

Mikkeli

Kaavoituspäällikkö

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut

Viranhaltijapäätös

07.01.2019

1 (5)

§ 1

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

MliDno-2018-2526

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 491-487-3-191 Surmakallio /

Hankkeen kuvaus

Kohde sijaitsee Luonterin rantayleiskaavan eteläosassa, Surmakallion vieressä.

Poikkeamisessa haetaan lupaa

1. muuttaa loma-asumiselle tarkoitettu rakennuspaikka pysyvään asumiseen
2. siirtää rakennuspaikka pääosin rakentamiselle tarkoitettun alueen ulkopuolelle, maisemallisesti arvokkaalle alueelle
3. siirtää rakennuspaikka rakentamisesta vapaaksi osoitetulle alueelle
4. rakentaa rakennusjärjestyksen salliman enimmäismäärän ylittävä rakennus
5. poiketa rakennusjärjestyksen esittämistä rakennuksen etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta

Tontin/rakennuspaikan pinta-ala on 20 270 m².

Kaava ja sen määräykset

Alueella on voimassa Luonterin rantayleiskaava vuodelta 1996. Kaava-asiakirjoissa on käytetty myös termiä "Luonterin osayleiskaava".

Kaavan mukainen rakennuspaikan käyttötarkoitusmerkintä on RA, jonka kaavamääräys kuuluu:

"Loma-asuntoalue"

RA-alue rajautuu itä ja eteläpuoleltaan M-1 kaavamerkinnällä merkittyyn maa- ja metsätalousalueeseen jonka kaavamääräys kuuluu:

"Maa- ja metsätalousalue, jolta rakennusoikeus on siirretty muille alueille. Metsän käsittelyssä on maisemalliset tekijät otettava huomioon."

Surmakallion eteläosan vesialueella on lisäksi merkintä apajapaikasta jonka kaavamääräys kuuluu:

"Apajapaikka. Alueelle ei saa rakentaa nuotan vetoa vaikeuttavia rakenteita."

Kaavan liitteenä on Anttolan Luonterin osayleiskaava-alueen luontoselvitysten yhteenveto, jonka Mikkelin seudun ympäristökeskus on laatinut vuonna 1995. Raportissa on lueteltu maisemakuvaltaan arvokkaat kohteet. Surmakallio on luettelossa maininnalla "IV 37 Surmakallio ja sen eteläpuoleinen niemi"

Luonterin rantayleiskaavan selostuksen liitteenä on luontoinventointikartta, johon on merkitty luontoselvitysten perusteella mm. maisemallisesti arvokkaat alueet.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.

Mantereella, maisemallisesti tavanomaiset alueet rakennusoikeus on 50 m² lisättynä 4 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Koska rakennus sijoittuu pääosin rakennusalueen ulkopuolelle, maisemallisesti arvokkaalle alueelle, määrää rakennusjärjestys yli 1 ha rakennuspaikan rakennuksen enimmäiskooksi 200 m².

Ote kiinteistöjakokartasta sekä asemapiirros ovat liitteenä.

Hakijan perustelut

Hakemuksessa on esitetty erityisiä syitä rakennuspaikan siirrolle seuraavasti:

"Kaavaan merkitty rakennuspaikka on alavalla, kostealla ja soistuvalla maaperällä, joka ei mahdollista hyvän rakennustavan mukaista rakentamista. Tilaa reunustavat jyrkästi nousevat kallioiset vaarat, jotka ohjaavat pintavedet rakennuspaikan läpi järveen, mikä pitää alueen jatkuvasti kosteana. Saimaan rajut vedenpinnan korkeusvaihtelut tuovat tulvaveden paikoitellen kaavakartassa rakennusalueeksi merkitylle alueelle. Rakennus ei vähennä maisemallisen niemen arvoa, vaan maastoutuu rinteeseen matalana ja harmaan värityksensä ansiosta. Myös puustoon kosketaan mahdollisimman vähän. Rakennuksen kellariin sijoitetaan kompaktisti autotalli teknistä tilaa ja varastoja. Surmankallion rantaviiva tullaan säilyttämään nykytilassaan."

Hakija on lisäksi todennut, että: *"Tontille rakennetaan porakaivo ja rakennus kytketään maalämpöön. Rakennuksen rakenteet tulevat täyttämään omakotiasumisen rakennusmääräysten mukaiset rakenteet (u-arvovotimus) sekä viemäröinti ja vesihuoltojärjestelmän."*

Naapureita on kuultu, he puoltavat hanketta.

Poikkeaminen

Poikkeamisen voi myöntää Mikkelin kaupunki ja asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaan kaavoituspäällikkö tai hänen nimeämänsä viranhaltija.

Poikkeamisesta säädetään MRL:n 171 §:n seuraavasti:

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 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.*

Liitteet:

1 poikkeaminen_surmakallio.pdf

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäntö 5 §/5.2.8

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Päätös

Poikkeamislupaa ei myönnetä.

Perustelut

Hanke ei täytä MRL 171 §:n 1, 3 ja 4 kohdan edellytyksiä, koska se haittaa kaavan toteutumista ja vaikeuttaa ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja vaarantaa maisemallisten arvojen säilymistä.

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksessä on määritetty uuden vakituisen rakennuspaikan kooksi vähintään 5 000 m² ja loma-asunnon 3 000 m², rantaviivan pituus tulee olla vähintään 50 metriä, ehdotettu rakennuspaikka täyttää näiltä osin vaatimukset.

Alue on kaavassa merkitty loma-asuntoalueeksi. Hakemuksessa haetaan lupaa ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseksi. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää poikkeuslupaa. Kohde sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Anttola on n. 15 km ajoetäisyyden päässä. Alueella on muita pysyvään asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä ja kaupunki suhtautuu myönteisesti käyttötarkoituksen muutokseen.

Rakennusjärjestyksessä lomarakennuspaikan rakennusoikeus maisemallisesti arvokkaalla alueella on 200 m² yli 1 ha rakennuspaikalla. Hakemuksessa uudisrakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 250 – 288 k-m². Rakennuksen koko ja sijoittelu vaarantaa alueen maisema-arvot ja rakennusjärjestyksen edellyttämän minimietäisyyden rakennuksen ja keskivedenkorkeuden etäisyydestä rantaviivaan nähden.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että ranta-alueilla jätetään vapaata yhtenäistä ranta-aluetta riittävä määrä. Rakennuspaikan siirto vapaana olevalle ranta-alueelle vähentää vapaata ranta-aluetta ja vastaavissa tapauksissa kaupunki on edellyttänyt kaavamuutosta, missä vanha rakennuspaikka merkitään rakentamisesta vapaaksi, säilyttäen vapaan rantaviivan määrän muuttumattomana. Tässä tapauksessa vanha rakennuspaikka säilyy rakentamisen piirissä.

Rakennuspaikan siirtoa rakentamiseen sopivammalle paikalle tulee tutkia rantaosayleiskaavan muutoksella.

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 280 €.

Tämä päätös on annettu julkipäivän (8.1.2019) jälkeen, jolloin sen on katsottu tulleen asianomaisen tietoon.

Oikaisuviranomaisena on Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaosto ja valitusviranomaisena Itä-Suomen hallinto-oikeus (hallintovalitus, MRL 193 §).

Tiedoksi

~~Maankäyttö- ja rakennuslain~~ rakennustarkastajat, Ruuth Juha, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Allekirjoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.mikkeli.fi) tai kaupungin virastotalon kirjaamossa (Maaherrankatu 9-11) 8.1.2019 alkaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 1

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; alueellisella ympäristökeskuksella; sekä muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Viranomaiselle, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite
Lupa- ja valvontajaosto
PL 33, 50101 Mikkeli

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätös on annettu julkisanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (maankäyttö- ja rakennuslaki 198 §).

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

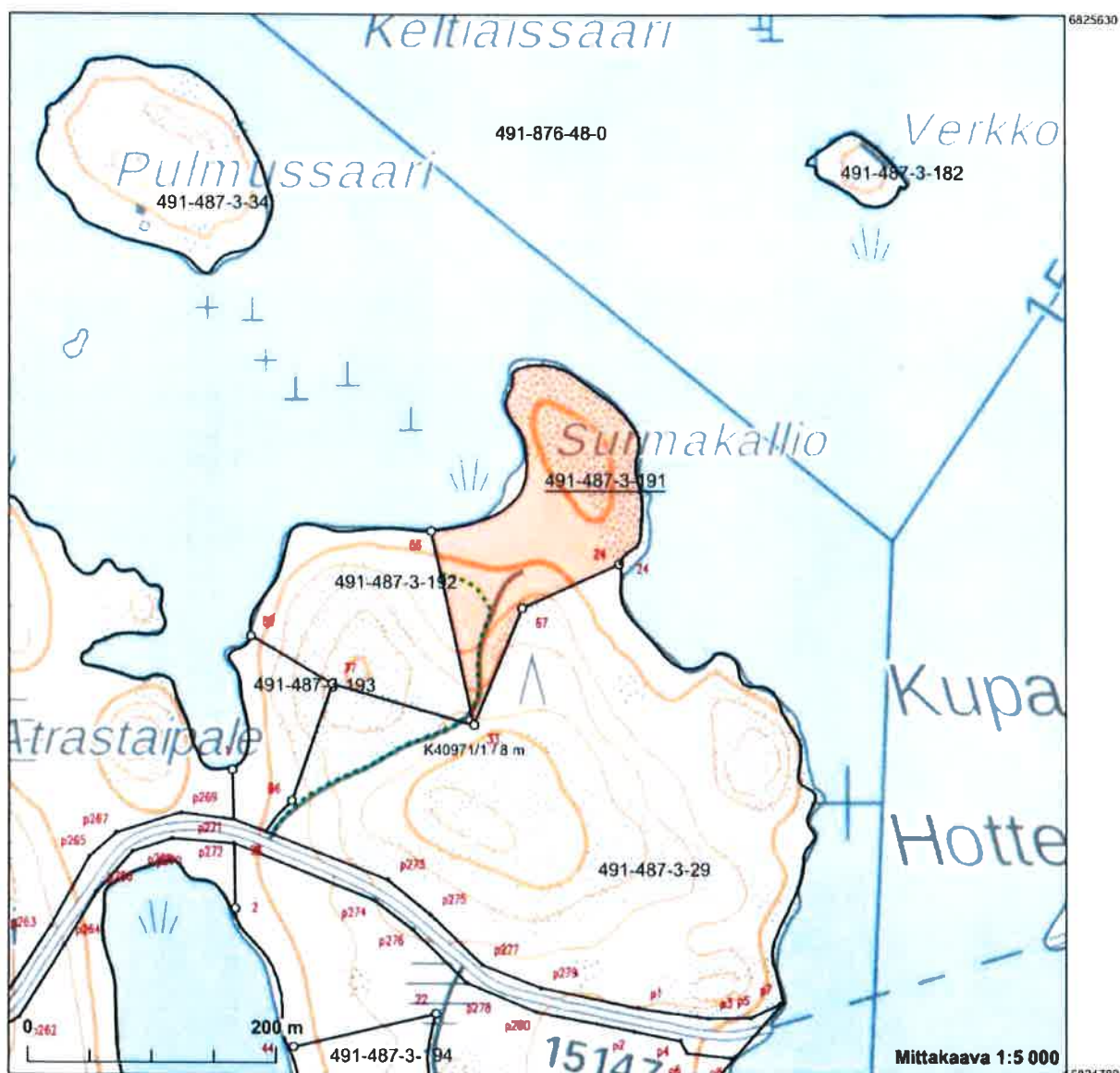


Kiinteistötunnus: 491-487-3-191
 Nimi: Surmakallio
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Mikkeli (491)
 Palstojen lukumäärä: 1

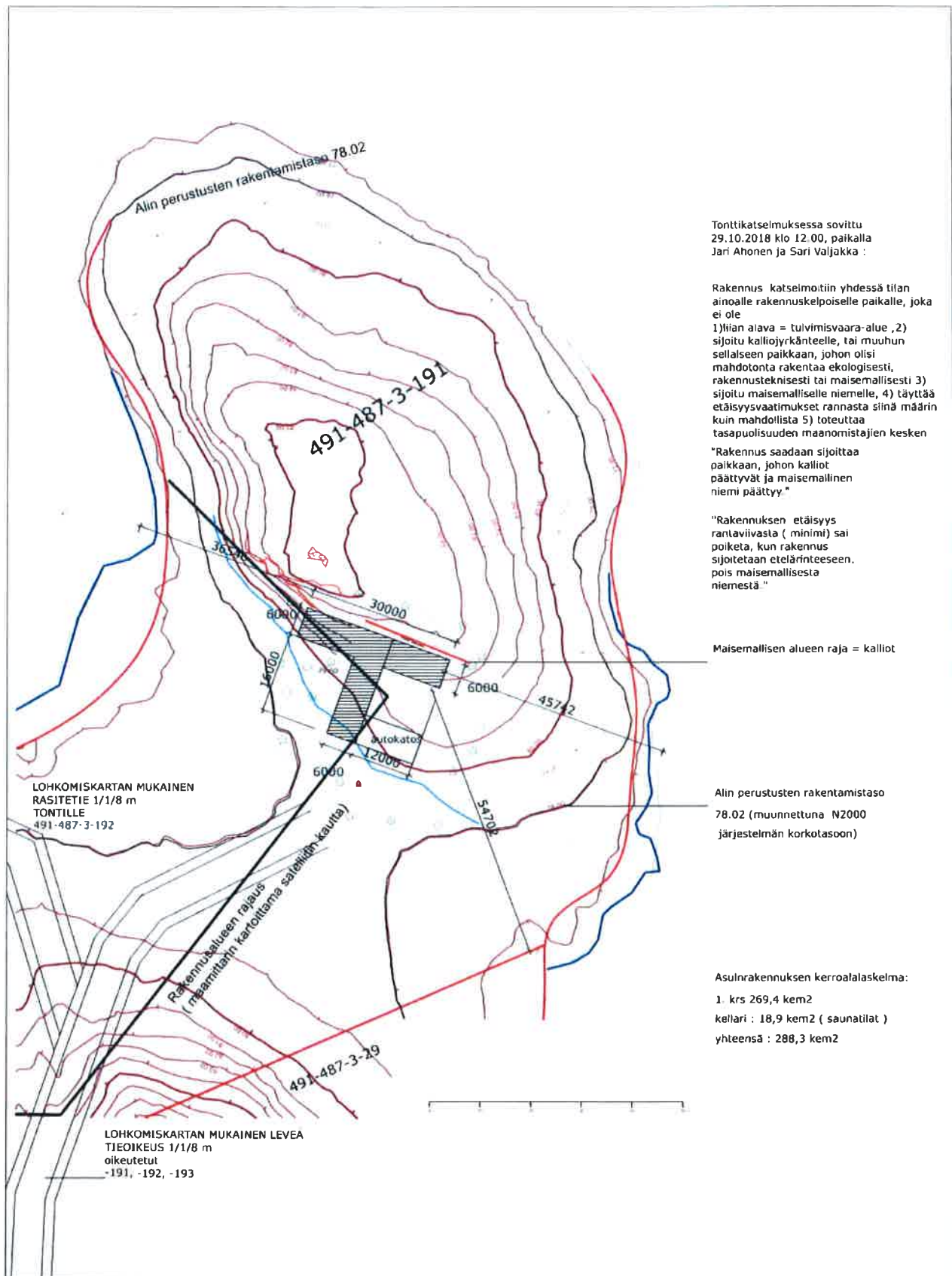
Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 24.9.2018.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
 Taustakartta on viitteellinen.



Tonttikatselmuksessa sovittu
29.10.2018 klo 12.00, paikalla
Jari Ahonen ja Sari Valjakka :

Rakennus katselmointiin yhdessä tilan
ainoalle rakennuskelpoiselle paikalle, joka
ei ole

1) liian alava = tulvimisvaara-alue, 2)
sijoitu kalliojyrkänteelle, tai muuhun
sellaiseen paikkaan, johon olisi
mahdotonta rakentaa ekologisesti,
rakennusteknisesti tai maisemallisesti 3)
sijoitu maisemalliselle niemelle, 4) täyttää
etäisyysvaatimukset rannasta siinä määrin
kuin mahdollista 5) toteuttaa
tasapuolisuuden maanomistajien kesken

"Rakennus saadaan sijoittaa
paikkaan, johon kalliot
päätyvät ja maisemallinen
niemi päättyy."

"Rakennuksen etäisyys
rantaviivasta (minimi) sai
poiketa, kun rakennus
sijoitetaan etelärinteeseen.
pois maisemallisesta
niemestä "

Maisemallisen alueen raja = kalliot

Alin perustusten rakentamistaso
78.02 (muunnettuna N2000
järjestelmän korkotasoon)

Asuinrakennuksen kerrojalalaskelma:

1. krs 269,4 kem2
kellari : 18,9 kem2 (saunatilat)
yhteensä : 288,3 kem2

ASEMPIIRROS 1:1000 POIKKEUSLUPAHAKEMUKSEN LIITE 23.11.2018

KOHINA

Kohina Oy, Kalevankatu 18 D 1, 00100 Helsinki, FINLAND
tel +358(0)50 343 7075 / first name@kohina.eu / www.kohina.eu

Asiakas [REDACTED]
Asiakirja ASEMPIIRROS

Mittakaava 1/1000
Päivämäärä