



Vastaanottaja

Kiinteistö Oy Mäntyharjun Myllyrinne

Muutoksenhaunainen päätös

Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunta, 07.06.2022, 23

Valittaja

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VASTINEPYYNTÖ

Vastaanottajalle varataan tilaisuus vastineen antamiseen Etelä-Savon ELY-keskuksen valituksen ja Mäntyharjun kunnan rakennuslautakunnan asiassa antaman lausunnon johdosta. Vastineen toimittamisen yhteydessä pyydetään mainitsemaan asianne diaarinumero 1396/2022.

Vastine on annettava hallinto-oikeudelle viimeistään 5.10.2022. Vastineen antamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Vastineen voi toimittaa sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Sähköinen asiointipalvelu on tarkoitettu kansalaisille, yrityksille ja yhteisöille, ei viranomaisten käyttöön. Vastineen 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/sahkoinenasointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasointipalvelu.html>

Vastineen voi toimittaa myös postitse, lähetin välityksellä, sähköpostilla tai telekopiona.

Teille voidaan pyynnöstänne myös lähettää kopioita asiakirjoista. Tämän oikeudenkäyntiasian muihin asiakirjoihin on mahdollista tutustua Itä-Suomen hallinto-oikeuden asiakaspalvelussa sopimalla asiasta puhelimitse ennen saapumista.

LIITTEET

Valituskirjelmä ilman liitteitä

Rakennuslautakunnan lausunto ja asiakirjaluettelo

Soili Antikainen
lainkäyttösihteeri



Itä-Suomen hallinto-oikeus
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 Osuuskunta, 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 merkittäväällä 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Rakennuslautakunta, § 3,09.02.2021

Rakennuslautakunta, § 18,20.04.2021

Rakennuslautakunta, § 23,07.06.2022

Rakennuslautakunta, § 28, 30.08.2022

§ 28

Poikkeamislupahakemus / Koy Mäntyharjun Myllyrinne / Lausunto-Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

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 Mieliäpidä 20.1.2021.pdf

6 Vastine mieliäpiteeseen 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 ratkaisuvälä 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

- Asemanseudun rakennuskaavan muutos
- Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestys 3.3
- 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.ltk 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 lisäaikaa 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

- jos kyseessä on rakennuslain aikaisesta kaavasta, tieto siitä milloin se on vahvistettu.

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*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

mukaista käyttöä. Rakennuksen kunto 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 purkamistoimiin.

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 20429/03.04.04.16/2021 pyydetty kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muut pyydetty selvitykset sekä kaavasta poikkeamisesta pyydetty 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

Valmistelijat / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri

pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

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
- 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 ratkaisuvallta 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 §

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

- 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

Päätös

Hyväksyttiin

Rakennuslautakunta, 30.08.2022, § 28

Valmistelija / lisätiedot:

Pasi Hinkkuri

pasi.hinkkuri@mantyharju.fi

rakennustarkastaja

Liitteet

1 Lausunto- ja asiakirjapyyntö_liitteineen_dnro_1396_2022.pdf

2 Asemapiirustus lupa 507-2021-5002.pdf

3 Myllyrinne_kuntotarkastusraportti 15.4.2021.pdf

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakuntaa antamaan lausunnon rakennuslautakunnan 7.6.2022 § 23 myöntämän poikkeamisluvan (507-2022-5013) johdosta jätettyyn valitukseen.

Poikkeamislupa on myönnetty asemakaavan määräyksestä, koskien rakennuksen purkamista ilman pakottavaa syytä. Lausuntoa on pyydetty 2.9.2022. Itä-Suomen hallinto-oikeus antanut jatkoaikaa lausunnon toimittamiseen 9.9.2022 saakka. Lisäksi Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys sekä laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on jättänyt valituksen rakennuslautakunnan poikkeamislupapäätöksestä vaatimalla poikkeamislupapäätöksen kaavamääräyksestä kumoamista. Valituksen mukaan poikkeaminen on myönnetty kiinteistölle, joka on maakunnallisesti merkittävä. Purkaminen heikentäisi kohteen arkkitehtonisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tai ainakin vaarantaisi niiden säilymistä.

Etelä-Savon ELY -keskuksen tulkinnan mukaan poikkeamispäätöksellä on maakunnallista merkitystä, minkä johdosta sillä asiassa valitusoikeus (MRL 193 §:n ja 18 §:n 2 mom.).

Rakennuksen omistaneen kiinteistöyhtiön selvitystilan vuoksi on kiinteistöllä 507-413-7-13 olevan rakennuksen omistus siirtynyt kiinteistön omistajalle, joka on Mäntyharjun kunta.

Poikkeamislupa 507-2022-5013 on saman asian uudelleen käsittelyä (Itä-Suomen hallinto-oikeus palauttanut uudelleen käsittelyyn), joten asian liitteet (kuten

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

asemapiirustus tai kuntotutkimus) ovat olleet saman asian sisällä eivätkä ole muuttuneet. Kyseiset liitteet liitetään tähän lausuntoon. Myöskään kiinteistöllä olevien rakennusten ja/ tai rakennelmien kunto ei ole parempaan suuntaan muuttunut. Uudessa rakennuslautakunnan käsittelyssä on asiaa täydennetty *REITTIOPAS rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon, käytön ja kunnan selvittämiseen* suosittamalla asioilla, kiinteistön rakennuksista on museoviraston lausunto aikaisemmasta lupavaiheesta (rakennus ei ole kaavassa suojeltu).

Ehdotus

Esittelijä: Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja

Rakennuslautakunta esittää, että Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitus, koskien Mäntyharjun rakennuslautakunnan päätöstä 7.6.2022 § 23 poikkeamista kaavamääräyksestä, tulee aiheettomana jättää huomioimatta.

Rakennuslautakunnan lausunto ja perustelut:

Kaavahierarkiassa voimassa oleva asemakaava on ratkaisevassa roolissa ja poikkeamislupaa käsitellään sen kaavamääräyksestä. Mahdollinen rakennusten purkaminen käsitellään erikseen MRL:n mukaisesti purkamislupana tai purkamisilmoituksena.

Hakija on esittänyt, että kyseessä on saman asian uudelleen käsittely siksi samoja aikaisemmassa Rakennuslautakunnan käsittelyssä olevia muuttumattomia liitteitä ei ole uudelleen liitetty. Rakennuslautakunnan tulkinta ja näkemys jo aiemmin käytössä olleiden asiakirjojen perusteella on, että kyseisellä kiinteistöllä olevaa rakennusta ei ole suojeltu, vaan kaavamerkintä estää purkamisen ilman pakottavaa syytä. Koska hakija on esittänyt erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle sekä pakottavan syyn rakennuksen purkamiselle, tulee kaavasta poikkeamisen valitus aiheettomana jättää huomioimatta. Rakennuslautakunta toimittaa asemapiirustuksen ja kuntotutkimuksen tämän lausunnon liitteitä.

Hakija on esittänyt poikkeamiseen erityisen syyn (alueeseen/ rakennukseen liittyvä, ei hakijaan itseensä liittyvä syy), jonka perusteella poikkeaminen johtaa parempaan lopputulokseen ympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden kanalta. Myös tilanne on muuttunut (koko rakennuksen tekninen käyttöikä on loppu) asemakaavan laatimisen jälkeen, tämä on perusteltu erityinen syy kaavasta poikkeamisen myöntämiselle.

Mainittu yleiskaavassa oleva km -merkintä koskee hyvin laajaa aluetta, ei yksittäistä kiinteistöä tai rakennusta eikä asiaa ole viety luvitusta määräävälle (yksityiskohtaisin kaava) asemakaavatasolle. Yleis- ja asemakaavojen hyväksymisten jälkeen alueelta on purettu useita rakennuksia, mikä on muuttanut kaavassa haettua alueen luonnetta, eikä asemakaavassa ole kyseiselle kiinteistölle tai sillä sijaitseville rakennuksille ole suojelumerkintöjä.

Mainitun Ympäristöministeriön julkaisun mukaan on energiatehokkuuden paraneminen tärkeää, monissa kohteissa korjausrakentamisen myötä jää rakenteisiin energiatehokkuutta ja ekologisuuksiin heikentäviä kylmäsiltoja sekä ylimääräistä lämmitysalaa ja/ tai -kuutioita verrattuna tarkoituksen mukaiseen uudisrakentamiseen.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Hyväksyttiin.

Khall. pj. Markku J. Lamponen saapui asian käsittelyn aikana klo. 16:38

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä 2.9.2022 yleisessä tietoverkossa julkaistusta pöytäkirjasta

Otteen oikeaksi todistaa:

Mäntyharjussa
02.09.2022

Mirja Marttila
palvelusihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty tiedoksi sähköisenä tiedoksiantona 2.9.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§28

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimus / kunnallisvalitus

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744, 70101 KUOPIO
ita-suomi.hao@oikeus.fi

Liittyy dnro 1396/2022

ASIAKIRJALUETTELO

1. Hakemus, Lupapisteestä tulostettu
2. Karttaote
3. Ote asemakaavayhdistelmästä
4. Asemanseudun rakennuskaavan muutos
5. Myllyrinne yhtiöjärjestys
6. Ote pöytäkirjasta hallituksen kokous 18.12.2020 § 5
7. Asemapiirustus
8. Naapurien tiedotus Asunto Oy Mäntyharjun Puotihovi
9. Naapurin kuuleminen_Bjorkman Martti Aulis
10. Naapurin kuuleminen_Pylkkanen Niilo Johannes
11. Naapurien_tiedotus Mäntyharjun kunta 50741300070506
12. Naapurien_tiedotus Mäntyharjun kunta 50741300070166
13. Naapurien_tiedotus Mäntyharjun kunta 50741300070272
14. Naapurien_tiedotus Mäntyharjun kunta 50741300070273
15. Naapurien_tiedotus- Mäntyharjun kunta_50741300070048
16. Naapurien_tiedotus_ Mäntyharjun kunta 50741300070630
17. Tilannekuva 22.12.2021
18. Kuulutus Koy Myllyrinne_poikkeaminen
- 19: Vastine mielipiteeseen 2.2.2021
20. Päätös_507-2021-5002_rakennusltk_leimattu
21. 16.3.2021 Lausuntopyyntö (Itä-Suomen hao)
22. Rak.ltk:n lausunto Itä-Suomenhallinto-oikeudelle 20.4.2021
23. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.12.2021_palautus uudelleen käsiteltäväksi
24. Lausuntopyyntö 7.2.2022 Ely
25. Lausuntopyyntö 21.3.2022 Maakuntaliitto
26. Elyn lausunto 8.3.2022
27. Maakuntaliiton lausunto 5.4.2022
28. Jenni Oksasen sähköposti liittyen Maakuntaliiton lausuntoon
29. Myllyrinne_kuntotarkastusraportti
30. Reittiopas 17-4-2019
31. Poikkeamislupapäätös 507-2022-5013
32. Pöytäkirjan ote -Rakennuslautakunta 7.6.2022

33. Julkipanoilmoitus poikkeamisluvasta 507-2022-5013
34. Lausunto_Museovirasto 14.11.2016
35. Sähköposti ent. Isännöitsijältä
36. Ylimääräinen yhtiökokous 15.12.2021 pöytäkirja
37. Asemanseudun rakennuskaava_vahv. leimattu
38. Kaavan vahvistumispäätös, 22.5.1989
39. Kaavaselostus
40. Lähialueen poikkeamisluvat_kunta, lähde; Liiteri

Mäntyharju 2.9.2022

Mirja Marttila,
Rakennuslautakunta, pöytäkirjanpitäjä
mirja.marttila@mantyharju.fi
p. 044 7707258