

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Aika 31.10.2023, klo 17:00 - 18:14

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 3 / Teams-yhteys

Käsitellyt asiat

§ 13 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 14 Pöytäkirjan tarkastus

§ 15 Ilmoitusasiat

§ 16 Poikkeamishakemus kiinteistölle Suviranta 491-540-2-34, Mahkolantie 115

§ 17 Poikkeamislupa kiinteistölle Kaihunlahti 491-402-10-4, Pursialankatu 5

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Ola Mutttilainen, puheenjohtaja
Harri Haavikko, 1. varapuheenjohtaja
Arto Sipilä
Terhi Taskinen
Heikki Väisänen, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Juha Ruuth, hallintopäällikkö, sihteeri
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri, saapui 17:25
Jouko Kervinen, kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja
Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Poissa

Kati Häkkinen
Jarno Strengell, kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja

Allekirjoitukset

Ola Mutttilainen
Puheenjohtaja

Juha Ruuth
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

02.11.2023

02.11.2023

Terhi Taskinen
Pöytäkirjantarkastaja

Arto Sipilä
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa www.mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 13

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 14

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Terhi Taskinen ja Arto Sipilä. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti torstaina 2.11.2023 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 15

Ilmoitusasiat

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Selvitys kiinteistöveroprojektin tilanteesta.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkittään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 16

Poikkeamishakemus kiinteistölle Suviranta 491-540-2-34, Mahkolantie 115

MliDno-2023-3314

Valmistelija / lisätiedot:
Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
kaavoitusinsinööri

Liitteet

- 1 Liite Lvj Kaavoitusinsinöörin päätös 27.9.2023 § 22
- 2 Liite Lvj Mahkolantie oikaisuvaatimus poikkeamislupalupapäätöksestä
- 3 Liite Lvj Mahkolantie asemapiirros
- 4 Liite Lvj Mahkolantie karttaote

Tilan Suviranta 491-540-2-34 omistaja on tehnyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 22/27.9.2023, jolla on hylätty hänen hakemuksensa saada poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta mainitulla kiinteistöllä.

Oikaisuvaatimus on liitteenä. Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn määräajan kuluessa.

Rakennuspaikka sijaitsee Ristiinassa Yöveden Kaupinlahden rannalla, linnuntietä noin 20 kilometriä Ristiinan taajamasta kaakkoon. Tila Suviranta on pinta-alaltaan 4900 m². Tilan omistaja oli hakenut MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamista MRL:n 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi 24.1.2003 hyväksytyn Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA/2). Etelä-Savon maakuntakaavassa alue kuuluu matkailun painopistealueeseen ja Heinniemi, Mahkola ja Kaivannonharjun maisema-alueeseen (ma 15.553).

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamispäätöksen kumoamista ja luvan myöntämistä käyttötarkoituksen muutokselle. Hakija perustelee päätöksen kumoamista seuraavasti. Perusteena eväämiseen oli mainittu, että rakennuspaikan pinta-alasta puuttuu 100 m² jätevesien käsittelemiseksi kiinteistöllä. Kiinteistöt jätevedet kerätään hälyttimellä varattuun umpisäiliöön ja se täyttää tiukimmat jätevesiasetuksen vaatimukset. Korkeuserojen ja puuston määrän takia imeytyskenttää ei ole mahdollista rakentaa. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Mikkelin kaupungin vuoden 2017 rakennusjärjestyksen mukaan uuden vakituisen asumisen rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5000 m². Kun rakennus liitetään yleiseen viemäriverkostoon, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Alueella ei ole vesiosuuskuntaa, joten liittyminen viemäriverkkoon ei ole mahdollista. Rakennusjärjestyksen määräyksellä pyritään varmistamaan riittävä pinta-ala jätevesien käsittelemiseksi kiinteistöllä. Ympärivuotisessa asumisessa jäteväettä syntyy loma-asumista enemmän, joten poikkeamishakemuksessa ja oikaisuvaatimuksessa kuvattu kaikkien kiinteistön jätevesien kerääminen umpisäiliöön voi aiheuttaa säiliöiden usein toistuvan tyhjennystarpeen etenkin, jos asukkaita on useampia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Rantaosayleiskaavan yleismääräyksissä on lueteltu edellytyksiä, jonka perusteella käyttötarkoituksen muutoksiin suhtaudutaan myönteisesti. Tila Suviranta ei täytä kaikkia yleismääräyksen edellytyksiä. Rakennuspaikka ei ole Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan riittävän kokoinen vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Lisäksi jätevedet tulee pystyä johtamaan asianmukaisesti.

Rakennuspaikan vieressä itäpuolella on rantaosayleiskaavan mukainen rakentamaton lomarakennuspaikka. Samalla rannalla on kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa: länsipuolella 200 metrin ja idässä 280 metrin päässä.

MRL 72 § (Suunnittelutarve ranta-alueella) 1 momentissa todetaan, että meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa

- 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.

MRL 171 §:n mukaan poikkeamiseen pitää siis olla erityinen syy. Tässä tapauksessa syyksi on esitetty lähinnä sitä, että rakennus ja rakennuspaikka teknisesti täyttävät vakituiselle asumiselle asetetut vaatimukset. Poikkeamishakemuksessa on myös mainittu töiden suorittamisen mahdollistuminen etätöinä ja mahdollinen muutto pääkaupunkiseudulta Mikkeliin. Rakennuksen käyttötarkoitus vapaa-ajanasuntona ei rajoita sen käyttöaikaa eikä sen käyttämistä etätöiden tekemiseen. Tätä ei siis voi käyttää laissa edellytettynä erityisenä syynä poikkeamisen myöntämiseen kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheutta muuttoa kaavoitusinsinöörin tekemää päätöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 22/27.9.2023, jolla MRL 171 §:n mukaista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

poikkeamista MRL 72 §:n (suunnittelutarve ranta-alueella) säännöksistä kiinteistölle ei ole myönnetty tilalle Suviranta 491-540-2-34.

Päätös

Asiasta käydyn keskustelun aikana Heikki Väisänen esitti, että lupa- ja valvontajaosto päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen, koska poikkeama tilan pinta-alavaatimuksesta on vähäinen, myöntämiselle ei ole laissa mainittuja esteitä ja uusien asukkaiden saaminen on toivottavaa. Heikki Väisänen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Lisäksi keskustelun aikana Arto Sipilä esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi mm. sen selvittämiseksi, kuinka suuria alueella olevat vakituisen asumisen rakennuspaikat ovat ja miten niiden jätevesihuolto on toteutettu. Arto Sipilän esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotus on tullut lupa- ja valvontajaoston päätökseksi.

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Minna Frosti saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 17

Poikkeamislupa kiinteistölle Kaihunlahti 491-402-10-4, Pursialankatu 5

MliDno-2023-2361

Valmistelija / lisätiedot:
Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
kaavoitusinsinööri

Liitteet

- 1 Liite Lvj Hankeselostus Mikkeli puisto saunamaailma
- 2 Liite Lvj AK- ja KTJ-karttaote Pursialankatu 5
- 3 Liite Lvj Mikkeli puisto asemapiirros
- 4 Liite Lvj Mikkeli puisto Saunamaailma 22.3.2023
- 5 Liite Lvj Upotukset ja julkisivut
- 6 Liite Lvj ELY:n lausunto poikkeamislupahakemukseen
- 7 Liite Lvj Riihisaari-Savonlinnan museo lausunto Mikkeli 88-2023 poikkeaminen
- 8 Liite Lvj Mikkeli puisto OAS ja kaavaluonnos
- 9 Liite Lvj Mikkeli puisto asemakaavaluonnos liite A3 6.9.2023
- 10 Liite Lvj Lausunnot AK muutos OAS ja kaavaluonnos

Kiinteistö Oy Pursialankatu 5 hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaista lupaa poiketa MRL 135 § 1 momentin säädöksestä, jossa todetaan, että rakennuslupan edellytyksenä on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Poikkeamista haetaan kelluvan saunan ja sen kelluvan perustuksen sijoittamiseen Mikkeli puiston edustan vesialueelle hakijan Mikkelin kaupungilta vuokraamalle tilalle Kaihunlahti 491-402-10-4 sekä wc-, varasto- ja tekniikkakonttien sijoittamiseen saunan läheisyyteen saman tilan maa-alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa vesialueelle tai rannan maa-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Poikkeamista haetaan n. 520 m² suuruiselle kelluvalle perustukselle sekä sen päälle rakennettavalle n. 300 k-m² suomalaisesta massiivipuusta (CLT) valmistettavalle saunarakennukselle. Käynti kelluvalle kohteelle tapahtuu kahden kulkusillan kautta. Poikkeamista haetaan myös kulkusiltojen lähetyville rakennettaville kevytrakenteisille yhteensä n. 45m² wc- varasto- ja tekniikkakonteille.

KAAVATILANNE

Alueella on voimassa 2.2.2004 hyväksytty asemakaava 15. kaupunginosa kortteli 5 ja 16. kaupunginosa korttelit 1 ja 2. Kaavamerkintöinä: vesialue (W), mallipuutarha-alue (Liike- ja näyttelytiloja) (MP-1), pohjaveden muodostumisalue (ve) ja jalankululle/ jalankululle ja polku pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Asemakaavassa vesialueelle tai rantaan ei ole määriteltä rakennusoikeutta.

Kantakaupungin osayleiskaavassa (hyväksytty 17.6.2019) alueella on merkinnät:

- Pohjavesialue. Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1) tai muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (luokka 2). Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesien imeyttäminen), joista voi olla

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskiellon vastaisia seurauksia (527/2014). Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilaissa esitetty vesitaloushankkeiden yleinen luvanvaraisuus (587/2001). Tarkemman suunnittelun yhteydessä on huomioitava paikallisissa pohjavesien suojelusuunnitelmissa esitetyt periaatteet.

- Hulevesien painealue
- Kaupunkivihreä
- Lentoliikennevyöhyke
- Arvokas vesistömaisema (Ves-4). Maisemallisesti merkittävä vesistön reunavyöhyke tai lampimaisema, jolla rakentaminen sekä maaston ja kasvillisuuden käsittelyminen on rajoitettua. Alueelle voidaan esittää pienimuotoista rakentamista edellyttäen, että hankkeilla ei turmella arvokasta maisemakuvaa. Rakentaminen ja metsänhoidolliset tai maaperän muokkaamiseen liittyvät toiminnot tulee toteuttaa siten, että maiseman ääriiviivat ja reunavyöhykkeet säilyvät ehjinä. Ves-alkuinen numero viittaa yleiskaavasestöselostuksen kohdeluetteloon.
- Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö/ Kenkäveronniemi (RKY 1). Aluetta koskevien suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten, kulttuurihistoriallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) kanssa. RKY-alkuinen numerointi viittaa kaavasestöselostukseen. MRL 41.2 §.

Maakuntakaavassa alueella on merkinnät:

- Kenkäveronniemen pappilan rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema (maV 8.557), jonka rajaus oli muutettu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavassa koskemaan myös Mikkeliuiston aluetta.
- Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (rky09, RSLaki).
- Pursialan pohjavesialue (pv 8.271).
- Erityisalue, Hirolan suoja-alue (svl2 8.666).

Alueelle on päätetty käynnistää asemakaavan muutoshanke Mikkelin kaupungin kaavoitusryhmän kokouksessa 16.5.2023 (Asemakaavan muutos 16. kaupunginosa (Kenkäveronniemi) / Mikkeliuisto). Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty asianosaisille ja viranomaisille 6.9.2023 ja niistä on pyydetty lausunnot 6.10.2023 mennessä.

Kaavaluonnoksessa vesialueelle poikkeamisluvassa haetun kelluvan saunan kohdalle on merkitty rakennusoikeus 600 k-m² (klw, kerroluku 2). Maa-alue on luonnoksessa mallipuutarha-alue, mutta saunan edustalle on merkitty talous- ja huoltotiloille rakennusoikeus 100 k-m² (t/h).

LAUSUNNOT

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Poikkeamislupahakemukseen on pyydetty lausunnot Etelä-Savon ELY-keskukselta ja Riihisaari – Savonlinnan museolta.

ELY-keskuksen lausunnossa (ESAELY/800/2023) todetaan, että poikkeamislupahakemuksen alue sisältyy suurelta osin Kenkäveron valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY). Kantakaupungin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alueen maankäyttöön liittyy erityisesti sen neljä myös oikeusvaikutteista teemakarttaa; viherrakenne, vesitalous, kulttuuriympäristö ja maisema. Mikkeliipuisto täydentää Kenkäveron pappilan ympärillä säilynyttä viljelymaisemaa ja suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee huomattava maisemakokonaisuus Kaihunharju. Mahdollisten korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

Hakemuksen mukaisen rakentamisen vaikutukset tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ensisijaisesti tutkia ja ratkaista vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä, jolloin hankkeen vaikutukset alueen todettuihin erityisarvoihin tulevat riittävien selvitysten perusteella tavalla huomioon otetuiksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kyseinen hanke on katsottava näissä alueen olosuhteissa merkittäväksi, jollaista ei maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n mukaan saa myöntää. Lisäksi ELY-keskus katsoo, koska alueen asemakaavan muutostyö on käynnistetty, aiheuttaisi hankkeen toteuttaminen poikkeamislupapäätöksellä selkeästi haittaa kaavoitukselle.

Riihisaari – Savonlinnan museo toteaa lausunnossaan, että hankealue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunalla (RKY Kenkäveronniemen pappila), joka on huomioitu myös maakuntakaavassa maV-alueena. Moderni saunalautta varastorakennuksineen sijaitsee sivummalla lakisuojelellusta Kenkäverosta ja siihen liittyvistä maatalous-/peltomaisemasta 2000-luvulla rakentuneen Mikkeliipuiston edustalla. Hankkeesta olisi hyvä olla vielä havainne-/upotuskuvia myös pohjoisesta päin Mikkeliipuistosta ja Pursialankadulta ihmisen tasolta katsottuna.

Museo toteaa lisäksi, että voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusalamerkintöjä vesialueella tai rannassa, mihin varastorakennus tulisi. Rakentamisen ympäristövaikutukset ja soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön tulevat parhaiten arvioitua asemakaavamuutoksen yhteydessä, jolloin myös asemakaavaa tuoreempi osayleiskaava otetaan myös huomioon. Esimerkiksi osayleiskaavassa arvokas vesistömaisema -merkinnän mukaan alueelle voidaan esittää pienimuotoista rakentamista edellyttäen, että hankkeella ei turmella arvokasta maisemakuvaa. 300 m² sauna ei kuitenkaan ole museon käsityksen mukaan kovin pienimuotoista rakentamista.

Asemakaavan muutos 16. kaupunginosa (Kenkäveronniemi) / Mikkeliipuisto kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta oli saatu lausunnot Etelä-Savon ELY-keskukselta, Riihisaari – Savonlinnan museolta, Pelastuslaitokselta ja Etelä-Savon yrittäjiltä. Lausunnot ovat liitteenä ja seuraavassa on tiivistetty kellovia rakenteita koskevat seikat lausunnoissa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että kaavahankkeessa suunniteltavan kelluvan rakentamisen osalta on syytä selvittää uudisrakentamisen maisemallisen soveltuvuuden lisäksi poikkeuksellisen rakentamisen muu soveltuvuus suunnittelualueelle.

Riihisaari – Savonlinnan museon lausunnossa todetaan, että Mikkeli puiston rannalle suunnitelluilla kelluvilla rakenteilla on oletettavasti vaikutusta varsinkin vesistömaisemaan. Kaavamääräyksissä on hyvä määritellä tarkemmin alueelle soveltuva uudisrakentaminen, mikä helpottaisi mahdollisia tulevia lupaprosesseja.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä alustavaan kaavaluonnokseen.

Etelä-Savon yrittäjät näkevät lausunnossaan kaavoituksessa paljon mahdollisuuksia, jotka edistävät elinvoimaa ja yritystoiminnan mahdollisuuksia. He ottavat lisäksi kantaa yritysten tasavertaiseen kohteluun alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

HAKIJAN PERUSTELUT

Hakija on perustellut poikkeamishakemusta hankeselostuksessa mm. seuraavasti: "Mikkeli puiston edustalle avautuva Pursialanlahti tarjoaa erinomaisen sijainnin kelluvalle saunakokonaisuudelle. Kohteen ajaton puuarkkitehtuuri ja tyylikäs design yksityiskohtineen sulautuu erinomaisesti alueen maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Kelluva kokonaisuus on ekologisesti kestävä ratkaisu, parantaen samalla kaupunkiympäristön ja ranta-alueen käytettävyyttä tuomalla palvelut veden päälle. Kelluva rakentaminen ei jätä elinkaarensa lopulla pysyvää jälkeä ympäristönsä ja on mahdollista siirtää toiseen sijoituspaikkaan tarvittaessa. Kokonaisuus on suunniteltu huomioiden alueen herkkä ja arvokas luonto sekä mm. Mikkelin Pursialan, Hanhikankaan ja Porrassalmen pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Kelluvan perustusrakenteen ansiosta rakennuksen vaikutus ympäristöön on minimaalinen ja maaperään ei rakenneta raskaita perustusrakenteita. Teknisissä ratkaisuissa on valittu ympäristön kannalta mahdollisimman pieniriskisiä ratkaisuja, kuten esimerkiksi paineviemäripumppaamojen kahdennus sekä vika- tai sähkökatkotilanteessa automaattinen vedensyötön katkaisu magneettiventtiilillä. Uima-allas on sijoitettu kelluvan perustusrakenteen päälle, ei suoraan kosketukseen vesistön kanssa. Avantouintialue on suunniteltu puolestaan pitää auki ilmapumppuin.

Hankkeen vaikutukset ranta-alueen maankäyttöön ovat vähäisiä. Hanketta varten ranta-alueella tullaan tekemään pienimuotoisia maankaivuu töitä pintamaan kerrokseen kunnallisteknisiä putkituksia, sekä kulkuyhteyksien rakentamista varten. Kaivuutyöt ovat luonteeltaan perusrakentamista, eikä kaivuutöistä jää luontoon pysyviä jälkiä töiden valmistuttua. Kaivuutöissä ja putkiston suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen pohjavesitasoihin. Maa-alueelle sijoitettavat rakennelmat ovat kevytrakenteisia, maan varaan perustettavia rakenteita, jotka eivät edellytä raskaita perustustöitä. Hankkeen yhteydessä ranta-alueen puustoa hoidetaan ja siistitään. Kulkusiltojen alueella kasvustoa poistetaan tarvittavilta osin kuitenkin hävittämättä tai häiritsemättä rannan kasvuston monimuotoisuutta." Poikkeamista haetaan hankkeen toteutuksesta johtuvista aikataulullisista syistä ensi kesän toteutusta varten.

Hakija on vielä 31.10.2023 täydentänyt hakemusta seuraavilla perusteluilla:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

"Hanke on Mikkelin alueelle merkittävä niin aluekehittämisen kuin vetomaisuuden näkökulmasta ja mahdollistaa Mikkelille täysin uuden ja uniikin vetovoimatekijän. Nykyinen kaava ei mahdollista hankkeen toteuttamista suunnitellusti, aikataulullisesti eikä taloudellisesti, ja tästä syystä hankkeen toteuttaminen tarvitsee poikkeamisen. Hanke tullaan toteuttamaan kellovalle betoniponttooniperustukselle, jonka päälle rakennetaan suomalaisesta massiivipuusta (CLT) valmistettu saunarakennus. Kohteen perustus ja taloelementit valmistetaan tehdasolosuhteissa säältä suojassa ja kokonaisuus pystytetään kohteessa. Tämä tuotantoprosessi (tilaus, tuotanto, toimitus) vaatii tiukan aikaikkunan, ja investointipäätös on tehtävä nyt. Mikäli hankkeen investointipäätös lykääntyy, hanke siirtyy vähintään vuodella, eikä viivästymisestä johtuen hanketta välttämättä toteuteta lainkaan.

Kelluva paviljonkimainen saunarakennus istuu maisemallisesti Mikkeli puiston ympäristöön, eikä se jätä pysyviä vaurioita ympäröivään luontoon. Kelluvan perustusrakenteen ansiosta rakennuksen vaikutus ympäristöön on minimaalinen ja maaperään ei rakenneta raskaita perustusrakenteita. Saunarakennus sopii luontaisesti veden äärelle kelluvaan ympäristöön, mahdollistaen elämyksellisyyttä niin alueen asukkaille kuin matkailijoille ympäri vuoden.

Hankkeen aikana toteutetut selvitykset ja ratkaisut vesialueesta ja kelluvasta rakentamisesta tukevat osaltaan myös käynnissä olevaa kaavatyötä."

POHDINTA JA MUUT TIEDOT

Naapureita on hankkeen johdosta kuultu eivätkä he vastusta hanketta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa

- 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

Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnon mukaan poikkeamislupaa ei tulisi myöntää, koska myöntäminen häiritäisi käynnissä olevaa kaavoitusta ja hanke on katsottava näissä alueen olosuhteissa merkittäväksi, jollaista ei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan saa myöntää. Myös museon lausunnossa hanke sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunalle, mutta se ei ole osayleiskaavassa arvokkaalle vesialueelle sallittua vähäistä rakentamista.

Asemakaavamuutoksessa tarvittavia kulttuuriympäristöä, maisemaa, vesistöä jne. koskevia selvityksiä ei ole vielä saatavilla. Maisemavaikutusta voi tosin arvioida hakijan liittämiä upotuskuvien perusteella ja pohjavesistä on tehty suojelusuunnitelma. Sauna sijoittuu Mikkeli puiston edustalle Kenkäveronniemen valtakunnallisesti merkittävälle alueelle ja yleiskaavan arvokkaaseen vesistömaisemaan. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kauas suojellusta rakennuksesta ja Mikkeli puistossa on kauempana rannasta 2000-luvulla rakennettu ravintolarakennus sekä kaksi talousrakennusta nykyisen kaavan rakennusalalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Koska asemakaavan laadintaa varten tarvittavia selvityksiä ei vielä ole saatavilla eikä hankkeen vaikutuksia ole riittävästi selvitetty, poikkeaminen voi mm. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä voi aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakijan aikataululliset syyt eivät ole riittävä peruste poikkeamiseen, kun kaavamuutoksen edellyttämät selvitykset ovat kesken.

Alue on Mikkelin kaupungin kantakaupungin yleiskaavassa kaupunkivihreää. Virkistysalueiden ja reittien sijoittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet.

Hakija on esittänyt (havainnekuvat 10/2023). Rakennuksen korkeus on maltillinen ja asettuu maisemassa ympäröivän puustorajan alapuolelle eikä siten erottu siluettina maisemassa. Rakennuksen toisen kerroksen rakenteet ovat läpinäkyviä pientä teknistä tilaa lukuun ottamatta. Vastarannalta katsottaessa Mikkeliapuiston rakenteet sekä kauempana maisemassa näkyvät ESE:n rakennukset rikkovat jo luontoympäristön maiseman näkymää, joten rakennuksen ei voida katsoa merkittävästi muuttavan rantanäkymää. Rakennus on puuarkkitehtuuriltaan tyylikäs ja yksityiskohtineen sulautuu erinomaisesti alueen maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön, jolla lisätään alueen kaupunkivihreän virkistysarvoja. Asemapiirustuksessa on esitetty asemakaavan mukaiset ranta-alueen kulkureitit, josta edelleen löytyy suoria näkymiä harjulle sekä harjun välissä olevalle puusillalle. Maa-alueelle sijoitetut kontit vastaavat Mikkeliapuiston muita mallipuutahan rakenteita, eivätkä edellytä raskaita perustuksia. Hankkeen vaikutukset ranta-alueen maankäyttöön on vähäiset.

Pursialankatu on osayleiskaavassa merkitty maisematieksi. Maisematiehen rakentamisella ei ole vaikutuksia, koska rakennus ei Mikkeliapuiston aitojen, puiden ja muiden rakenteiden takaa ole nähtävissä hakijan havainnekuvien perusteella.

Alueella ei ole yleiskaavassa osoitettuja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Lähin alue sijoittuu Kattilalahden eteläpuoliselle alueelle. Mikkeliapuiston ranta on jo rakennettua aluetta.

Rakennus sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY-1), jonka määräyksen mukaan aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Täydennysrakentamisen on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin, eikä alueelle saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävä merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Asiasta on saatu Riihisaarimuseon lausunto, jonka mukaan ympäristövaikutukset ja soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön tulevat parhaiten arvioitua asemakaavamuutoksen yhteydessä, joka on käynnistetty. Rakennus ei ole museon käsityksen mukaan sellaista pienimuotoista rakentamista, joita kaupungin osayleiskaavan mukaisesti alueelle voidaan osoittaa. Rakentamisen ei katsota olevan merkittävää rakentamista, koska rakennuksen vaikutukset maisemaan ovat edellä kuvatun perusteella ja hakijan toimittamien uusien havainnekuvien perusteella vähäiset. Rakennus ei myöskään hakijan selvityksen mukaan jätä pysyvää jälkeä ympäristöönsä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Rakennus sijoittuu Pursialan pohjavesialueelle, joka on vedenhankintaa varten tärkeäksi osoitettu pohjavesialue. Alueella on kielletty toimenpiteet, joista voi olla ympäristösuojelulain 17 §:ssä esitettyjä seurauksia. ELY:n lausunnon mukaisesti hanke vaatii vesilain mukaisen luvan. Hakija on jättänyt vesilain mukaisen lupahakemuksen vireille aluehallintovirastoon. Vesilain mukaisessa luvassa arvioidaan vesitalouteen vaikuttavat asiat. Mahdollisen poikkeamislupa- ja myöhemmin rakennuslupa-ehdoksi voidaan asettaa, että rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin vesilain mukainen myönteinen lupapäätös on lainvoimainen.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella, että se ei myönnä hakijalle MRL 171 §:n mukaisesti lupaa poiketa maankäyttö- ja rakennuslain MRL 135§:n 1 momentin säädöksestä kelluvan sauna- ja ravintolarakennuksen rakentamiselle eikä maa-alueelle sijoitettaville wc- varasto- ja tekniikkakonteille tilalle Kaihunlahti 491-402-10-4.

Päätös

Asiasta käydyn keskustelun aikana Ola Muttilainen esitti Arto Sipilän kannattamana, että lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella myöntää hakijalle MRL 171 §:n mukaisesti luvan poiketa maankäyttö- ja rakennuslain MRL 135§:n 1 momentin säädöksestä kelluvan sauna- ja ravintolarakennuksen rakentamiselle sekä maa-alueelle sijoitettaville wc-, varasto- ja tekniikkakonteille tilalle Kaihunlahti 491-402-10-4 ehdolla, että rakennuslupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin: rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin vesilain mukainen aluehallintoviraston lupa on myönnetty ja on lainvoimainen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Ola Muttilaisen muutosesitys hyväksyä yksimielisesti. Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, Etelä-Savon Ely-keskus, Riihisaari-Savonlinna museo

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§16, §17

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 193 §:n perusteella hakea muutosta:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa,
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen, sekä
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antopäivä on kirjattu kohtaan tiedoksianto asianosaiselle.

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

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Päätös on annettu maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen *asianomaisten* tietoon.

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

Valitusviranomainen

Hallintovalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42501

Puhelinnumero: 029 56 42500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00–16.15

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimuksen perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

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:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksen tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mikkelin kaupungin kirjasta.

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8-10, 50100 Mikkeli

Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8-10), 50101 Mikkeli

Faksinumero: 015 36 6583

Puhelinnumero: 044 794 2033 / 015 1941 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§13, §14, §15

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n perusteella hakea muutosta.