



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 Osuuskuunta 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 poikkeamislupaan 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 säädetystä 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 kaavaselostuksessa on todettu muun ohessa, että alue on Mäntyharjun vanhan liikekeskustan ydinosa ja sillä sijaitsevat Osuusliike Suur-Savon entiset toimitilat. Kaavaselostuksen 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 funktionaaliselle 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 Asemansseudun rakennuskaavan muutoksen mukainen TY-rakennuspaikka, jolla sijaitsee osin purkuluvallinen ja osin käyttökiellossa oleva myymälä- ja asuinrakennus sekä varastorakennus. 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 hävitetään. 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 hävitetä. 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 asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Päätös	Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, sähköpostitse antopäivänä
Oikeudenkäyntimaksu	maksutta
Jäljennös	Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta, asiakirjat seuraa, postitse antopäivänä 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 tärkeää 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:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
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 ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa maksu kuitenkin peritään riippumatta lopputuloksesta. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain (257/2002) nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015).