



Itä-Suomen hallinto-oikeus
ita-suomi.hao@oikeus.fi

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätös 19.6.2024 § 9

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen valitus

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus) hakee muutosta Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätökseen 19.6.2024 § 9, Oikaisuvaatimus rakennusvalvonnan purkamislupapäätökseen 27.2.2024, 491-7-5-12, Kulmakatu 22, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ESAELY).

Vaatimukset

Etelä-Savon ELY-keskus vaatii, että Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätös 19.6.2024 § 9 kumotaan.

ELY-keskuksen muutoksenhakuoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019, HOL) 7 §:n mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. ELY-keskus on tehnyt asiassa oikaisuvaatimuksen.

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:n mukaan

28.6.2024

kuuluvista tehtävistä, joihin mainitun säännöksen mukaan kuuluu myös alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus ja kulttuuriympäristön hoito.

Muutoksenhaunainen purkamislupa on myönnetty asemakaava-alueelle, joka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella 'Emolan esikaupunkialue'. Jäljempänä perusteluista ilmenevällä tavalla luvan mukainen purkaminen heikentäisi RKY-alueen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Koska lupapäätös mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella yhden vanhimpaan säilyneeseen rakennuskantaan kuuluvan rakennuksen purkamisen, on ilmeistä, että asialla on valtakunnallista ja maakunnallista merkitystä. Näin ollen ELY-keskuksella on oikeus muutoksenhakuun asiassa.

Perustelut

Purkamisluvan edellytyksenä on maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaisesti, ettei purkaminen

- merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä, eikä
- haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Purkamislupahakemuksen suhde kaavoituksen toteuttamiseen kohdistuvaan haittaan

Lupahakemus sijoittuu alueelle, jolla on voimassa kaupunginvaltuuston 2.5.1983 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 27.10.1983 vahvistama asemakaava. Ko. tontti kuuluu asemakaavassa Erillispientalojen korttelialueeseen (AO-6). Mikkelin kaupunki on toteuttanut vuonna 2005 Emolan kulttuuriympäristöohjelman ja rakentamistapaohjeet, joissa asemakaava on todettu rakennussuojeluratkaisujen puutteellisuuden vuoksi vanhentuneeksi. Emola on nimetty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (RKY 2009). Vastaava alue on myös Etelä-Savon maakuntakaavassa (hyväksytty 2010, päivitetty 2016) osoitettu merkinnällä Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (maV 8.556 Emolan esikaupunkialue). Vuonna 2019 hyväksytyssä Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa Emolan alueelle on osoitettu Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alue (RKY 7).

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaisesti kunnan on pidettävä asemakaavaa ajan tasalla sitä mukaa kuin maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Lain esitöiden mukaan nämä syyt voivat liittyä esim.

28.6.2024

valtakunnallisiin intresseihin. Hallituksen esityksessä todetaan lisäksi, että vaikka kunnalla onkin kaavamonopoliin liittyvä kunnallinen päätäntävalta, velvoittaa säännös kuntaa pitämään asemakaavat ajan tasalla.

Nyt kyseessä oleva asemakaava on laadittu ja tullut voimaan ennen rakennussuojelulain vuoden 1985 voimaantuloa. Rakennussuojelulain laadinnan yhteydessä lisättiin samalla tuolloin kaavoitusta ohjanneeseen rakennuslakiin rakennussuojelua nimenomaisesti koskevat kaavan laatimissäännöt. Kun lisäksi otetaan huomioon, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä ja 60 §:ssä säädetään kunnan velvollisuudesta huolehtia asemakaavojen pitämisestä ajan tasalla, maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettuja purkamisluvan myöntämisen edellytyksiäkään ei voida katsoa olevan olemassa, ennen kuin rakennuksen suojelemisesta asemakaavaa muuttamalla on päätetty. Tässä suhteessa tapaus vastaa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua KHO 2002:74 (6.11.2002/2806).

ELY-keskus katsoo, ettei maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n momentissa tarkoitettuja purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä ole olemassa, sillä alueella voimassa oleva asemakaava on vanhentunut eikä sen perusteella ole edellytyksiä myöntää purkamislupaa hakemuksen kohteena olevalle rakennukselle, etenkin kun huomioidaan rakennuksen sijoittuminen RKY-alueelle, rakennuksen tunnistetut arvot mm. kaupungin alueelle laatimassa kulttuuriympäristöohjelmassa sekä yleispiirteisissä kaavoissa aluetta koskevat määräykset ja niiden ohjausvaikutus asemakaavaa muuttamisessa.

Purkamislupahakemuksen suhde rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämiseen

Emolan esikaupunkialue muodostui Emolan ratsutilan ja Rouhialan kartanon maille, Mikkelin kaupungin laidalle pääosin rakentamattomalle niitty- ja peltoalueelle sekä kangasmaastoon. Esikaupunkialueen asutus kasvoi nopeasti 1889 valmistuneen Savon radan rakennustyöläisten ja samana vuonna perustetun Saksalan sahan työntekijöiden asettuessa Emolan alueelle. Emolaan rakennettiin 1920-luvulla runsaasti asuinrakennuksia, sillä Rouhialan kartanosta erotettiin Emolan pohjoisosiin vuokrapalstoja. Lisäksi Saksalan saha avusti työntekijöitään rakennusaineiden eli lautojen hankinnassa 1920-luvulla.

Emolan kulttuuriympäristöohjelmassa (Mikkelin kaupunki 30.6.2005) rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu. Kohde on osa 1920-luvulla rakennettujen rakennuksien katunäkymää, jonka kokonaisuus on kulttuuriympäristöohjelmassa esitetty suojeltavaksi. Yksittäisenä kohteena rakennus pihapiireineen edustaa alueella säilynyttä 1920-luvun rakennettua ympäristöä, joka ilmentää Emolan esikaupunkialueen historiaa. Lisäksi hyvin tyylipiirteensä säilyttänyt rakennus edustaa rakennusajankohdan käsityövaltaista puurakentamista, joka on harvinaistunut alueella uudisrakentamisen myötä. Rakennuksen purkamisluvan myöntäminen johtaisi historiallisesti arvokkaan rakennuksen hävittämiseen ja kaupunkikuvan

28.6.2024

heikentämiseen ja johtaisi näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n vastaisiin muutoksiin.

Lupahakemuksen liitteenä esitettiin 19.4.2022 ja 3.5.2022 laadittu kuntoarvio (Mikkelin Mediaali Oy). Kuntoarvion perusteella rakennuksessa on runsaasti kunnostustarpeita lähivuosina, mutta selvityksen perusteella rakennus on korjattavissa kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Rakennuksen vauriot ovat osaksi aiheutuneet ylläpidon pitkäaikaisesta laiminlyönnistä, minkä johdosta kaupunki on antanut omistajalle 21.9.2023 korjauskehotuksen. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennukset ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne jatkuvasti täyttävät terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, eivätkä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (MRL 166 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuksen purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä, ja johtaisi näin myös maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n vastaiseen toimenpiteeseen.

Yhteenveto

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että lupa- ja valvontajaoston päätös tulee kumota. Purkamisluvan myöntämiselle ei ole ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edellä kerrotuin perustein maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentin mukaisia edellytyksiä.

Asiakirjan hyväksyntä

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt lakimies Pihla Oivanen ja ratkaissut ylijohtaja Jari Mutanen. Asiakirjan valmisteluun ovat osallistuneet maankäyttöasiantuntija Janne Nulpponen ja kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Vikman.

Liitteet

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätös 19.6.2024 § 9
Päätöksen liitteet 1–11

Tiedoksi

Riihisaari - Savonlinnan museo