltu ja se on myös tarkoitus purkaa huonokuntoisena.

Tarkastus ei koskenut kiinteistön osia, joiden purkamiseen oli edellytykset jo olemassa.

### 10.1 Tarkastuksen kohde

Funktionalistista tyyliä edustanut entinen Mäntyharjun Osuuskaupan myymälä-, toimisto- ja asuinrakennus oli valmistunut vuonna 1936. Rakennuksessa oli kellarikerros ja kaksi maanpäällistä kerrosta.

Rakennus oli kivirakenteinen ja harjakattoinen. Rakennuksen bruttopinta-ala oli 1460 brm<sup>2</sup>. Kellarikerroksessa oli yhteisvarastot, pesutilat ja sauna. Osa kellarikerroksesta oli lämmittämätöntä tilaa. Ensimmäisessä kerroksessa oli liike- ja varastotiloja noin 450 huoneisto-m<sup>2</sup>. Toisessa kerroksessa oli kolme asuntoa, yhteensä noin huoneisto-150 m<sup>2</sup> sekä noin 150 huoneisto-m<sup>2</sup> varastotila.

Rakennus oli merkitty asemakaavassa suojeltavaksi siten, että rakennusta ei saanut purkaa eikä sen ulkoasua saanut muuttaa ilman pakottavaa syytä.

### 10.2 Kiinteistön muut osat

Harjakattoinen varastorakennus oli valmistunut vuonna 1939. Rakennuksessa oli kaksi maanpäällistä kerrosta. Osa tiloista oli lämmittämättömiä ja huonekorkeudeltaan matalia. Rakennuksen bruttopinta-ala oli 1250 brm<sup>2</sup>.

Tasakattoinen tavaratalorakennus oli valmistunut vuonna 1966. Rakennuksen kantavat rakenteet ovat betonia ja puuta. Tavaratalo oli rakennettu siten, että se yhdisti 1936 ja 1939 rakennetut rakennukset yhdeksi kokonaisuudeksi. Rakennuksessa oli yksi maanpäällinen kerros ja yksi maanalainen kerros. Rakennuksen bruttopinta-ala oli noin 1920 brm<sup>2</sup>.

Tavaratalorakennuksen kellarikerrokseen johti katettu ajoluiska.



### 10.3 Kohteen pinta-alat

Kiinteistön kaikkien kolmen osan bruttopinta-ala oli yhteensä 4630 brm<sup>2</sup>.

Kortteli 209, jossa Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinteen rakennukset sijaitsivat oli merkitty 21.6.1988 päivätyn kaavan mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialueeksi (TY II, e=0,50).

Tontin pinta-ala oli 6100 m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeutta tontilla oli 3050 kerros-m<sup>2</sup>.



## 11. HAVAINNOT JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

### 11.1 Piharakenteet ja -varusteet

Liikennealueet olivat osin asfaltti- ja osin sorapintaisia.

Nurmikot ja istutukset ovat hoitamattomia.

Rakennuksen eteläpuolella oleva iäkäs kuusi tulisi poistaa, koska se saattaa vaurioittaa rakennusta kaatuessaan tai salaman iskiessä siihen.

Rakennuksen ympärillä oli paljon erilaisia romua, jätettä ja roskaa.

Piharakenteet olivat kauttaaltaan huonokuntoisia.

Piha-alueilta puuttui sadevesikaivot. Katolta tulevat sadevedet valuvat pihaa pitkin ja tekevät talvella pihan liukkaaksi.

#### Kuntoluokka 1

##### *Toimenpide-ehdotukset*

*Liikennealueiden pintojen uusiminen.*

*Nurmikoiden ja istutusten uusiminen.*

*Rakennuksen eteläpuolella olevan kuusen poistaminen.*

*Romujen, jätteiden ja roskien poistaminen.*

*Piharakenteiden uusiminen*

*Sadevesiviemäreiden rakentaminen.*

### 11.2 Perustukset ja alapohja

Perustuksissa ei ollut halkeamia tai merkkejä painumista.

Rakennuksen itäpuolella oleva piha-alue viettää rakennukseen päin jolloin sadevesi jää seisomaan seinän vierustoille.

Salaojituksista ei ollut suunnitelmia, eikä rakennuksen nurkilla ollut salaojakaivoja, joten sitä ei voitu tarkastaa.

Kellarikerroksen sisäseinien vesieristysten kuntoa ei voitu tarkastaa, mutta kellarikerroksen seinissä oli merkkejä kosteusvaurioista.

#### Kuntoluokka 2

##### *Toimenpide-ehdotukset*

*Piha-alueiden kaatojen korjaaminen.*

*Salaojien ja pystysalaojien rakentaminen.*

*Kellarikerroksen vesieristysten korjaaminen.*

### 11.3 Rakennusrunko

Rakennuksen rungossa ei havaittu merkkejä painumista tai muista vaurioista.

#### Kuntoluokka 4.

##### *Toimenpide-ehdotukset*

*Ei toimenpiteitä.*

### 11.4 Julkisivut

Rapatut julkisivut olivat kauttaaltaan huonokuntoisia ja vaativat peruskunnostusta.

#### Kuntoluokka 1

##### *Toimenpide-ehdotukset*

*Julkisivujen vaurioiden korjaaminen.*

*Julkisivujenpintojen uusiminen.*



## 11.5 Ikkunat

Osa ikkunoista oli peitetty vanerilla.

Osa ikkunoista oli rikki tai puuttui.

Ikkunoissa oli jonkin verran laho- ja maalivaurioita, mutta ne olisivat kunnostettavissa.

Yksi ikkunoista on 1980-luvun tyyliä.

Ikkunat olivat alkuperäisiä, kaksilasisia puuikkunoita.

Kuntoluokka 2

*Toimenpide-ehdotukset*

*Ikkunoiden kunnostaminen.*

*Ikkunoiden lämmöneristyksen parantaminen lisälasilla.*

*1980-luvun tyyliä olevan ikkunan uusiminen.*



## 11.6 Ovet

Ulko- ja väliovet olivat alkuperäisiä, ja melko hyvässä kunnossa.

Ovien lukitukset oli uusittu.

Ovet olisi mahdollista kunnostaa.

Autotallin alumiinipintainen nosto-ovi oli huonokuntoinen.

Kuntoluokka 2

*Toimenpide-ehdotukset*

*Ovien kunnostaminen.*

*Ovien lukkojen toiminnan tarkastaminen.*

*Uudet puuovet autotalliin.*

## 11.7 Vesikatto- ja yläpohjarakenteet

Vesikatot olivat alkuperäisiä saumapeltikattoja.

Ylemmän kerroksen tilojen sisäkatoissa ei näkynyt merkkejä vesivuodoista.

Peltikatot olivat aluskatteettomia ja niiden kallistukset olivat saumapeltikatoille pienet. Kattovuotojen riski on suuri.

Vesikaton maalaukset olivat huonokuntoiset.

Kattotikkaat, kulkusillat ja lumiesteet puuttuivat tai olivat uusimisen tarpeessa.

Kuntoluokka 2

*Toimenpide-ehdotukset*

*Vesikaton tarkastaminen ja korjaaminen.*

*Kattojen maalaaminen.*

*Kattotikkaiden, kulkusiltojen ja lumiesteiden uusiminen.*

## 11.8 Muut ulkopuoliset rakennusosat

Vuotaneet sadevesikourut ja syöksytorvet olivat vaurioittaneet julkisivurappauksia useista kohdista.

Lastauslaiturit ja portaat olivat huonokuntoisia, eivätkä täytä esteettömyysvaatimuksia.

Rakennuksen eteläpuolella oleva parveke on pahasti rapautunut ja jouduttanee uusimaan.

Kuntoluokka 2

*Toimenpide-ehdotukset*

*Sadevesikourujen tarkastaminen ja korjaukset.*

*Lastauslaitureiden purkaminen.*

*Portaiden uusiminen.*

*Eteläpuolen parvekkeen korjaaminen.*

## 12. TILAT

### 12.1 Yleistä

Huoneistojen numeroinnit puuttuivat.

### 12.2 Porrashuone

Porrashuoneen mosaiikkibetonilattiat olivat hyväkuntoisia.  
Seinät ja katot olivat huonokuntoisia, mutta korjattavissa.



### 12.3 Asunnot

Yhdessä asunnossa oli sattunut laaja vesivahinko, jonka laajuutta ei ole tutkittu. Vesivahingon aiheuttaja on korjattu, mutta rakenteita ei ole kuivattu tai korjattu. Kaikki pintamateriaalit ja kiintokalusteet olivat huonokuntoisia ja vaativat uusia ja peruskunnostusta.

### 12.4 Liike- ja varastotilat

Kaikki pintamateriaalit ja kiintokalusteet olivat huonokuntoisia ja vaativat uusia ja peruskunnostusta.

## 12.5 Kellarikerroksen sauna ja pesutilat

Pesutilat olivat olleet viime aikoina vähäisellä käytöllä.

Kellarikerroksen märkätilat vesieristämättömiä.

Kaikki pintamateriaalit ja kiintokalusteet olivat huonokuntoisia ja vaativat uusimista ja peruskunnostusta.

## 12.6 Muut tilat

Kaikki pintamateriaalit ja kiintokalusteet olivat huonokuntoisia ja vaativat uusimista ja peruskunnostusta.

## 12.7 Tekniset tilat

Mikäli tavaratalorakennus puretaan, rakennukseen tulee tehdä uusi tekninen tila sähkökeskusta ja kaukolämpökeskusta varten.

Kuntoluokka 1

*Toimenpide-ehdotukset*

*Huonetilojen numerointien toteuttaminen.*

*Porrashuoneen seinien ja kattojen pintojen maalaus.*

*Vesivahingon aiheuttamien vaurioiden korjaaminen.*

*Asuntojen pintamateriaalien ja kiintokalusteiden uusiminen.*

*Liike- ja varastotilojen pintamateriaalien ja kiintokalusteiden uusiminen.*

*Sauna- ja pesutilojen pintamateriaalien uusiminen.*

*Muiden tilojen pintamateriaalien uusiminen.*

*Uuden teknisen tilan rakentaminen.*

## 13. LVIA-JÄRJESTELMÄT

### 13.1 Lämmitys

Rakennuksen vesikeskuslämmityksen radiaattorit olivat monenikäisiä ja niitä oli koko rakennuksen historian ajalta.

Kaukolämpökeskuksen siirron tai uusimisen yhteydessä rakennuksen lämmitysjärjestelmän kunto tulisi tutkia ja tutkimuksessa havaitut vauriot tulee korjata.

Mikäli putkistot ja radiaattorit todetaan olevan käyttökelpoisia, järjestelmän sulku- ja säätöventtiilit tulee uusida ja järjestelmä tulee tasapainottaa.

Kuntoluokka 2

*Toimenpide-ehdotukset*

*Kaukolämpöliittymän siirtäminen.*

*Kaukolämpökeskuksen uusiminen.*



*Keskuslämmityksen radiaattorien ja putkistojen korjaaminen.*  
*Keskuslämmityksen sulku- ja säätöventtiilien uusiminen.*  
*Lämmitysjärjestelmän tasapainottaminen.*

### 13.2 Vesi- ja viemärilaitteet

Mikäli kiinteistön 1966 rakennettu osa puretaan siellä oleva käyttövesiliittymä tulee siirtää uuteen tekniseen tilaan.

Rakennuksen viemärit, käyttövesiputket ja vesijohtokalusteet ovat elinkaarensa päässä ja ne tulisi uusida.

Kuntoluokka 1

*Toimenpide-ehdotukset*

*Käyttövesiliittymän siirtäminen.*

*Viemäreiden suunnittelu ja uusiminen.*

*Käyttövesiputkien suunnittelu ja uusiminen.*

*Vesijohtokalusteiden suunnittelu ja uusiminen.*



### 13.3 Ilmanvaihto

Kiinteistössä on painovoimainen ilmanvaihto.

Ilmanvaihtohormien puhdistamisesta ei ollut tietoja.

Painovoimaisen ilmanvaihdon toiminta ja kanavat tulee tarkastaa kanavien puhdistuksen yhteydessä.

Yhdessä yläkerran asunnoissa oli voimakas homeen haju, mutta muuten sisäilman laatu oli aistinvaraisesti kohtalaisen hyvä.

Kuntoluokka 2

*Toimenpide-ehdotukset*

*Ilmanvaihtohormien puhdistaminen ja tarkastaminen.*

*Ilmanvaihtohormien korjaukset.*

*Painovoimaisen ilmanvaihdon korjaukset.*

*Asunnon mikrobivaurioiden korjaaminen.*

#### 13.4 Muut LVI-laitteet

Pikapaloposteja tai käsisammuttimia ei ollut.

Rakennuksen eteläpäädyssä oli yksi rakennuksen ulkopuolinen ilmastointilaitte, joka palveli ensimmäisen kerroksen liiketilaa.

Kuntoluokka 2

*Toimenpide-ehdotukset*

*Pikapalopostien ja käsisammuttimien asentaminen.*

*Ilmastointilaitteen poistaminen ulkoseinältä.*

#### 14. SÄHKÖ- JA TIETOJÄRJESTELMÄT

Mikäli vuonna 1966 rakennettu tavaratalo-osa puretaan, siellä oleva sähköliittymä tulee siirtää uuteen tekniseen tilaan.

Rakennuksen sähkökaapeloinnit ja -kalusteet ovat elinkaarensa loppupäässä ja ne joudutaan uusimaan perusparannuksen yhteydessä.

Kiinteistössä ei ollut valvonta- tai hälytysjärjestelmiä.

Toimivia palovaroittimia tai -ilmaisimia ei ollut.

Kuntoluokka 1

*Toimenpide-ehdotukset*

*Sähköliittymän siirtäminen.*

*Sähköasennusten suunnittelu ja uusiminen.*

#### 15. TURVALLISUUS- JA YMPÄRISTÖASIAT

Osassa asunnoista sisäilman laatu oli niin huono, että siellä liikuttaessa tulee käyttää tehokasta hengityssuojainta.



Haitallisten aineiden kartoituksen mukaan rakennuksessa oli paljon asbestipitoisia materiaaleja, ja purkutöiden yhteydessä haitallisia aineita saattaa löytyä lisää.

Ulkovaipan, ikkunoiden ja ovien huonosta lämmöneristävydestä johtuen rakennuksen energiatehokkuus oli huono.

Rakennuksessa ei ollut tulisijoja.

Jäteastioille tulisi tehdä lukittava varastotila riittävän kauas rakennuksesta.

Rakennuslupaa ja taloteknisiä suunnitelmia varten rakennuksesta tulee teettää arkkitehtisuunnitelmat.

#### *Toimenpide-ehdotukset*

*Energiaselvityksen laatiminen.*

*Jätekatoksen rakentaminen.*

*Arkkitehtisuunnitelmien laatiminen.*

*LVI-suunnitelmien laatiminen.*

*Sähkösuunnitelmien laatiminen.*

*Rakennusluvan hakeminen.*



## 16. KIIREELLISET KORJAUKSET

Asunnoissa ilmenneen vesivahingon laajuuden tutkiminen ja vahinkojen korjaaminen.

## 17. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

Haitallisten aineiden kartoituksen päivittäminen purkutöiden yhteydessä.  
Rakennuksen eteläpuolisen parvekkeen betonirakenteiden kuntotutkimus.

## 18. YHTEENVETO

Lähes alkuperäiskunnossa olleella rakennuksella oli ikää jo 85 vuotta. Viimeisimmät merkittävät korjaukset oli tehty 1980-luvuilla, ja nekin ovat olleet pintamateriaalien uusimisia. Rakennusten tekninen käyttöikä Suomessa on yleensä 30...50 vuotta. Viimeistään silloin rakennuksen pintarakenteet, viemärit, vesijohtot, lämmitysjärjestelmä ja sähköjärjestelmät ovat tulleet elinkaarensa päähän ja rakennuksessa tulee tehdä perusparannus. Perusparannuksilla rakennuksen käyttöikä voidaan jatkaa periaatteessa kuinka pitkään tahansa.

Tarkastettu rakennus oli täydellisen perusparannuksen tarpeessa. Korjaustöiden suunnittelun yhteydessä tulee ratkaista kuinka rakennus saadaan täyttämään nykyiset energiatehokkuus- ja esteettömyysvaatimukset.

Perusparannustyöt olisi mahdollista tehdä vaiheittain sen mukaan kun tiloille löydetään käyttäjiä.

Perusparannustöiden kustannukset on arvioitu liitteenä olevassa PTS-suunnitelmassa. Arvioidut korjauskustannukset ovat noin 1,5 miljoonaa euroa sisältäen arvonlisäveron. Vuokrattavaa huoneisto-m<sup>2</sup> kohti kustannukset tulevat olemaan noin 2000 euroa sisältäen arvonlisäveron.

Rakennuksen perusparannushankkeen yhteydessä joudutaan asettamaan vastakkain rakennuksen suojeluarvot ja korjaustöiden taloudellinen järkevyys.

R-INSINÖÖRIT OY

Reijo Tyrväinen  
rakennusinsinööri, pätevyitynyt kuntoarvioija

LIITE

PTS-ehdotus vuosille 2021-2030, 15.4.2021§

Kohde:

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne, vuonna 1936 valmistunut osa

## KIINTEISTÖN PTS-EHDOTUS VUOSILLE 2021-2030

| Ehdotettu toimenpide  | euroa          | 2 021         | 2 022          | 2 023          | 2 024          | 2 02 |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------|
| <b>RAKENNUSTYÖT</b>   |                |               |                |                |                |      |
| liikennealueiden pintojen uusiminen                                       | 25 000         |               |                |                | 25 000         |      |
| nurmikoiden ja istutusten uusiminen                                       | 15 000         |               |                |                | 15 000         |      |
| rakennuksen eteläpuolella olevan kuusen poistaminen                       | 500            | 500           |                |                |                |      |
| romujen, jätteiden ja roskien poistaminen                                 | 500            | 500           |                |                |                |      |
| piharakenteiden uusiminen   | 30 000         |               |                |                | 30 000         |      |
| sadevesiviemäreiden rakentaminen  | 20 000         |               | 20 000         |                |                |      |
| piha-alueiden kaatojen korjaaminen  | 2 500          |               | 2 500          |                |                |      |
| salaojien ja pystysalaojien rakentaminen                                  | 13 000         |               | 13 000         |                |                |      |
| kellarikerroksen vesieristysten korjaaminen                               | 19 500         |               | 19 500         |                |                |      |
| julkisivujen vaurioiden korjaaminen (asbestityö)                          | 31 200         |               |                | 31 200         |                |      |
| julkisivujenpintojen uusiminen  | 104 000        |               |                | 104 000        |                |      |
| ikkunoiden kunnostaminen  | 32 000         |               |                | 32 000         |                |      |
| ikkunoiden lämmöneristyksen parantaminen lisälasilla                      | 12 000         |               |                | 12 000         |                |      |
| 1980-luvun tyyliä olevan ikkunan uusiminen                                | 500            |               |                | 500            |                |      |
| ovien kunnostaminen   | 20 000         |               |                | 20 000         |                |      |
| ovien lukkojen toiminnan tarkastaminen                                    | 1 000          |               |                | 1 000          |                |      |
| uudet puuovet autotalliin   | 2 000          |               |                | 2 000          |                |      |
| vesikaton tarkastaminen ja korjaaminen                                    | 17 190         | 17 190        |                |                |                |      |
| kattojen maalaaminen  | 28 650         |               | 28 650         |                |                |      |
| kattotikkaiden, kulkusiltojen ja lumiesteiden uusiminen                   | 11 460         |               | 11 460         |                |                |      |
| sadevesikourujen tarkastaminen ja korjaukset                              | 2 000          |               | 2 000          |                |                |      |
| lastauslaitureiden purkaminen   | 6 000          |               | 6 000          |                |                |      |
| portaiden uusiminen   | 3 000          |               | 3 000          |                |                |      |
| eteläpuolen parvekkeen korjaaminen  | 5 000          |               |                | 5 000          |                |      |
| huoneistojen numerointien toteuttaminen                                   | 2 500          |               | 2 500          |                |                |      |
| porrashuoneen seinien ja kattojen pintojen maalaus                        | 4 500          |               | 4 500          |                |                |      |
| vesivahingon aiheuttamien vaurioiden korjaaminen                          | 3 000          | 3 000         |                |                |                |      |
| asuntojen pintamateriaalien ja kiintokalusteiden uusiminen                | 120 000        |               | 60 000         | 60 000         |                |      |
| liike- ja varastotilojen pintamateriaalien ja kiintokalusteiden uusiminen | 243 096        |               | 81 032         | 81 032         | 81 032         |      |
| sauna- ja pesutilojen pintamateriaalien uusiminen                         | 80 000         |               | 40 000         | 40 000         |                |      |
| muiden tilojen pintamateriaalien uusiminen                                | 34 560         |               |                |                | 34 560         |      |
| uuden teknisen tilan rakentaminen   | 15 000         | 15 000        |                |                |                |      |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>904 656</b> | <b>36 190</b> | <b>294 142</b> | <b>388 732</b> | <b>185 592</b> |      |
| <b>LVI-TYÖT</b>   |                |               |                |                |                |      |
| kaukolämpöliittymän siirtäminen   | 15 000         |               | 15 000         |                |                |      |
| kaukolämpökeskuksen uusiminen   | 30 000         |               | 30 000         |                |                |      |
| keskuslämmityksen radiaattorien ja putkistojen korjaaminen                | 5 000          | 5 000         |                |                |                |      |
| keskuslämmityksen sulk- ja säätöventtiilien uusiminen                     | 13 862         |               |                | 13 862         |                |      |
| lämmitysjärjestelmän tasapainottaminen                                    | 2 000          |               |                | 2 000          |                |      |
| käyttövesiliittymän siirtäminen   | 3 000          |               | 3 000          |                |                |      |
| viemäreiden suunnittelu ja uusiminen                                      | 36 966         |               | 36 966         |                |                |      |
| käyttövesiputkien suunnittelu ja uusiminen                                | 36 966         |               | 36 966         |                |                |      |
| vesijohtokalusteiden suunnittelu ja uusiminen                             | 92 414         |               | 30 805         | 30 805         | 30 805         |      |
| ilmanvaihtohormien puhdistaminen ja tarkastaminen                         | 3 000          | 3 000         |                |                |                |      |
| ilmanvaihtohormien korjaukset   | 2 000          | 2 000         |                |                |                |      |
| painovoimaisen ilmanvaihdon korjaukset                                    | 1 000          | 1 000         |                |                |                |      |

**Etelä-Savon ELY-keskus**

**PL 164**

**50101 Mikkeli**



## HAO Itä-Suomi

---

**Lähettäjä:** Mononen Laura (ELY) <laura.mononen@ely-keskus.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 4. heinäkuuta 2022 10.46  
**Vastaanottaja:** HAO Itä-Suomi  
**Aihe:** Valitus  
**Liitteet:** Valitus poikkeamisesta, Mäntyharjun osuuskauppa (1).pdf; Liitteet valitukseen 4.7.2022.zip

Hei!

Liitteenä Etelä-Savon ELY-keskuksen valitus Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan poikkeamispäätöksestä 7.6.2022 § 23 liitteineen.

**Laura Mononen**

lakimies

[laura.mononen@ely-keskus.fi](mailto:laura.mononen@ely-keskus.fi)

p. 0295 024 210, vaihde 0295 024 000

**Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue**

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Jääkärintie 14, PL 164, 50101 Mikkeli

[www.ely-keskus.fi/etela-savo](http://www.ely-keskus.fi/etela-savo) | <https://twitter.com/EtelaSavonELY>

*Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

**Rakennuslautakunta, § 3,09.02.2021**

**Rakennuslautakunta, § 18,20.04.2021**

**Rakennuslautakunta, § 23, 07.06.2022**

## § 23

### **Poikkeamislupahakemus / Koy Mäntyharjun Myllyrinne / Hakemuksen uudelleen käsittely**

MjuDno-2021-101

#### **Rakennuslautakunta, 09.02.2021, § 3**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri

pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

rakennustarkastaja

#### Liitteet

- 1 Karttaote.pdf
- 2 Ote asemakaavayhdistelmästä.pdf
- 3 Asemanseudun rakennuskaavan muutos.pdf
- 4 Asemapiirustus.pdf
- 5 Mieliopide 20.1.2021.pdf
- 6 Vastine mieliopiteeseen 2.2.2021.pdf
- 7 Päätös 507-2021-5002.pdf

Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen alueella kiinteistölle 507-413-7-13 on jätetty sähköisen *Lupapiste.fi* -palvelun kautta poikkeamislupahakemus 18.12.2020. Poikkeamista haetaan Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen kaavamääräyksestä koskien rakennuksen osan purkamista.

Mäntyharjun kunnan hallintosäännössä on MRL 171 §:n mukaisten poikkeamisten ratkaisuvälillä siirretty rakennuslautakunnalle.

Oheisliitteenä on kartat ja *Louhi*-ohjelmalla valmisteltu päätösehdostus, joka sisältää hanke-, lähtö- ja käsittelytiedot sekä perustelut.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Rakennuslautakunta myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen määräyksistä.

Poikkeamislupa on voimassa 2 vuotta siitä päivästä lukien, kun se on saanut lainvoiman. Purkulupa purkamiselle on haettava tänä aikana, kuten jatkotoimenpiteissä on ohjeistettu.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §, 57 §, 127 §, 139 §, 171 §, 173 § ja 174 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §
- Hallintolaki 45 §
- Mäntyharjun kunnan hallintosääntö (12.12.2016 § 67) 22 §/ Rakennuslautakunta
- Asemanseudun rakennuskaavan muutos
- Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestys 3.3

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

- Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan ohje; Käyttötarkoituksen muutos/ Poikkeaminen
- Mäntyharjun rakennusvalvonnan taksa 2021

### **Päätös**

Hyväksyttiin

Jäsen Anssi Turtiainen ei osallistunut tämän asian käsittelyyn esteen ilmoittaen ja Teams -yhteys katkaistiin häneltä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1. mom. 5 kohta.)

Kunnanhall. pj Leena Pekkanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17:13.

---

### **Rakennuslautakunta, 20.04.2021, § 18**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri

pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

rakennustarkastaja

#### Liitteet

1 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitus Itä-Suomen hallinto-oikeudelle\_Koy Mäntyharjun Myllyrinne poikkeamisluvasta.pdf

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää Mäntyharjun rakennuslautakunnalta lausuntoa Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen jättämään valitukseen koskien Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan myöntämää poikkeamislupaa 507-2021-5002 (Rak.Itk 9.3.2021 § 3). Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää valituksessaan, että rakennuslautakunnan poikkeamislupapäätös kaavamääräyksistä tulee kumota. Lausunto on pyydetty 16.4.2021 mennessä. Itä-Suomen hallinto-oikeus on antanut lisää aikaa lausunnon antamiselle 23.4.2021 saakka.

Lausunnon lisäksi Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää toimittamaan kaikki valituksen alaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin;

- poikkeamishakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisine liitteineen
- selvitys kuulemisesta
- pyydetyt lausunnot
- kartta, johon on merkitty lähialueen poikkeamispäätökset

Ja mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös;

- kaavakartta tai ote siitä värillisenä mittakaavatietoineen ja hyväksymismerkintöineen
- kaavamerkinnot ja -määräykset kokonaisuudessaan
- kaavaselotus
- jos kyseessä on rakennuslain aikaisesta kaavasta, tieto siitä milloin se on vahvistettu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

Sekä laatimaan luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

### Ehdotus

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon asiasta:

1. Selostus asiasta;  
Mäntyharjun rakennusvalvontaan on tullut purkulupahakemus, jonka käsittely ei ole ollut mahdollista Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen kaavamääräyksen (TY -korttelialueella sijaitsee funktionalistinen Mäntyharjun Osuuskaupan laajennusosa. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä.) vuoksi, Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätöksen 20/0218/3 perusteluiden mukaan on tulkittu kaavasta poikkeamisen olevan tarpeen ennen purkulupahakemuksen käsittelyä. Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne on hakemus kaavamääräyksestä poikkeamiselle lupaa ja Mäntyharjun rakennuslautakunta on myöntänyt poikkeamislupa, jota valitus koskee sekä joka toimitetaan tämän päätöksen mukaisesti liitteineen, kaavatietoineen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle pyynnön mukaisesti. Poikkeamislupa ei kohdistu "Mäntyharjun Osuuskaupan" vuonna 1936 valmistuneeseen laajennusosaan, vaan Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen kaavamääräyksen.
2. Vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin;
  - a) Vaatimuksena on esitetty, että rakennuslautakunnan päätös tulee kumota.  
**Rakennuslautakunta vastaa, että valitus tulee aikeettomana hylätä.**
  - b) yhtenä perusteluna on esitetty, että ELY -keskus katsoo, että suojeltavaan rakennukseen kohdistuvassa poikkeamislupa-asiassa ei ole esitetty sellaisia riittävän hyväksyttäviä syitä, joiden perusteella poikkeamislupa asemakaavan määräyksistä olisi voitu myöntää.  
**Rakennuslautakunta vastaa, että hakemuksessa on ollut riittävät perustelut ja liitteet myöntää poikkeamislupa kaavamääräyksestä poikkeamiselle. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on Funktionalistinen laajennusosa, ei suojeltu rakennus tai kohde**
  - c) Esitetty toimenpide ei täytä poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä, sillä luvan hakija ei ole esittänyt toimenpiteelle hyväksyttävää erityistä syytä.  
**Rakennuslautakunta vastaa, että hakemuksella on esittelijän ja lautakunnan näkemyksen mukaan ollut hyväksyttävä erityinen syy** (sellainen mitä kuka tahansa ja minkä tahansa rakennuksen omistaja ei voi esittää).  
**Erityinen syy on:** *Kaavamääräyksessä on kirjaus, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Yhtiön nykyisen hallituksen näkemyksen mukaan rakennuksen tekninen käyttöikä on loppu. Tähän ovat johtaneet pitkälti taloudelliset syyt ja se, että rakennukselle ei ole ollut enää kokonaisuutena asemakaavan mukaista käyttöä. Rakennuksen kunto on riski terveydelle ja turvallisuudelle. Osa tiloista on jouduttu asettamaan käyttökieltoon mm. vesivahinkojen johdosta. Yhtiön*



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

*hallituksen mukaan rakennuksen aiheuttama vaara turvallisuudelle ja erityisesti terveydelle on pakottava syy ryhtyä purkamistoiimiin.*

d) Toimenpide vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskien tavoitteiden saavuttamista.

**Rakennuslautakunta vastaa, että kaavakorttelissa ei ole asemakaavassa määrättyjä suojeltuja rakennuksia ja/ tai ympäristöä.**

e) Lisäksi päätöstä tehdessä on tapahtunut menettelyvirhe, sillä ELY -keskukselta ei ole pyydetty maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 mom. mukaisesti lausuntoa asiassa.

**Rakennuslautakunta vastaa, että esittelijän valmistelussa käytössä olleen tiedon mukaan poikkeaminen ei koske:**

1) **luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta, koska asemakaavassa ei ole luonnonsuojelusta määräyksiä**

2) **rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta, koska korttelissa ei ole suojeltuja rakennuksia ja suojelematonta laajennusosaa ei voi pitää merkittävänä kohteena tai alueena.**

3) **maakuntakaavassa virkistys-, suojelu-, tai liikennealueeksi varattua aluetta, koska aluetta ei ole näin maakuntakaavaan merkitty.**

### 3. Lausuma esitetystä selvityksestä

Rakennuslautakunta lausuu edellä olevan esityksensä perustella, että Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitus tulee aiheettomana hylätä, poikkeamisluvassa on kyse perustellusti myönnetystä kaavamääräyksestä poikkeamisesta.

Rakennuslautakunta toimittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle asiakirjapyynnössä 20429/03.04.04.04.16/2021 pyydyt kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muut pyydyt selvitykset sekä kaavasta poikkeamisesta pyydyt asiakirjat.

Rakennuslautakunta liittää asiakirjoihin luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista.

### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Jäsen Anssi Turtiainen ei osallistunut tämän asian käsittelyyn esteen ilmoittaen ja Teams -yhteys katkaistiin häneltä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta)

### **Rakennuslautakunta, 07.06.2022, § 23**

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri

pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

rakennustarkastaja

### Liitteet

1 Itä-Suomen HAO päätös 22.12.2021 dnro 20429\_2021.pdf

2 Poikkeamislupa 507-2022-5013.pdf

3 Reittiopas 17-4-2019.pdf

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

4 Lausunto poikkeamislupahakemukseen Mäntyharjun Osuuskaupan purkaminen\_E-S  
Maakuntaliitto.pdf

5 Lausunto poikkeamislupahakemuksesta 8.3.2022\_ELY.pdf

Itä-Suomen hallinto-oikeus on 22.12.2021 päätöksellään 2706/2021 palauttanut Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan 9.2.2021 § 3 myöntämän poikkeamisluvan (507-2021-5002) uudelleen käsiteltäväksi.

Koy Mäntyharjun Myllyrinne on hakenut poikkeamislupaa Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen kaavamääräyksestä, koskien kiinteistöllä 507-413-7-13 olevan rakennuksen osan purkamista. Rakennuslautakunta on myöntänyt poikkeamisluvan kokouksessaan 9.2.2021.

Mäntyharjun kunnan hallintosäännössä on MRL 171 §:n mukaisten poikkeamisten ratkaisuväliltä siirretty rakennuslautakunnalle. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusjättämään valitukseen koskien Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan myöntämää poikkeamislupaa 507-2021-5002 (Rak.ltk 9.3.2021 § 3). Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää valituksessaan, että rakennuslautakunnan poikkeamislupapäätös kaavamääräyksistä tulee kumota.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on johtopäätöksessään todennut, että Valituksenalainen päätös on ELY-keskuksen lausunnon pyytämiseen ja päätöksen perustelemiseen liittyvien menettelyvirheiden vuoksi kumottava ja asia palautettava rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon poikkeamislupahakemukseen 8.3.2022 ja Etelä-Savon maakuntaliitto 5.4.2022.

Hakijana olevalla Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinteellä on selvitystilaprosessi yhtiön purkamiseksi loppusuoralla ja saataneen päätökseen 6/2022, jonka jälkeen rakennus siirtyy Mäntyharjun kunnan vastuulle.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Rakennuslautakunta myöntää poikkeamisluvan, jonka perusteella asemakaava-alueella sijaitsevan rakennuksen saa purkaa tai sen ulkoasua voi muuttaa ilman pakottavaa syytä. Ennen minkäänlaiseen jatkotoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on poikkeamisluvan voimassaoloaikana haettava rakennusvalvontaviranomaiselta purkulupa rakennuksen purkamiselle.

LOUHI -tietojärjestelmällä valmisteltu Poikkeamislupapäätös perusteluineen on liitteenä.

### **SOVELLETUT OIKEUSOHJEET:**

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §, 57 §, 127 §, 139 §, 171 §, 173 § ja 174 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §
- Hallintolaki 45 §
- Mäntyharjun kunnan hallintosääntö (KV 10.5.2021 § 23) 26 §/ Rakennuslautakunta
- Rakennuslautakunnan päätös 9.2.2021 § 6
- Asemanseudun rakennuskaavan muutos
- Etelä-Savon maakuntaliiton Reittiopas

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

- Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestys 3.3
- Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan ohje; Käyttötarkoituksen muutos/  
Poikkeaminen
- Mäntyharjun rakennusvalvonnan taksa 2022

**Päätös**

Hyväksyttiin

**Tiedoksi**

Mäntyharjun kunta, Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne / Anne Punavaara, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (MRA 88 §), Mäntyharjun kunta/  
Maankäyttökoordinaattori

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

Päätös pidetään nähtävillä rakennusvalvonnassa (Asematie 3) 10.6.2022

Otteen oikeaksi todistaa:

Mäntyharjussa 10.6.2022

Mirja Marttila  
palvelusihteeri

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Lähetetty tiedoksi sähköisenä tiedoksiantona julkipanon jälkeen 10.6.2022

- Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne / Mäntyharjun kunta
- Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne / Anne Punavaara
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Mäntyharjun kunta / maankäyttökoordinaattori



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

## Hallintovalitus

§23

### Hallintovalitus

#### Hallintovalitus

Valitusaika alkaa päätöksen antopäivästä, jota ei lueta määräaikaan.

#### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, antopäivää lukuunottamatta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusviranomainen

Valitus tehdään **Itä-Suomen hallinto-oikeudelle**

Hallinto-oikeuden asiointiosoitteet ovat:

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42501

Puhelinnumero: 029 56 42500

Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: 8.00-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

#### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

---

joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, mikä on määrätty lain 2 §:ssä. Saman lain 5 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mäntyharjun kunnan rakennusvalvonnasta.

Rakennusvalvonnan asiointiosoitteet ovat:

Postiosoite: PL 76, 52701 Mäntyharju

Käyntiosoite: Asematie 3, 52700 Mäntyharju

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mantyharju.fi

Faksinumero: (015) 770 1212

Puhelinnumero: 044 7707 346

Kunnan kirjaamon aukioloaika: maanantaista perjantaihin klo 9-12 ja 13-15