

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Aika 09.06.2021, klo 17:17 - 18:14

Paikka Yhteys Teams -ohjelman kautta

Käsitellyt asiat

§ 5 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 6 Pöytäkirjan tarkastus

§ 7 Ilmoitusasiat

**§ 8 Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, valitus
rakennuslupapäätöksestä Moisionrannantie 2**

§ 9 Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä kiinteistö Koivikko 491-532-4-12

§ 10 Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä kiinteistö Karhinniemi 491-425-4-30

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Keijo Siitari, puheenjohtaja
Kauko Väisänen, 1. varapuheenjohtaja
Susanna Rusakko
Terhi Taskinen

Muut saapuvilla olleet

Juha Ruuth, hallintopäällikkö, sihteeri
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Poissa

Miikka Frisck
Arto Seppälä, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitukset

Keijo Siitari
Puheenjohtaja

Juha Ruuth
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

11.06.2021

11.06.2021

Terhi Taskinen
Pöytäkirjantarkastaja

Kauko Väisänen
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa www.mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 5

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 6

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Terhi Taskinen ja Kauko Väisänen. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti perjantaina 11.6.2021 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 7

Ilmoitusasiat

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021 § 85:

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että rakennusvalvonnan arkiston sähköisiä lupa-asiakirjoja luovutetaan jatkossa myymällä Lupapiste-kaupan kautta siten, että palvelun tuottaja veloittaa asiakirjan tilaajalta 12 € (alv 0 %)/asiakirja. Mikkelin kaupunki veloittaa palveluntuottajaa 3,84 € (alv 0 %) jokaisesta yksittäisestä kaupassa myydystä asiakirjadokumentista. Asiakirjojen digitointi kilpailutetaan erikseen. Järjestelyllä vähennetään rakennusvalvonnan henkilökuntaa työllistävää asiakirjojen hakemista arkistoista, nopeutetaan asiakirjojen saantia ja vähennetään asiakkaille koituvia kustannuksia.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, § 13, 14.05.2020

Lupa- ja valvontajaosto, § 4, 01.04.2021

Lupa- ja valvontajaosto, § 8, 09.06.2021

§ 8

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, valitus rakennuslupapäätöksestä Moisionrannantie 2

MliDno-2020-988

Lupa- ja valvontajaosto, 14.05.2020, § 13

Valmistelijat / lisätiedot:
Ilkka Tarkkanen
ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi
kaupunginarkkitehti

Liitteet

- 1 Liite Lvj Poikkeamishakemus
- 2 Liite Lvj Asemakaava
- 3 Liite Lvj Asemapiirustus
- 4 Liite Lvj Autopaikkalaskelma asuntojakauman mukaan
- 5 Liite Lvj Leikkaus
- 6 Liite Lvj Maastoleikkaus A-A
- 7 Liite Lvj Maastoleikkaus B-B
- 8 Liite Lvj Moisionrannantie valokuvia
- 9 Liite Lvj Rakennusoikeus

Rakennusliike Ola Oy hakee lupaa poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n nojalla MRL:n 58 §:n säädöksistä. Lupaa haetaan rakentaa kerrostalo Kirkonvarkauden kortteliin 7. Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksistä koskien pysäköintipaikkojen määrää, kellarikerrokseen sallitun kerrosalaan laskettavan tilan määrää ja lämmitysmuotoa.

Kerrostalossa on yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Kaava määrää 2 autopaikkaa/asunto. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että asuntojakaumassa yksiöille varataan 1 ap /asunto ja sitä suuremmille asunnoille 2 ap/asunto.

Kaavassa määrätään liittämään kiinteistöt kaukolämpöverkkoon, mutta hakija haluaa hyödyntää maalämpöä, joka on ympäristöystävällinen lämmitysmuoto.

Kaavamerkintä ½ k mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen kellarin tasolle siten, että näihin tiloihin rakennuksen kerroksen alasta saa käyttää puolet. Kerroksen alaksi on esitetty 615 m² ja kellarin tasolla kerrosalaan laskettavaa tilaa on 370 m² eli 60 % kerroksen alasta. Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että porrashuone on laskettu kerrosalaan myös maanalaisessa tilassa.

Asemakaava

Kirkonvarkauden asemakaava on vuodelta 2015 ja laadittiin vuoden 2017 asuntomessujen varten. Samanaikaisesti asemakaavan kanssa laadittiin Moisio-Kyyhkylän osayleiskaava, jossa Kirkonvarkauden kohdalle on osoitettu AP/R merkintä,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

joka kuuluu: "Pientalovaltainen asunto-, loma-asunto ja matkailualue". Asuntomessuilla esitetään monipuolisesti erilaisia asuinmahdollisuuksia ja tämän lähtökohdan takia Kirkonvarkauden asemakaavaan asuinrakennusten korttelialueille merkittiin joustava A-kaavamerkintä. Kaava on toteutunut hyvin ja vain muutama hajatontti on vielä rakentamatta.

Korttelin 7 käyttötarkoitusmerkintä on asuinrakennusten korttelialue (A). Rakennusoikeus on 1 600 k-m², joka vastaa n. e=0,50 tonttitehokkuutta, kerrosluku ½k II u½. Korttelissa on yksi ohjeellinen tontti. Kortteli sijoittuu rinteeseen Kirkonvarkaudensuon/Paasosenpuiston ylärinteen puolelle. Korttelin ylä- ja alarinteen välinen korkeusero on n. 7 metriä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 § 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tästä haetaan edellä esitettyjä poikkeamia.

Poikkeamisen edellytyksenä MRL 171 §:n mukaan on, että hanke ei saa

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

Kuuleminen

Naapureita on kuultu laajasti (katujen vastakkaisella puolella olevat rajanaapurit sekä vesistön rannalla olevat kiinteistöt) ja heistä osa on vastustanut hanketta. Mielenpitoisissa on tuotu esille mm. se, että kerrostalo:

- poikkeaa alueen muusta rakennuskannasta
- ei sovellu pientaloympäristöön
- poikkeaa rakentamisesta, jossa on otettu huomioon alueen luontoarvot
- peittää näkymiä
- asunto- ja autopaikkamäärä nostaa tontin käyttöasetetta merkittävästi verrattuna pientaloasumiseen
- autopaikkamäärän vähentäminen tontilla siirtää autopaikat katujen varsille
- esitetty pysäköintinormi 1,2 autopaikka/asunto ei ole perusteltu

Hankkeen maisemaan ja maastoon soveltuvuuden arvioimiseksi rakennuspaikalla järjestettiin MRL 133 § mukainen maastokatselmus 7.5.2020, josta tieto oli annettu ennakkoon rakennushankkeen ryhtyvälle sekä naapureille lähetetyllä kirjeellä.

Suunnitelmia on muokattu poikkeamislupaprosessin aikana ja 7.5.2020 katselmusta varten esitettyssä uudessa suunnitelmassa ullakkokerroksesta ja rakennusoikeuden ylityksestä on luovuttu, kattomuoto on tasapuolinen harjakatto. Harjakorkeutta on alennettu metrillä ja se on nyt +99,00 metriä. Asuntojen lukumäärä on vähentynyt 26:een ja autopaikkojen lukumäärä on kohonnut 46:een. Rakennuksen pituus on kasvanut n. 4 metriä ja leveys metrin. Uusia suunnitelmia käsiteltiin maastokäynnillä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Moisionrannatie 2:ssa 7.5.2020, johon naapurusto oli kutsuttu mukaan. Edellä mainitut mielipiteet olivat saapuneet kirjallisina kaupungille ja katselmuksessa saadut kommentit olivat sisällöltään vastaavia. Naapureille on varattu aikaa jättää kirjalliset mielipiteet 13.5.2020 mennessä. Kirjallisia kommentteja saapui määräaikaan kaksi kappaletta sekä yksi suullinen kannanotto, jotka esiteltiin kokouksessa.

Saadun palautteen perusteella hakija on muokannut rakennuksen kattomuotoa matalammaksi rinteeseen suuntaiseksi pulpettikatoksi, jolloin katon ylin korkeus on madallettu korkoon +97.5.

Hakemus täyttää MRL 171 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset.

Korttelin 7 käyttötarkoituksmerkintä A mahdollistaa kerrostalorakentamisen. Poikkeamisessa joudutaan ottamaan kantaa mm. siihen, että onko esitetty rakentaminen sellaista, joka soveltuu alueelle ja johtaako poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vastaiseen lopputulokseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä vaaditaan, että "Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset". Naapurit ovat mielipiteissään vastustaneet hanketta ja vedonneet mm. siihen, että kerrostalo ei sovellu rakennettuun ympäristöön ja on maisemallinen haitta.

Asemakaavan pysäköintinormi noudattaa Mikkelin pientaloalueille tyypillistä 2 ap/asunto -normia. Mikkeliissä kerrostaloalueilla on käytetty erilaisia autopaikkakorkeuksia vaihdellen yleensä 1 ap/85–100 k-m² välillä, ydinkeskustassa on tätä väljempi mitoitus. Vanhemmissa kaavoissa on myös hyödynnetty 1,2 ap/asunto -normia, joka vastaa n. 1 ap/85 k-m² -normia. Kirkonvarkauden asemakaava-alueen joissakin rivitalohankkeissa toteutuneet autopaikkamäärät ovat pienempiä kuin 2 ap/asunto. Kerrostalossa on autopaikkaselvityksen mukaan 26 asuntoa, joista kolmion ja kaksioita on 20 kappaletta ja yksiöitä 6 kappaletta. Kaupungin liikennesuunnittelijan mukaan yksiöille riittää 1 ap/asunto ja sitä suuremmille asunnoille tulisi varata 2 ap/asunto. Esitetyllä asuntotajakaumalla autopaikkamääräksi muodostuu 46 kappaletta eli 1,77 ap/asunto. Ei ole todennäköistä, että tämä aiheuttaisi erityistä painetta kadunvarsipysäköintiin.

Asemakaavassa on määrätty, että uudet rakennukset on liitettävä kaukolämpöön ja todettu ne tontit, joita määräys ei koske. Hakija haluaa toteuttaa kohteen maalämpöä hyödyntäen. Määräys on tehty suojelemaan alueen pohjavesiä. Kaavaan on merkitty (pv) merkinnällä tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva alue. Alueellinen ELY-keskus ja kaupunki päivittävät pohjavesialueiden rajoja aika-ajoin. Kortteli 7 sijoittuu kaavan (pv) merkinnän- ja päivitettyjen pohjavesikarttojen pohjavesialueen ulkopuolelle ja tältä osin kaava ei estä maalämmön hyödyntämistä ja poikkeaminen on perusteltu. Kyseisen pohjavesialueen ulkopuolelle on myönnetty asemakaava-alueella muissakin hankkeissa maalämmön rakentamiseen lupia edellä mainituin perustein.

Rakennus sijoittuu siten, että pihan oleskelu- ja leikkialueet ovat tontin yläosissa ja pohjoisosalla. Järjestely mahdollistaa piha-alueiden visuaalisen jatkumisen vireiselle puustoiselle suojaviheralueelle. Alarinteen puolella kulkee kevyen liikenteen väylä ja on suotavaa, että asuntojen ja kevyen liikenteen väylän väliin jää riittävä korkeusero, jolloin ohikulkijat eivät näe suoraan asuntojen sisätiloihin. Rakennus sijoittuu kevyen liikenteen väylän mukaisesti ja maaston korkeuskäyrät asettuvat tasaisesti rakennuksen massaansa nähden.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hakija on tutkinut korttelin toteutusta huhtikuun alun ja 4.5.2020 piirustuksissa rivitalomaisena ja kerrostalomaisena ja sen massoittelun vaikutusta ympäristöönsä (maastoleikkaukset A-A ja B-B sekä leikkauskuvat missä on vertailtu harjakorkeuksia). Huhtikuun alun piirustuksissa esitetystä, alarinteen puolelta tarkasteltuna nelikerroksisessa kerrostalossa harjakaton harjakorkeus oli +100,60. Rivitalomaisena toteutuksena, kolmikerroksisena pulpettikattoisena ja ilman ullakkoa harjakorkeus asettuu tasoon +97,50. Kummassakin tapauksessa rakennus muodostaa näköesteen korttelin 1 näkymille kohti Saimaata. Tällä perusteella kerrostalomainen toteutus ei oleellisesti estä näkymiä, vaan kyse on enemmän rakennuksen sijoittumisesta tontille ja sijoitetaanko korttelin rakennusoikeus yhteen vai useampaan massaan ja kuinka moneen kerrokseen. Maastoleikkaus B-B näyttää millä tavalla kerrostalo sijoittuu viereisiin Moisionrannantien omakotitaloja vasten. Ullakkokerroksen poistaminen ei merkittävästi muuta päädyn näkymää naapureiden puolelle. Rakennuksen sijoittamiseen kaava-alueella ei ole tarkemmin ohjattu. Rakennuksen sijoittaminen esim. Kirkonvarkaudenkadun vastaiselle osalle tonttia näkyisi maisemassa korkeampana.

Kerros-luku 1/2 k II u 1/2 mahdollistaa osoittaa ullakolle ja kellarikerrokseen korkeintaan puolet rakennuksen suurimman kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan laskettavasta tilasta. Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että se täyttää puolikkaan, rinteeseen rakennetun kellarikerroksen määritelmän. Rinteen muoto huomioiden on perusteltua, että rakennuksessa on suunnitelman mukainen kellarikerros.

7.5.2020 päivitettyissä suunnitelmissa kerrostalo on alarinteen puolelta tarkasteltuna kolmikerroksinen, harjakaton ja ilman ullakkokerrosta. Viimeisimmässä suunnitelmassa rakennus on pulpettikattoinen ja 1,5 metriä matalampi kuin aiemmassa suunnitelmassa. Rakennusoikeus ja rakennuksen sijoittuminen rinteeseen ovat kaavan mukaisia. Kellarikerros tulee sijoittumaan rinteeseen siten, että yli puolet kellarin tilavuudesta on maanalaista tilaa. Käytävätalon osalta kellarin tasolla kerrosalan ylityksellä ei ole merkitystä kokonaisrakennusoikeuteen eikä rakennuksen ulkoiseen ilmeeseen. Käytävätila on ikkunatonta tilaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä vaaditaan, että "Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset". Moision-Kyyhkylän osayleiskaavan ja Kirkonvarkauden asemakaavan suunnittelun tavoitteet eroavat esitetystä kerrostalorakentamisesta ja kokonaisuutena poikkeamisen hyväksymisestä on tarkasteltu myös tästä tulokulmasta. Kokonaisuutena tarkastellen esitetty kerrostalo voidaan katsoa sopeutuvan ympäristöönsä tavalla, joka ei poikkea kaavasta eikä merkittävästi tavalla toteutuneesta rakennuskannasta massoittelun, maastoon sijoittumisen tai ulkonäön osalta. Kaava-alueelle on rakentunut I-II -kerroksisia rivitaloja, 1/2 k II pientaloja sekä laajempia pohjapinta-alaltaan olevat päiväkotit ja palvelutalot yksikerroksisina.

Mikkeliin kaupunkisuunnittelu on ollut päätöksen valmistelussa mukana ja puoltaa hanketta. Rakennuslupatyöryhmä on kokouksessaan 13.5.2020 puoltanut hanketta. Työryhmän kommentit esitellään tarkemmin kokouksessa.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön kohdan 5.7 mukaisesti johtava rakennustarkastaja on siirtänyt toimivaltaansa kuuluvan asian

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

lupa- ja valvontajaoston päätettäväksi, koska hanke on herättänyt vastustusta naapurustossa.

Naapureiden kuulemisvaiheessa esittämät muistutukset sekä katselmustilaisuuden jälkeen saadut kannanotot on toimitettu tiedoksi lupa- ja valvontajaoston jäsenille.

Useat naapurit ovat lähettäneet muistutuksia, jotka koskevat mm. rakennuksen talotyyppiä, kerrosten määrää ja korkeutta, rakennuksen soveltumista ympäristöön ja maisemaan, rakennuksen julkisivuja, pihasuunnitelmaa, luontoarvoja ja yleensäkin koko tontin käyttämistä rakentamiseen. Nämä kaikki ovat sellaisia asioita, joita ei voi ratkaista nyt käsiteltävänä olevan poikkeamislupahakemuksen yhteydessä. Varsinainen rakennuslupahakemus käsitellään myöhemmin erikseen ja sen yhteydessä otetaan kantaa myös edellä esitettyihin seikkoihin.

Mitään sellaista seikkaa ei ole tullut esiin, jonka nojalla kyseisen asuinkäyttöön kaavoitetun tontin rakentaminen olisi mahdollista kokonaan kieltää.

Rakennuspaikasta johtuen niin rakennuksen julkisivujen tasoon kuin istutuksiin ja pihasuunnitteluun ja muihin ympäristöön soveltumiseen vaikuttaviin seikkoihin tullaan rakennuslupavaiheessa kiinnittämään erityistä huomiota.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää hyväksyä Ola Oy:n poikkeamishakemuksen Kirkonvarkauden alueen kortteliin 7.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkitään, että Susanna Rusakko saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana ja kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Lupa- ja valvontajaosto, 01.04.2021, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä
- 2 Liite Lvj Rakennuslupapäätös Moisionrannantie 2
- 3 Liite Lvj Asemakaava
- 4 Liite Lvj Tonttikartta
- 5 Liite Lvj Asemapiirustus
- 6 Liite Lvj Julkisivupiirustus

Kolme läheisen kiinteistön omistajaa ovat tehneet oikaisuvaatimukset rakennustarkastajan päätöksestä § 32/9.2.2021, jolla on myönnetty Rakennusliike Ola Oy:lle lupa asuinkerrostalon ja autokatosten

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

rakentamiseen tontille 491-029-0007-0001 osoitteessa Moisionrannantie 2. Oikaisuvaatimukset on tehty säädetyn 14 päivän määräajan kuluessa lupapäätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden omistamat kiinteistöt eivät rajoitu lupapäätöksessä mainittuun tonttiin eli he eivät ole varsinaisia rajanaapureita. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamien kiinteistöjen ja tontin 491-029-0007-0001 välissä on yksityistie ja kaupungin omistama viheralue niin, että lyhimmillään kiinteistöjen välinen etäisyys on noin 50 metriä. Rakentamisella voidaan kuitenkin katsoa olevan vaikutusta näiden kiinteistöjen omistajien etuihin, koska viheralueella ei ole puustoa, vaan tuleva rakennus näkyy selvästi kiinteistöjen pihoihin. Siksi oikaisuvaatimukset tulee tutkia.

Oikaisuvaatimuksista kaksi on allekirjoittanut kiinteistön 491-406-0002-0038 omistavan kuolinpesän kolmesta osakkaasta kaksi. Heillä on katsottava olevan oikeus edustaa kuolinpesää.

Kaikki oikaisuvaatimukset ovat henkilötietoja lukuun ottamatta sisällöltään yhtenevät, joten ne voidaan käsitellä samalla kertaa. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Rakennusliike Ola Oy on hakenut lupaa asuinkerrostalon ja autokatosten sekä maalämpöjärjestelmän rakentamiseen tontille 491-029-0007-0001. Rakentaminen on edellyttänyt poikkeamislupaa, koska hanke on poikennut asemakaavamääräyksistä pysäköintipaikkojen määrän, kellarikerrokseen sallitun kerrosalaan laskettavan tilan määrän ja lämmitysmuodon osalta. Lupa- ja valvontajaosto on myöntänyt poikkeamisluvan 14.5.2020. Poikkeamispäätöksestä ei valitettu, joten se on lainvoimainen.

Poikkeamispäätöksen jälkeen hakija on tehnyt suunnitelmiin useita muutoksia mm. ympäristön kiinteistönomistajilta tulleiden huomautusten johdosta.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusluvan yhteydessä myönnettyä poikkeamista ei voi pitää vähäisenä. Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lain 171 §:ssä on poikkeamiselle säädetty seuraavat rajoitukset: Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentaminen on jo aiemmin tehdyn poikkeamispäätöksen ja alueen asemakaavan mukaista muilta osin, mutta osa tontin autokatoksista ja autopaikoista ja niitä rajaava tukimuuri on sijoitettu osittain asemakaavan mukaisen alueen ulkopuolelle. Poikkeama tulee länteen päin Kirkonvarkaudenkadun suuntaan, rakennuksen ja kadun väliin, joten sillä ei ole mitään vaikutusta muiden kiinteistöjen ja etenkin tontin itäpuolella olevien kiinteistöjen käyttöön tai niiden omistajien etuihin. Kaikki oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöt ovat kyseessä olevan tontin itäpuolella. Poikkeaminen on selkeästi vähäistä. Poikkeaminen on perusteltua autopaikkojen toimivan sijoittelun mahdollistamiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Tontti on kuivan maan rinnetontti ja siltä on kaadettu puusto kaupungin toimesta jo kauan ennen tontin luovuttamista.

Autokatosten, autopaikkojen ja tukimuurin sijoitus ei haittaa kaavoitusta tai kaavan toteuttamista ja on rakentamisen osana vähäistä. Se ei vaikuta luonnonsuojelullisiin seikkoihin tai rakennettuun ympäristöön eikä aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, joten poikkeamisen myöntämiselle ei ole ollut laillista estettä.

Varsinaisessa poikkeamispäätöksessä myönnettyihin poikkeamisiin ei ole enää mahdollista hakea muutosta, koska tuo päätös on jo lainvoimainen. Tässä vaiheessa muutoksenhaku voi kohdistua vain rakennuslupapäätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa kielteistä kantaa perustellaan sillä, että tekijöiden mukaan kaupunki oli luvannut, ettei kyseiselle tontille toteuteta rakentamista ja sillä, että toteuttaminen häiritsee naapureiden asumismukavuutta ja viihtyisyyttä. Mitään tarkempaa selvitystä siitä, kuka ja missä yhteydessä tällaisen lupauksen on antanut, ei ole esitetty. Kyse on voimassa olevan varsin tuoreen asemakaavan mukaisesta rakennustontista, joten ei ole perusteltua olettaa, ettei siihen koskaan rakennettaisi. Mikäli tarkoitus olisi ollut, että tontti muutettaisiin esimerkiksi puistoksi, olisi asemakaavaa tullut muuttaa. Sellaista suunnitelmaa ei ole ollut vireillä.

Oikaisuvaatimuksessa mainitun viitasammakon esiintymisalueet on selvitetty perusteellisesti alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaava, joka laadittiin vuoden 2017 asuntomessuja varten, on tuore ja ajantasainen, Ne alueet, joilla viitasammakoita on havaittu, on merkitty asemakaavakarttaan. Esiintymisalueet ovat aivan rannan tuntumassa ja kaukana kyseisestä tontista etelään päin. Mikään ei anna aiheutta olettaa, että viitasammakoita esiintyisi myös rakennuslupan mukaisella kuivan maan tontilla. Ennen lumien sulamista asian selvittäminen olisi mahdotonta ja odottaminen aiheuttaisi rakennustöiden aloittamiselle kohtuutonta viivytystä. Myös Etelä-Savon ely-keskus on ilmakuvan perusteella todennut, ettei rakentamiseen osoitetun tontin (kortteli 7) alue vaikuta potentiaaliselta viitasammakon elinympäristöksi soveltuvalta alueelta.

Rakennusliike Ola Oy on hakenut lupaa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta sen jälkeen, kun lupapäätöksestä oli tehty oikaisuvaatimukset. Aloittamisoikeus on myönnetty erillisellä päätöksellä 9.3.2021. Rakennustöiden aloittaminen ei voi tässä tapauksessa aiheuttaa sellaisia vaikutuksia, että muutoksenhaku itse rakennuslupapäätöksestä tulisi hyödyttömäksi. Hakija on asettanut vakuuden mahdollisten haittojen korvaamisesta. Tästä päätöksestä ei ole tehty oikaisuvaatimuksia. Lupa- ja valvontajaoston päätös itse rakennuslupaa koskevien oikaisuvaatimusten johdosta vaikuttaa myös siihen, voidaanko rakennustöitä jatkaa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää hylätä rakennustarkastajan päätöksestä § 32/9.2.2021 tehdyt oikaisuvaatimukset, koska niissä ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheutta kumota tai muuttaa mainittua päätöstä. Kun oikaisuvaatimus hylätään, rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta annettu lupa pysyy myös voimassa ja rakennustöitä voi jatkaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupa- ja valvontajaosto, 09.06.2021, § 8

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj Valitus Moisionrannantie 2
- 2 Liite Lvj Asemakaava
- 3 Liite Lvj Tonttikartta
- 4 Liite Lvj Asemapiirustus
- 5 Liite Lvj Rakennuslupapäätös Moisionrannantie 2

Läheisen kiinteistön omistajat ovat valittaneet hallinto-oikeuteen Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 4/1.4.2021, jolla on hylätty oikaisuvaatimukset rakennustarkastajan päätöksestä myöntää rakennuslupa asuinkerrostalon ym. rakentamiseen tontille 491-29-7-1, osoitteessa Moisionrannantie 2, 50700 Mikkeli. Hallinto-oikeus pyytää lupa- ja valvontajaostoa antamaan lausuntonsa valituksen johdosta 10.6.2021 mennessä.

Valituskirjelmä on liitteenä. Valituskirjelmän allekirjoittajista yksi oli tehnyt myös oikaisuvaatimuksen alkuperäisestä rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksestä.

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston on päätöksellään 1.4.2021 4 § hylännyt oikaisuvaatimukset rakennustarkastajan päätöksestä, jolla on myönnetty rakennuslupa asuinkerrostalon, autokatosten ja maalämpöjärjestelmän rakentamiseen kiinteistölle 491- 29- 7- 1 osoitteessa Moisionrannantie 2, 50700 Mikkeli. Valituksessa vaaditaan, että lupa- ja valvontajaoston päätös on kumottava ja päätöksessä myönnetty rakennuslupa Rakennusliike Ola Oy:lle on hylättävä.

Luvan hakijalle on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukainen lupa aloittaa rakennustyöt jo ennen kuin rakennuslupapäätös on lainvoimainen. Valituksessa vaaditaan myös mainitun päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä, kunnes hallinto-oikeus on käsitellyt valituksen ja päätös tullut lainvoimaiseksi. Täytäntöönpanokieltoa koskevasta vaatimuksesta on jo annettu erillinen lausunto hallinto-oikeudelle ja samalla toimitettu sille päätökseen liittyvät asiakirjat.

Rakennusliike Ola Oy on hakenut lupaa asuinkerrostalon ja autokatosten sekä maalämpöjärjestelmän rakentamiseen tontille 491-29-7-1. Rakentaminen on edellyttänyt poikkeamislupaa, koska hanke on poikennut asemakaavamääräyksistä pysäköintipaikkojen määrän, kellarikerrokseen sallitun kerrosalaan laskettavan tilan määrän ja lämmitysmuodon osalta. Lupa- ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

valvontajaosto on myöntänyt poikkeamisluvan 14.5.2020. Poikkeamispäätöksestä ei valitettu, joten se on lainvoimainen eikä rakennuslupaa koskevan valituksen yhteydessä tuohon päätökseen tai sen ehtoihin ei voi enää hakea muutosta.

Rakennusluvan yhteydessä ainoa poikkeama oli osan autokatoksista ja pysäköintipaikoista sijoittaminen hiukan lähemmäs Kirkonvarkaudenkattaa. Tämä myönnettiin rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamana. Muutos ei käytännössä vaikuta millään tavalla valituksen tekijöiden kiinteistön suuntaan, koska autopaikat ovat sieltä katsottuna tulevan rakennuksen toisella puolella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lain 171 §:ssä on poikkeamiselle säädetty seuraavat rajoitukset: Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentaminen on jo aiemmin tehdyn poikkeamispäätöksen ja alueen asemakaavan mukaista muilta osin, mutta osa tontin autokatoksista ja autopaikoista ja niitä rajaava tukimuuri on sijoitettu osittain asemakaavan mukaisen alueen ulkopuolelle. Poikkeama tulee länteen päin Kirkonvarkaudenkadun suuntaan, rakennuksen ja kadun väliin, joten sillä ei ole mitään vaikutusta muiden kiinteistöjen ja etenkin tontin itäpuolella olevien kiinteistöjen käyttöön tai niiden omistajien etuihin. Poikkeamista on pidettävä vähäisenä ja perusteltuna autopaikkojen toimivan sijoittelun mahdollistamiseksi.

Tontti on kuivan maan rinnetontti ja siltä on kaadettu puusto kaupungin toimesta jo kauan ennen tontin luovuttamista.

Autokatosten, autopaikkojen ja tukimuurin sijoitus ei haittaa kaavoitusta tai kaavan toteuttamista ja on rakentamisen osana vähäistä. Se ei vaikuta luonnonsuojelullisiin seikkoihin tai rakennettuun ympäristöön eikä aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, joten poikkeamisen myöntämiselle ei ole ollut laillista estettä.

Rakennusluvan saaja on hakenut lupaa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta sen jälkeen, kun rakennustarkastajan lupapäätöksestä oli tehty oikaisuvaatimukset. Aloittamisoikeus on myönnetty erillisellä päätöksellä 9.3.2021. Hakija on asettanut vakuuden mahdollisten haittojen korvaamisesta.

Perusteena aloittamisoikeuden myöntämiselle on ollut se, että koko rakennushanke on viivästynyt huomattavasti, kun luvanhakija on joutunut muuttamaan suunnitelmia useaan otteeseen mm. naapurikiinteistöjen omistajilta tulleiden muistutusten ja vaatimusten johdosta. Rakennushankkeeseen on myönnetty lupa- ja valvontajaoston lainvoimaisella päätöksellä poikkeaminen jo 14.5.2020, mutta suunnitelmia on jouduttu muuttamaan vielä sen jälkeenkin eikä rakennuslupahakemukseen ole päästy

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

tekemään päätöstä. Viivytystä on aiheuttanut myös syksyllä 2020 äkillisesti syntynyt rakennusvalvonnan merkittävä henkilöstövaje, jonka seurauksena hakemusten käsittelyajat ovat pidentyneet jopa kaksinkertaisiksi normaaliin verrattuna.

Rakennustöiden aloittamisen ei voi katsoa tekevän muutoksenhakua rakennuslupapäätöksestä hyödyttömäksi. Tontilla ei ole purettavia rakennuksia eikä suuria maisemaan vaikuttavia puita tai avokallioita, joiden palauttaminen ennalleen rakennuslupapäätöksen mahdollisen kumoamisen jälkeen ei olisi enää mahdollista.

Valituksessa kuten myös oikaisuvaatimuksissa kielteistä kantaa rakentamiseen on perusteltu erityisesti sillä, että alueella esiintyisi uhanalaista viitasammakkoa. Viitasammakon esiintymisaluet on kartoitettu vuonna 2015 laadittaessa alueen asemakaavaa vuoden 2017 asuntomessuja varten. Viitasammakon esiintymisaluet on merkitty asemakaavaan ja nuo alueet ovat rannalla varsin kaukana nyt kyseessä olevasta tontista. Myös ely-keskuksen näkemyksen mukaan olisi hyvin epätodennäköistä, että viitasammakoita esiintyisi kuivalla rinnetontilla sadan metrin päässä rannasta. Viereisellä viheralueella on pieni kosteikko, mutta siinä ei kartoituksen yhteydessä ole viitasammakoita havaittu.

Toisin kuin valituksessa annetaan ymmärtää, viitasammakkoa samoin kuin liito-oravaa on havaittu kyseisellä asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä. Esiintymisaluet on kaavamääräyksillä suojeltu. Ne ovat kuitenkin kaukana tontilta, jota nyt käsiteltävänä oleva rakennuslupapäätös koskee. Se, että yksi valituksen allekirjoittajista kertoo nähneensä tontin lähistöllä yksittäisiä sammakoita, ei tee tästä sellaista esiintymisaluetta, joka tulisi suojella. Rakentamisen ei näin ollen voi katsoa aiheuttavan luontodirektiivissä kiellettyä lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä tai heikentämistä.

Valituksessa väitetään, ettei naapureiden ja alueen asukkaiden kuulemista suoritettu asianmukaisesti. Kaikille naapureille on toimitettu lupaprosessin aikana kuulemiskirjeet postitse kuten maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää. Lisäksi rakennuspaikalla on järjestetty erillinen kuulemistilaisuus, johon oli kutsuttu hakijan ja naapurikiinteistöjen edustajat. Kuulemistilaisuudessa esiteltiin rakennushanketta ja annettiin naapurikiinteistöjen edustajille tilaisuus esittää kysymyksiä ja omia näkemyksiään hakemuksen johdosta. Varsinaiset muistutukset hakemuksesta kehoitettiin kuitenkin toimittamaan rakennusvalvontaan kirjallisesti, jolloin ne on helpompi huomioda oikein asian käsittelyssä. Naapureilla on siis ollut tavanomaista paremmat mahdollisuudet tulla kuulluiksi ja vaikuttaa lupa-asian käsittelyyn.

Sillä, minkälaisen käsityksen valittajat olivat saaneet alueen asemakaavan suunnitteluvaiheessa tai miten he olivat ymmärtäneet hyväksytyin asemakaavan sisällön, ei voi olla merkitystä nyt käsiteltävänä olevan rakennuslupan kannalta.

Valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheutta muututtaa rakennustarkastajan ja lupa- ja valvontajaoston päätöksiä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon jaoston päätöksestä § 4/1.4.2021 tehdyn valituksen johdosta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkitään, että pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 9

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä kiinteistö Koivikko 491-532-4-12

MliDno-2021-965

Valmistelija / lisätiedot:

Minna Frosti, Juha Ruuth

minna.frosti@mikkeli.fi, juha.ruuth@mikkeli.fi

maanmittausinsinööri, hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätöksestä Koivikko 491-532-4-12
- 2 Liite Lvj Suurlahdentie kaavaote
- 3 Liite Lvj Suurlahdentie sijaintikartta
- 4 Liite Lvj Suurlahdentie asemapiirros

Kiinteistön Koivikko 491-532-4-12 (Suurlahdentie 897b) omistaja on tehnyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 19/13.04.2021, 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.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu sillä, että kielteinen päätös loukkaa yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, koska samalla kaava-alueella on jo aiemmin myönnetty kahdelle muulle kiinteistölle lupa vapaa-ajanasunnon muuttamiseen vakituiseen asumiseen. Oikaisuvaatimuksen mukaan hylkäävästä päätöksestä aiheutuu hakijalle huomattavaa haittaa, koska hän on perheineen asunut kiinteistöllä vakituisesti jo vuodesta 2005 lähtien eikä käyttötarkoituksen muuttaminen vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriarvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan olemassa oleville rakennuksille on myönnetty rakennusluvut säädösten mukaisesti.

Kiinteistön omistaja on nyt hakenut MRL 171 §:n mukaisesti poikkeusta MRL:n 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi rantakaavan mukaisella lomarakennusalueella (RA) sekä rakennusoikeuden ylitykselle grillikodan rakentamiseksi. Kiinteistö on pinta-alaltaan 4280 m² ja se sijaitsee Kuonojärven rannassa, linnuntietä noin 6 km Ristiinan keskustasta itään.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa nykyinen 112 k-m²:n kokoinen lomarakennus vakituiseksi asunnoksi sekä rakentaa 9 k-m²:n kokoinen grillikota. Vuonna 2003 aloitettu lomarakennus näkyy rakennusrekisterissä keskeneräisenä, eikä sille ole tehty vaadittuja katselmuksia. Kiinteistöllä on lisäksi sauna 25 k-m², autotallikatos/varasto 56 k-m², talousrakennus 12 k-m², koiratalo 13,5 k-m² ja kesäkeittiö 8,5 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 227 k-m².

Alueella on voimassa Roinilan virkatalo ja Haukkavuori tilojen rantakaava, joka on hyväksytty 31.1.2000. Kaavamerkintänä on RA/pv-1 eli loma- ja matkailualue, joka on vedenhankinnalle tärkeä alue. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä enintään kaksi talousrakennusta. Rakennusoikeuden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

enimmäismäärä on rantakaavassa 120 k-m². Nykyinen rakentaminen ylittää rakennusoikeuden 107 k-m²:llä. Myös rakennusten määrä ylittää kaavamääräyksen, sillä lomarakennuksen lisäksi talousrakennuksia on kolme ja vähäisempiä rakennelmia kaksi.

Myös Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavassa (hyv. 24.1.2004) rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta.

Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu useita merkintöjä: Ristiina - Hurissalo - maisematie (maV 15.550), Hyyrniemi-Hartikkala (ge 15.491) valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas harjualue, Hartikkala (pv 15.270) pohjavesialue sekä matkailun painopistealue.

Hakija on perustellut poikkeamishakemustaan seuraavasti:

"Poikkeamishakemuksen perustelut maankäytöllisin seikoin:

- olen asunut kiinteistöllä perheineni vakituisesti vuodesta 2005 lähtien - tontin ohi kulkee noin 100 metrin päästä Ristiina-Puumala välinen maantie, joten tieyhteys on erittäin toimiva vakituisen asumisen kannalta
- tontin molemmilla puolilla on kiinteistöt, joista käsitykseni mukaan kiinteistö 491-532-4-13 on muutettu loma-asunnosta vakituisen asumiseen käytettäväksi
- kiinteistön jätevedet on käsitelty rakennusluvan mukaisesti siten, että ns. harmaat vedet menevät tontilla olevaan imeytyskenttään ja WC-vedet umpisäiliöön, joka tyhjenetään sen täytyessä
- alueella ei ole keskitettyä kunnallistekniikkaa.
- puhdas vesi otetaan viereisestä Kuonojärvestä ja se suodatetaan ennen painesäiliötä ja sisälle johtamista"

Naapureita on kuultu ja naapureista yksi on vastustanut lomarakennuksen muuttamista vakituiseksi sekä grillikodan rakentamista ja muuta lisärakentamista.

MRL 43 § 1 momentin mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

MRL 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Asemakaavasta annetut määräykset koskevat myös ranta-asemakaavoja (entisiä rantakaavoja).

Ranta-asemakaavan mukaan kiinteistön käyttötarkoitus on siis lomarakennuspaikka, jolle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä enintään kaksi talousrakennusta. Rakennusoikeuden enimmäismäärä on ranta-asemakaavassa 120 k-m².

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Rakennusoikeus on jo aiemman rakentamisen yhteydessä ylittynyt huomattavasti. Aiemman rakentamisen yhteydessä olisi jo tullut vaatia poikkeamislupamenettelyä, kun rantakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyi. Samoin rakennusten lukumäärä ylittää kaavassa sallitun.

Kiinteistön pinta-ala ei täytä Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen vaatimusta vakituisen asumisen rakennuspaikan vähimmäiskoolta (5.000 m²).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Se, että omistaja on asunut kiinteistöllä vakituisesti jo pitkään, ei ole hyväksyttävä perustelu poikkeamisen myöntämiseen. Kielteinen päätös poikkeamishakemukseen ei ole hakijalle kohtuuton. Se, että kiinteistön käyttötarkoitusta ei sallita muuttaa kaavamääräysten vastaiseksi, ei voi aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua huomattavaa haittaa. Vaikka rakennus on luparekisterissä lomarakennus, se ei estä rakennuksen käyttämistä asumiseen.

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.

Kaavoitusinsinööri on hylkäävässä päätöksessään katsonut, että esitetyn käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle. Kuonojärven rannan rakennuspaikat on sekä yleiskaavassa että rantakaavassa osoitettu lomarakentamiseen. Kiinteistön pinta-ala ei täytä vakituisen asumisen rakennuspaikalta vaadittua minimikokoa. Viereinen vakituisen asumiseen muutettu kiinteistö on pinta-alaltaan yli 5 000 k-m².

Rakennusoikeutta on jo tähän mennessä käytetty lähes kaksinkertaisesti ranta-asemakaavassa sallittuun nähden eikä lisärakentamiseen ole esitetty sellaista syytä, että senkään osalta poikkeamista ranta-asemakaavasta olisi syytä myöntää.

Kyseisen alueen lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituisen asumiseen tarkoitetuiksi ja rakennusoikeuden määrää tulee tarkastella kaavamuutoksen kautta, jolloin voidaan huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kaikkien osapuolten intressit.

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

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 19/13.04.2021, jolla on hylätty hakemus saada poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta kiinteistöllä Koivikko 491-532-4-12.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, Frosti Minna

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 10

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä kiinteistö Karhinniemi 491-425-4-30

MliDno-2021-787

Valmistelija / lisätiedot:

Minna Frosti

minna.frosti@mikkeli.fi

maanmittausinsinööri

Liitteet

- 1 Liite Lvj Oikaisuvaatimus poikkeamislupa Karhinniemi 491-425-4-30
- 2 Liite Lvj Paakinniementie kaavaote
- 3 Liite Lvj Paakinniementie sijaintikartta
- 4 Liite Lvj Paakinniementie asemapiirros

Kiinteistön Karhinniemi 491-425-4-30 (Paakinniementie 94b) naapuri on tehnyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 23/27.04.2021, jolla hakijoille on myönnetty poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta mainitulla kiinteistöllä. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn määräajan kuluessa. Naapurikiinteistön omistajalla on oikeus hakea muutosta poikkeamispäätökseen.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu sillä, että luvan myöntäminen murentaisi koko rantaan tukeutuvaan loma-asutukseen keskittyvän kaavan perusajatusta ja aiheuttaisi siten haittaa kaavan toteuttamiselle. Poikkeamispäätöstä ei oikaisuvaatimuksen mukaan ole perusteltu MRL:n mukaisilla erityisillä syillä ja yleiskaavassa maankäyttö ratkaistiin kokonaisuutena. Perusteluissa mainitut lähiseudun asuinrakennusten (A) rakennuspaikat ovat vanha pienviljelijän asunto (entinen torppa) ja Ristiinan kunnan kaavoittama rakentamaton rakennuspaikka.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hakemus tulisi hylätä, koska vuonna 2018-2019 toteutettu loma-asunnon rakentamisen tapa on moitittavaa (selvityspyyntö 8.10.2020 ja lomarakennuksen pihassa poltettiin 2.9.2020 luvatta rakennusjätteitä). Lisäksi loma-asunnon rakentaminen oli oikaisuvaatimuksen mukaan yleiskaavan vastaista, koska se oli rakennettu vakituisten rakentamisen vaatimukset täyttäväksi, Mikkeli kaupungin v. 2017 hyväksytyn rakennusjärjestyksen mukainen saunan enimmäiskoko ylitettiin (asuinrakennusten (A) rakennuspaikoilla 25 m²), rakennuspaikan koko on päätöksessä mainittua huomattavasti pienempi, suojapuustoa ei jätetty riittävästi ja rantametsä hakattiin kaavan vastaisesti. Vakituista asumista koskeva kaavamääräys, jonka mukaan rakennuksia ei saa sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin, sivuutettiin lupapäätöksessä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hakijan perustelut olivat riittämättömät.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt naapuri oli jättänyt 8.10.2020 kaupungille selvityspyynnön kiinteistön Karhinniemi 491-425-4-30 lomarakennuksen rakentamisen yhteydessä tehdystä kaavanvastaisesta rantapuiden poistosta ja ettei rakennuspaikan maisemakuva ole säilynyt luonnonmukaisena. Selvityspyynnön johdosta kiinteistöllä tehtiin maastokäynti ja selvityspyyntöön on vastattu. Poikkeamislupa myönnettiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

ehdolla, että rantapuustoa ennallistetaan sekä tuomalla vähintään 10 m rantavyöhykkeelle isompia puita että istuttamalla taimia ennen vakituisen asunnon käyttöönottoa.

Kiinteistön omistaja on nyt hakenut MRL 171 §:n mukaisesti poikkeusta MRL:n 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan mukaisella lomarakennusalueella (RA). Kiinteistö on pinta-alaltaan n. 11 ha ja se sijaitsee Paljaveden rannassa linnuntietä n. 10 km Anttolan keskustasta länsilounaaseen.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa nykyinen v. 2019 rakennettu 131,7 k-m²:n kokoinen lomarakennus vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistöllä on lisäksi sauna 30 k-m² ja kaksi talusrakennusta 15 k-m² ja 7 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 183,7 k-m².

Alueella on voimassa Paljavesi-Niinivesi rantaosayleiskaava (hyv. 17.6.2002). Kaavamerkintänä on RA eli loma-asuntojen alue. Rakennusoikeutta ei ole kaavassa määritelty, joten se määräytyy Mikkelin kaupungin v.2017 rakennusjärjestyksen mukaan: rakennusoikeus on 50 m² lisättynä 4 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Rakennusoikeuden määrä ei hankkeen johdosta ylity. Lomarakennuksen etäisyys rantaan on 40 m ja saunan 20 m ja rakennuspaikan koko on n.11 ha, joten myös rakennuspaikan koko ja rakennusten etäisyydet rantaan ovat rakennusjärjestyksen mukaiset.

Maakuntakaavassa kiinteistö kuuluu matkailun painopistealueeseen.

Hakija on perustellut poikkeamishakemustaan seuraavasti:

" Muutetaan lomarakennus asuinrakennukseksi. Rakennuspaikka lomarakennuspaikka. Muutoksia ei tarvitse tehdä. Liitteissä energiaselvitys, josta selviää, että rakennus on alunperin rakennettu asuinrakennukseksi. Muun muassa Paakinniementie 94 a on asuinrakennus. Jätevedet on tehty suunnitelmien mukaan, wc-vedet umpisäiliöön ja harmaat imeytykseen maastoon. Kiinteistöllä porakaivo talousvettä varten."

Naapureita on kuultu ja naapureista yksi on vastustanut lomarakennuksen muuttamista vakituiseksi.

MRL 43 § 1 momentin mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Rantaosayleiskaavan mukaan kiinteistön käyttötarkoitus on lomarakennuspaikka (RA). Kaavan mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talusrakennukset. Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjестystä. Rakennusjärjестyksen mukainen rakennusoikeus 300 m² ei ylity ja rakennukset on rakennettu rantaosayleiskaavaan merkityn rantarakennuspaikan alueelle. Rantaosayleiskaavassa loma-asuntoaikkojen (RA) saunan kokoa ei ole

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

rajoitettu. Rakennusjärjestyksessä saunan enimmäiskoko on 35 m² ja yli 25 m²:n kokoisen saunan tulee sijaita vähintään 20 metrin päässä rantaviivasta. Loma-asunnon rakentaminen vakituisen asumisen vaatimukset täyttäväksi ei ole kaavan tai rakennusjärjestyksen vastaista.

Rantaosayleiskaavassa määrätään, että riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena. Lisäksi maiseman- ja metsänhoidon osalta maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu.

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

Yhden kiinteistön käyttötarkoitusta muutos ei murena koko rantaan tukeutuvaan loma-asutukseen keskittyvän kaavan perusajatusta ja siten aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle. Naapurissa 100 m päässä koilliseen kiinteistö 491-425-4-39 on kaavaan merkitty rakentamaton asuinrakennusten rakennuspaikka ja kauempana Paakinniementien varressa kiinteistö 491-425-4-36 vanha rakennuspaikka, joten kaavassa ei ole osoitettu ainoastaan loma-asuntorakentamista.

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.

Kaavoitusinsinööri on päätöksessään katsonut, että esitetyn käyttötarkoituksen muuttamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle.

Poikkeamisluvan perusteena on toimiva jätevesijärjestelmä sekä tukeutuminen alueella olevaan pysyvään asumiseen. Rakennuspaikan koko, käytetty kerrosala ja rakennusten etäisyydet rantaan ovat rakennusjärjestyksen mukaiset.

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä vain kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 23/27.04.2021, joten vuonna 2018 myönnettyyn lomarakennuksen rakennuslupaan ja 31.5.2019 loppukatselmoituun lomarakennukseen ja sen rakentamisen tapaan ei oikaisuvaatimuksessa voida ottaa kantaa. Maisemaan ja rantapuustoon kaavanvastaisuuteen kohdistuva selvityspyyntö on käsitelty riittävällä tavalla. Poikkeamislupapäätökseen on merkitty tilan koko, joka poikkeaa rantaosayleiskaavaan merkitystä lomarakennusten rakennuspaikasta. Rakentaminen sijoittuu yleiskaavaan merkitylle rakennuspaikalle ja rakennuspaikan koko on rakennusjärjestyksen vaatimukset täyttävä. Poikkeamisluvan perusteella ei rakennettu uusia rakennuksia, joten kaavamääräystä, jonka mukaan rakennuksia ei saa sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin, ei käsitelty lupapäätöksessä. Hakija oli täydentänyt hakemuksen perusteluja Lupapisteen keskusteluosiossa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 23/27.04.2021, jolla on myönnetty poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta kiinteistöllä Karhinniemi 491-425-4-30.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, Frosti Minna

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§9, §10

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
- viranomaisen 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, joului- 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 määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirja

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

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 9-16 ja arkipyhien aattoina sekä kesä-elokuussa maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§5, §6, §7, §8

Muutoksenhakukielto

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