

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Aika 11.12.2018, klo 15:00 - 15:51

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2, 2.krs

Käsitellyt asiat

§ 44 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 45 Pöytäkirjan tarkastus

§ 46 Ilmoitusasiat

§ 47 Korjauskehotus kiinteistö 491-409-1-78

**§ 48 Poikkeamislupahakemus Asunto Oy Mikkelin Melodia / FH Invest Oy,
Pankalamminkatu 2b**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

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

Muut saapuvilla olleet

Juha Ruuth, hallintopäällikkö, sihteeri
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja
Jari Ahonen, kaavoitusinsinööri
Jouni Riihelä, tekninen johtaja

Poissa

Markku Aholainen, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitukset

Keijo Siitari
Puheenjohtaja

Juha Ruuth
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

13.12.2018

13.12.2018

Miikka Heikkinen
Pöytäkirjantarkastaja

Kauko Väisänen
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa www.mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 44

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 45

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Miikka Heikkinen ja Kauko Väisänen. Pöytäkirja tarkastetaan virastotalon asiointipisteessä torstaina 13.12.2018 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 46

Ilmoitusasiat

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

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Itä-Suomen hallinto-oikeus 4.12.2018

Hallinto-oikeus on kumonnut ja palauttanut uudelleen käsiteltäväksi lupa- ja valvontajaoston päätöksen 6.9.2018 § 33, jolla Löytö-Vitsiälän vesiosuuskunnalle myönnettiin lupa sijoittaa vesi- ja viemärijohtolinjat tilan 491-564-1-156 alueelle. Perusteena oli se, että omistajanvaihdoksen takia mainitun tilan uutta omistajaa ei oltu voitu kuulla ennen päätöksen tekemistä ja päätös perustui tietyiltä osin puutteellisiin selvityksiin.

Itä-Suomen syyttäjänvirasto 29.11.2018

Päätökset esitutinnan rajoittamisesta 18-1513, 18-1514 ja 18-1515. Kihlakunnansyyttäjä on päättänyt tutkinnanjohtajan esityksen mukaisesti, että esitutkinta Asunto Oy Mikkelin Melodian rakentamiseen liittyvän epäillyn rakentamisrikkomuksen osalta lopetetaan, koska on todennäköistä, että asioissa tehtäisiin syyttämättäjättämispäätökset eikä tärkeä yleinen tai yksityinen etukaan vaadi esitutinnan jatkamista.

Itä-Suomen poliisilaitos 19.11.2018

Poliisilaitos on päättänyt lopettaa tutkinnan Syvänmaan kylän tilalla RN:o 2:11 tapahtuneen lupaehtojen vastaisen hakkuutyön osalta. Tapauksessa ei todettu tahallisuutta tai sellaista tuottamusta, että kenenkään osallisen olisi katsottava syyllistyneen rikokseen.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

§ 47

Korjauskehotus kiinteistö 491-409-1-78

MliDno-2018-711

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Rakennusvalvontaan oli tullut ilmoituksia, että omakotitontille 491-409-1-78 ja viereisille puistoalueille on varastoitu suuri määrä kuormalavoja, jotka rumentavat ympäristöä. Omistajille on lähetetty korjauskehotus ensimmäisen kerran kesäkuussa 2015. Tuolloin vaadittiin siirtämään puistoalueella olevat kuormalavat tontin puolelle, järjestämään ne siististi ja tarvittaessa peittämään 15.7.2015 mennessä. Henkilö 1 soitti rakennusvalvontaan ja kertoi olevansa vastuussa lavoista. Hän ilmoitti siirtävänsä kaikki lavat siististi tontille, jossa niistä tehdään polttopuuta. Siirto oli myös tehty, mutta tontilla lavat olivat korkeissa kasoissa ja pinoissa ja peittämättä. Henkilön 1 kanssa on neuvoteltu asiasta tämä jälkeen useita kertoja ja hän on luvannut siistiä kasat, kunhan saa siihen lisää aikaa.

Tämän jälkeen rakennusvalvontaan on tullut useita ilmoituksia kuntalaisilta ja viranomaisilta siitä, että tontilla olevat korkeat lavapinot ja kasat rumentavat ympäristöä. Asiasta on oltu yhteydessä Henkilöön 1, joka on luvannut siistiä lavakasoja.

13.3.2018 suoritetussa tarkastuksessa todettiin, että tontilla oli edelleen kuormalavoja korkeissa kasoissa niin, että ne peittivät koko tontin takaosan. Kuormalavoja oli myös aivan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen vierellä, jossa ne aiheuttivat rakennuksille palovaaran. Tontin ympärillä ei ole aita, joten lavat näkyvät selvästi naapuritonteille ja katualueelle.

Rakennusvalvonta on antanut 20.3.2018 tontin omistajille seuraavan sisältöisen korjauskehotuksen. Kiinteistöltä on poistettava maisemaa rumentavat ja palovaaraa aiheuttavat kuormalavat viimeistään 1.8.2018 mennessä rakennusten läheisyydestä vähintään 4 metrin etäisyydelle sekä kiinteistön rajasta 4 metrin etäisyydelle. Rakennuspaikalla voi varastoida kiinteistön lämmityskäyttöön tarkoitettua puutavaraa edellä mainituin ehdoin sekä pelastuslain ja Mikkelin rakennusjärjestyksen määräykset huomioiden.

Henkilö 1 on kehotuksen johdosta ottanut yhteyttä rakennusvalvontaan ja kertonut, että hän on kerännyt tontille kuormalavoja, joista on tarkoitus sahata polttopuuta. Henkilö 1 ei ole tontin omistaja vaan omistajien poika, mutta hän kertoo vastaavansa lavoista. Hän itse asuu eri osoitteessa. Henkilö 1 on luvannut poistaa ylimääräiset kuormalavat, mutta tarvitsee mielestään toimenpiteelle enemmän aikaa.

Elokuussa suoritetussa jälkitarkastuksessa todettiin, että lavoja oli viety pois jonkin verran, mutta niitä oli edelleen tontilla niin paljon, että ne rumentavat ympäristöä. Osa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

oli edelleen niin lähellä rakennuksia, että ne aiheuttivat palovaaraa. Puistoalueelta lavat oli siirretty pois. Henkilön 1 pyynnöstä hänelle annettiin vielä lisääaikaa 1.10.2018 saakka korjauskehotuksen mukaisille toimenpiteille.

Henkilön 1 kanssa sovittiin, että tontilla suoritetaan katselmus 3.10.2018. Katselmukseen osallistuivat Henkilö 1 sekä johtava rakennustarkastaja Sari Valjakka ja hallintopäällikkö Juha Ruuth. Katselmuksessa todettiin, että lähimpänä asuinrakennusta olleet ja suurimman palovaaran aiheuttaneet kuormalavakasat oli poistettu. Samoin puistoalueella kaupungin maalla lavoja ei enää ollut. Lavoja oli kuitenkin vielä talousrakennuksen sivuilla liian lähellä rakennusta. Muutenkin lavapinot ja -kasat olivat edelleen liian suuria ja rumensivat ympäristöä. Asiasta oli tullut valituksia lähistön asukkailta. Ilmoittajien mukaan kostuneet alimmat lavat haisevat kesällä.

Henkilö 1 kertoi, että hän on yrittänyt viedä lavoja pois, mutta tavallisella henkilöauton peräkärillä siirtoon menee paljon aikaa. Lavoille on vaikea saada vastaanottajaa, koska naulojen takia niistä on työlästä tehdä polttopuita. Silmämääräisesti arvioiden kasojen alimmat lavat ovat jo niin lahoja, ettei niitä voi käyttää edes polttopuuna.

Henkilö 1 pyysi vielä lisääaikaa lavojen poistamiseen. Rakennusvalvonnan edustajat katsoivat, ettei määräajan jatkamiseen ole enää perusteita, vaan asia on vietävä lupa- ja valvontajaoston käsiteltäväksi. Henkilölle 1 annettiin katselmuksen yhteydessä tiedoksi kuulemiskirje, jossa kerrottiin lupa- ja valvontajaoston käytettävissä olevista pakkokeinoista ja jossa hänelle varattiin tilaisuus antaa oma selityksensä asian johdosta 18.10.2018 mennessä. Henkilö 1 ei ole antanut selitystä.

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 2.3 mukaan ympäristöön vaikuttava ulkovarastointi on suojattava istutuksin tai aidalla. Aidan rakentaminen on luvanvaraista siten kuin rakennusjärjestyksen kohdissa 3.3 ja 8.3 säädetään.

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 2.3 mukaan rakennuspaikkaa ei saa käyttää sellaiseen varastointiin, joka rumentaa ympäristöä tai aiheuttaa haittaa naapureille. Polttopuuta tai muuta palovaaraa aiheuttavaa materiaalia ei saa varastoida 4 metriä lähempänä naapurin rakennuspaikan rajaa.

Pelastuslain 9 §:n mukaan helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa ei saa säilyttää rakennuksen välittömässä läheisyydessä niin, että siitä aiheutuu tulipalon syttymisen tai leviämisen vaaraa tai että tulipalon sammuttaminen vaikeutuu. Pelastuslain 4 §:ssä myös säädetään, että jokaisen on oltava huolellinen tulipalon tai muun onnettomuuden vaaran ja vahingon välttämiseksi. Jokaisen on mahdollisuksiensa mukaan valvottava, että hänen määräysvaltansa piirissä noudatetaan tulipalon ja muun onnettomuuden ehkäisemiseksi ja henkilöturvallisuuden varmistamiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Naapuruussuhdelain mukaan puutavara- tai muuta helposti syttyvää ainevarastoa, joka on aiottu pitkähkön aikaa paikalla säilytettäväksi, ei maalla ilman naapurin lupaa saa sijoittaa viittätoista metriä lähemmäksi hänen maataan eikä myöskään kolmeakymmentä metriä lähemmäksi hänen puutarhaansa, pihamaataan, vuokratonttiaan tahi omalla maalla olevaa rakennustaan. Sellaisia varastoja ei myöskään saa sijoittaa kahtakymmentä metriä lähemmäksi toisiaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Koska annettua kehoitusta ei ole noudatettu määräajassa, on lupa- ja valvontajaoston päätettävä, ryhdytäänkö asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin pakkotoimiin. Tällaisia toimenpiteitä ovat mm. uhkasakon asettaminen ja asian ilmoittaminen poliisille esitutkinnan suorittamista varten.

Asian ilmoittaminen poliisille esitutkinnan suorittamista varten ei ole tässä vaiheessa tarpeellista, mikäli nyt määrättyä veloitetta noudatetaan määräajassa eikä kuormalavoja tai muuta vastaavaa ympäristöä rumentavaa tai pilaavaa materiaalia jatkossa säilytetä tontilla edellä esitettyä suurempia määriä.

Tarvittaessa veloitteet ja pakkokeinot on mahdollista kohdistaa eri päätöksellä myös kiinteistön omistajiin, jotka ovat sallineet kuormalavojen varastoinnin tontillaan.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää velvoittaa Henkilön 1 poistamaan tontilla 491-409-1-78 olevat kuormalavat 28.2.2019 mennessä niin, että tontilla on enintään 20 kuutiometriä lavoja. Kunkin kasan tai pinon korkeus saa olla enintään 1,5 metriä ja ne tulee peittää niin, etteivät ne rumenna ympäristöä. Lavoja ei saa varastoida tontin ulkopuolella eikä neljää metriä lähempänä asuin- tai talousrakennusta tai naapuritonttien rajoja. Kaikista lavakasoista ja pinoista on poistettava 30.4.2019 mennessä alimmat lavat, jotka ovat lahonneet ja aiheuttavat hajua ympäristöön.

Veloitteen tehosteeksi lupa- ja valvontajaosto asettaa tuhannen (1.000,00) euron uhkasakon, joka voidaan tuomita maksettavaksi, ellei veloitetta määräajassa noudateta tai mikäli tontille tuodaan lavoja niin, että edellä mainittu enimmäismäärä tai korkeus ylittyy tai lavoja varastoidaan lähempänä rakennuksia tai naapuritonttien rajoja.

Asiaa ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten tässä vaiheessa. Mikäli veloitetta ei noudateta määräajassa tai tontille myöhemmin tuodaan suurempia määriä kuormalavoja tai muuta vastaavaa ympäristöä rumentavaa tai pilaavaa materiaalia, oikeutetaan johtava rakennustarkastaja tekemään asiasta ilmoitus poliisille.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Henkilö 1, tontin omistajat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, § 22,07.06.2018

Lupa- ja valvontajaosto, § 34,06.09.2018

Lupa- ja valvontajaosto, § 48, 11.12.2018

§ 48

Poikkeamislupahakemus Asunto Oy Mikkelin Melodia / FH Invest Oy, Pankalamminkatu 2b

MliDno-2018-1300

Lupa- ja valvontajaosto, 07.06.2018, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Jari Ahonen

Jari.Ahonen@mikkeli.fi

kaavoitusinsinööri

Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy hakee lupaa poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 2 momentin nojalla MRL:n 58 §:n säädöksistä. Lupaa haetaan kahden asuinhuoneiston rakentamiseen rakenteilla olevan kerrostalon pohjakerrokseen. Huoneistojen kerrosala pohjakerroksessa on hakemuksen mukaan yhteensä 150 k-m².

Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta on 6.4.2017 §171 myöntänyt rakennusluvan Asunto Oy Mikkelin Melodialle asuinkerrostalon rakentamiseen. Luvalla on myönnetty kiinteistölle 4-18-5 sijoittuvien rakennusten, asuinkerrostalon (kerrosala 1.840 k-m²) ja yhden autokatoksen rakentaminen ja niihin liittyvät pihajärjestelyt. Pohjakerros on rakennusluvassa merkitty kellari- ja varastotilaksi.

Lupa- ja valvontajaosto päätti kokouksessaan 07.03.2018 § 11, että tontilla 491-4-18-5, osoitteessa

Pankalamminkatu 2 b olevan asuinkerrostalon alimman kerroksen rakennustöiden keskeytysmääräys pidetään voimassa siltä osin, kuin rakennustyöt ovat lainvoimaisen rakennusluvan vastaisia. Töitä saa

jatkaa rakennusvalvonnan antamalla suostumuksella, mikäli julkisivun aukotus muutetaan myönnetyn rakennusluvan mukaiseksi tai tilojen käyttötarkoitukselle myönnetään poikkeamislupa ja mahdolliselle julkisivun muutokselle tarvittava lupa.

Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy perustelee hakemusta sillä, että pohjakerroksen käyttäminen osittain asumiseen parantaa rakennuksen sovittamista viereiseen alempana olevaan Pankajoen rantakaistaan. Yhteisten tilojen tarve ei ole koko pohjakerroksen alaa. Alimman kerroksen kaksi asuntoa ovat tasolla +91,60, mikä on noin 2,4 metriä ylempänä kuin Pankalanjoen veden pinta.

Pohjakerroksen kahden asunnon kaksi lisäautopaikkaa osoitetaan Asunto Oy Melodian omalta tontilta 4-18-5, joten poikkeamisella ei ole vaikutusta yhteiskäyttötonttiin, jolla osa yhtiöiden autopaikoista sijaitsee.

Mikkelin kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymässä Pankalan asemakaavassa tontti 491-4-18 -5 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Rakennusoikeudeksi on osoitettu 3.100 k-m²/tontti, lisäksi asumista palvelevia tiloja 15 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää 100 %, jos parkkipaikat sijoitetaan maan/kannen alle. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää 60

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

%, jos autopaikat sijoitetaan maan pinnalle. Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 12 metriä. Alin lattiataso tulee olla tasolla vähintään +94,0.

Lupahakemuksessa todetaan, että hanke poikkeaa kaavasta mm:

- kaavassa asuinrakennuksen kerrosluku on V ja yksi kerros pysäköintitilaa; suunnitelmissa kerrosluku V ja pohjakerroksessa pysäköintipaikkojen sijaan 2 asuntoa sekä varastotilaa
- kaavassa rakennuksen alin lattiataso +94,0; suunnitelmissa pohjakerroksen lattiakorko +91,6
- rakennusoikeus kaavassa $0,6 \times 3 \times 100 \text{ k-m}^2 = 1.860 \text{ k-m}^2$; suunnitelmissa $1.875,5 \text{ k-m}^2$, rakennusoikeuden ylitys alle 1 %

Hakija perustelee alimman kerroksen käyttämistä osittain asumiseen sillä, että rakennus saadaan paremmin sovitettua rinteiseen maastoon, kun alimmassa kerroksessa on kaksi asuntoa ja yhteiset tilat. Yhteisten tilojen tarve ei ole koko kerroksen alaa. Kahden asunnon sijoittamisella alimpaan kerrokseen ei ole vaikutusta rakennuksen muotoon eikä korkeusasemaan.

Poikkeamisesta on kuultu naapureita ja nämä naapurit eivät ole vastustaneet rakentamista kaavasta poiketen. Rakennukset noudattavat kaavan alkuperäistä tavoitetta siten, että ne muodostavat yhtenäisen linjan Pankajoen suunnalta katsottuna ja ne asettuvat samalle etäisyydelle toisistaan, siten kaupunkikuvallisesti rakennukset eivät muodosta merkittävää poikkeamaa kaavasta.

Rakennuksen korkeuteen poikkeamisella ei ole vaikutusta, koska rakennusluvassa myönnetty ensimmäisen asuinkerroksen lattiataso on +94,6 ja tämän päällä on sallittu määrä kerroksia.

Kaavasta poiketaan myös rakentamisen tason osalta. Pankalan tontin maastonmuoto on sellainen, että se on selkeästi alempana kuin ympäröivät katualueet ja viereiset kerrostalot.

Kaavoituksen aikana ei pystytty riittävän tarkasti selvittämään ilmastonmuutoksen aikaansaamien mahdollisten tulvien vaikutusta, huomioiden kuitenkin sen, että alueella ei ole aiemmin koettu vakavaa tulvaa. Mahdollisten tulevien tulvien varalta kaavassa määrättiin, että asuinrakentaminen tulee aloittaa tietyltä korkeudelta eli pihatason oli pihapysäköinnin osalta oltava +95,00 tasolla, jolloin alimmat asuinhuoneistot asettuisivat tämän tason yläpuolelle, ja kansirakennelman toteutuessa mahdollinen tulva vaikuttaisi ainoastaan pysäköintitasolle.

Poikkeamislupahakemuksessa alimman kerroksen kaksi asuntoa on esitetty tasolle +91,60, mikä on noin 2,4 metriä ylempänä Pankalanjoen veden pintaa. Itä-Suomen ympäristölupavirasto on 31.8.2007 myöntänyt luvan Mikkelin kaupungille korvata Hanhijoen Tampinkosken settipato uudella pohjapadolla. Luvassa on määritetty Hanhilammen vedenkorkeudet seuraavasti: HW +89,80 m, MW +89,40 m ja NW +89,31 m. Tampinkoskea koskevan lupapäätöksen perusteella voidaan päätellä Pankalanjoen ylimmäksi vedenkorkeudeksi HW +90,0 m. Esitetty pohjakerroksen +91,6 lattiataso on noin +1,6 metriä ylimmästä Pankajoen +90 metrin tasosta. Ympäristöhallinnon ohjeiden mukaan suurten vedenkorkeusvaihteluiden vesistöissä, kuten vähäjärvisissä jokivesistöissä, tulisi lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 m alimpaan rakennettavaan korkeustasoon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Poikkeamislupahakemus on esitelty hakijan toimesta naapureille, eivätkä naapurit vastusta hanketta.

Poikkeamislupahakemuksesta on neuvoteltu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Poikkeamisen voi MRL:n 171 §:n mukaan myöntää Mikkelin kaupunki ja asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön 5 §:n mukaan kaavoitusinsinööri, joka voi siirtää päätöksenteon lupa- ja valvontajaostolle ennen kuin on itse tehnyt asiassa päätöstä.

MRL:n 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeusta ei saa myöskään myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esitetty rakentaminen sijoittuu olemassa olevien asuinkerrostalojen välittömään läheisyyteen ja sopii kaupunkikuvaan muodostaen kerrostalon jatkumon Pietarinkadulta Mikaelin suuntaan. Mikkelin rakennusvalvonta on myöntänyt 6.4.2017 § 171 rakennusluvan FH Invest Oy:lle perustettavan As Oy Mikkelin Melodian lukuun tontille 491-4-18-5, osoitteeseen Pankalamminkatu 2b kerrostalon rakentamiseen. Rakennusluvassa As Oy Mikkelin Melodian pohjakerrokseen on sijoitettu pelkästään varastotiloja.

Uudisrakennukset, As Oy Mikkelin Melodia ja Asunto Oy Mikkelin Konsertto, noudattavat kaavan alkuperäistä tavoitetta siten, että ne muodostavat yhtenäisen linjan Pankalanjoen suunnalta katsottuna, ja ne asettuvat siten, että kaupunkikuvallisesti rakennukset eivät muodosta merkittävää poikkeamaa kaavasta. Pistemäisen talon näkemästä on vähäinen Pietarinkadun oleville kerrostaloille, eikä rakennuksen runkosyvyydestä ja muodosta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestelemiselle.

Uudessa kantakaupungin osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, jolle on tyypillistä kerroksellinen rakennuskanta (eri-aikakauden talot). Kolmen pistetalon kokonaisuus saattaa muodostaa lamellitaloja paremmin kaupunkikuvallisen "reunan" keskusta-alueen ja puistomaisen Pankalammen ympäristön välille.

Hankkeen yhteydessä Pankalamminkadun, Savilahdenkadun ja Pietarinkadun kaupunkikuvalliset arvot on huomioitu, ja julkisivu- ja massoitteluratkaisu on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista (MRL 58 § ja 172 §).

Hakemus täyttää MRL 172 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinöörin kanta on, että poikkeamislupa tulee myöntää Asunto Oy Mikkelin Melodia Oy/FH-Invest Oy:lle, Pankalamminkatu 2b, kiinteistölle 491-4-18-5 siten, että kerrostalon pohjakerrokseen voidaan toteuttaa kaksi asuntoa lattiakorkotasolle +91.6. Pohjakerroksen asunnot ovat kooltaan 55,5 huoneisto-m² ja 68 huoneisto-m². (yht. 123,5 huoneisto-m²). Lattiatason alentaminen kaavan mukaisesta +94,0 -tasosta ei asetu tulvariskikorkoon, koska esitetty pohjakerroksen + 91,6 lattiataso on noin +1,6

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

metriä ylimmästä Pankalanjoen HW +90 metrin tasosta. Lisäksi asemapiirroksessa on esitetty tukimuuri tontin takarajalle Pankalanjoen suuntaisesti. Alimman kerroksen lattiataso ei ole ristiriidassa Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten kanssa. Esitetyillä ratkaisulla rakennukset sijoittuvat olemassa olevaan maastoon paremmin ja korkea tukimuuria ei tarvitse kevyen liikenteen väylän viereen rakentaa. Korkea rakennettava tukimuuri ei soveltuisi maisemaan.

Uudisrakennus voidaan sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti, poiketen asemakaavan mukaisista ohjeellisista pihatason koroista. Rakennusluvan yhteydessä tulee tarkastella pihatason korkojen istuvuutta ympäristöön mm. siten, että turhilta maantäytöiltä vältytään. Luoteisreunalle tulee toteuttaa tukimuuri asuinrakennuksen ja kevyenliikenteen väliin. Tukimuurin korkeus määräytyy uudessa rakennusluvassa annettujen pihakorkojen perusteella.

Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen (alle 1 %) ja on myönnettävissä vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Rakennusoikeuden ylityksestä peritään rakennusluvan yhteydessä rakennuslupataksan mukainen korvaus ylitetyistä kerrosneliömetreistä (123,5k-m²).

Lisärakentamisen myötä tarvittavat autopaikat on sijoitettava Asunto Oy Mikkelin Melodian tontille 491-4-18-5. Poikkeamislupapäätös kohdentuu kiinteistöön 491-4-18-5.

Rakentaminen vaatii erillisen rakennusluvan, joka on haettava kahden vuoden sisällä tämän poikkeusluvan päätöspäivästä.

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 550 €.

Lupa- ja valvontajaosto on tutustunut rakennushankkeeseen ja poikkeamislupahakemuksen kohteeseen rakennuspaikalla ennen kokoustaan 7.6.2018.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyillä perusteilla myöntää poikkeamisluvan Asunto Oy Mikkelin Melodia Oy/FH-Invest Oy:lle, osoitteessa Pankalamminkatu 2b olevalle kiinteistölle 491-4-18-5 siten, että kerrostalon pohjakerrokseen voidaan asemakaavamääräyksestä poiketen toteuttaa hakemuksen mukaisesti kaksi asuntoa lattiakorkotasolle +91.6.

Päätös

Asiasta käydyn keskustelun aikana Jouko Nousiainen esitti, että poikkeamislupaa ei myönnetä rakennuttajan poikkeamislupa-asiassa käyttämän virheellisen menettelytavan takia. Susanna Rusakko kannatti Nousiaisen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli tehty esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava esitys, jota oli kannatettu, joten asiasta oli äänestettävä. Äänestys suoritetaan kättenostoäänestyksenä. Esittelijän päätösehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Nousiaisen vastaesitystä kannattavat ei. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti esityksen kättenostolla tapahtuvasta äänestyksestä. Suoritetussa äänestyksessä annettiin 2 jaa-ääntä (Keijo Siitari ja Kauko Väisänen) ja 3 ei-ääntä (Jouko Nousiainen, Susanna Rusakko ja Terhi Taskinen).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Puheenjohtaja totesi Jouko Nousiaisen esityksen tulleen hyväksytyksi.

Merkittään, että kaavoitusinsinööri Jari Ahonen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Lupa- ja valvontajaosto, 06.09.2018, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH-Invest Oy on tehnyt Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valituksen Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 22/7.6.2018, jolla jaosto on hylännyt yhtiön poikkeamislupahakemuksen asuntojen rakentamiseksi tontille 4-18-5 rakenteilla olevan kerrostalon alimpaan kerrokseen. Hallinto-oikeus on pyytänyt jaostoa antamaan lausuntonsa valituksen johdosta. Yhtiön valitus on liitteenä.

Mikkelin kaupunkisuunnittelun puolesta kaavoitusinsinööri Jari Ahonen on esittänyt kantanaan seuraavaa.

Poikkeamislupahakemusta ei olisi tullut hylätä jaostossa esitetyillä tavalla. Hylkäävää päätöstä ei perusteltu juuri lainkaan. Käytännössä perusteena oli vain se, että rakentaja oli saanut ensin rakennusluvan ja vasta sen jälkeen hakenut tästä ja asemakaavasta poikkeamiseen poikkeamislupaa ja rakennustöitä oli alimman kerroksen osalta tehty rakennusluvan vastaisesti jo ennen poikkeamisluvan hakemista. Tällainen perustelu ei ole riittävä. Ei ole myöskään hyväksyttävää, että päätöstä perustellaan vasta sitten, kun siitä on jo tehty valitus hallinto-oikeuteen.

On yleinen ja hyväksytty käytäntö, että poikkeamislupaa haetaan rakennustöiden jo ollessa käynnissä. Usein poikkeamisen tarve tulee ilmi vasta tässä vaiheessa. Se, että rakennustyöt ovat jo käynnissä, ei sido luvan myöntäjää millään tavalla. Poikkeamista edellyttäviä töitä ei saa tehdä ennen kuin niitä koskeva lupa on myönnetty.

Se, että tässä tapauksessa rakennustöitä oli alimman kerroksen osalta tehty myönnetystä rakennusluvasta ja asemakaavamääräyksestä poikkeavalla tavalla jo ennen poikkeamisluvan hakemista, ei vaikuta poikkeamislupahakemuksen käsittelyyn. Mahdollinen määräysten rikkominen on käsitelty omana erillisenä asianaan. Rakennusluvan vastaiset työt on määrätty keskeytettäväksi alimman kerroksen osalta ja asian on ilmoitettu poliisille esitutkintaa varten. Poikkeamisluvan käsittelyyn tällä ei saa olla vaikutusta eikä mahdollista rikkomusta voi käyttää lupahakemuksen hylkäämisen perusteluna.

Poikkeamislupaa ja lupahakemusta on perusteltu sillä, että pohjakerroksen käyttäminen osittain asumiseen parantaa rakennuksen sovittamista viereiseen alempana olevaan Pankajoen rantakaistaan (3d-kuvat). Muuttamalla rakennusluvan mukainen maanalainen kellarikerros osittain asuinkerrokseksi vältetään suuret maatäytöt rakennuksen ympärillä ja korkean tukimuurin rakentaminen kerrostalon joen väliin. Tällä on selkeästi positiivinen vaikutus maisemakuvaan ja rakennus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

sopeutuu paremmin ympäristöönsä. Koko alimman kerroksen kokoisille yhteisille varasto- ym tiloille ei myöskään ole käyttöä ja tarvetta. Nämä on katsottava laissa edellytetyiksi erityisiksi syiksi poikkeamiselle ja nämä perustelut oli selvästi kerrottu kaupunkisuunnittelussa laaditussa päätöksen esittelytekstissä sekä asiaa jaoston kokouksessa käsiteltäessä.

Alimman kerroksen kaksi asuntoa ovat tasolla +91,60, joka on noin 2,4 metriä ylempänä kuin Pankalanjoen veden pinta. Pohjakerroksen kahden asunnon kaksi lisäautopaikkaa osoitetaan Asunto Oy Melodian omalta tontilta 4:18:5.

Aluetta kaavoitettaessa nykyinen rakennuttaja ei ollut millään tavalla osallisena asiaan, vaan on tullut mukaan vasta myöhemmin, kun muilla tahoilla ei ollut enää halukkuutta aloittaa alueen rakentamista. Nykyinen rakennuttaja ei ole siis vaikuttanut asemakaavan sisältöön.

Viereiselle tontille (Pankalaminkatu 2a) myönnetty rakennuslupapäätös on kumottu hallinto-oikeudessa, mutta perusteena kumoamiselle oli se, että lupapäätöksen sisältämiä poikkeamisia ei olisi voinut myöntää vähäisinä poikkeamisinä rakennuslupapäätöksen yhteydessä, vaan ne olisi tullut käsitellä poikkeamislupamenettelyssä. Nyt esillä olevassa tapauksessa poikkeamiset on käsitelty juuri poikkeamislupamenettelyssä, joten aikaisempaa päätöstä ja sen lopputulosta ei voi rinnastaa tähän.

Kaupunkisuunnittelun näkemys on, että poikkeamisluvan edellytykset, erityiset syyt ja perusteltu tarve ovat olleet olemassa ja lupa tulisi lupa- ja valvontajaoston päätöksestä poiketen myöntää. Kaupunkisuunnittelu esittää, että hallinto-oikeus muuttaa lupa- ja valvontajaoston päätöstä niin, että poikkeamislupa myönnetään alkuperäisen esityksen mukaisesti ja jo iemmin esitetyillä perusteilla. Toissijaisesti asia tulee palauttaa lupa- ja valvontajaostolle uudelleen käsiteltäväksi.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa lausuntonaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan kaupunkisuunnittelun laatiman vastineen mukaisen lausunnon.

Päätös

Asiasta käydyn keskustelun aikana Susanna Rusakko esitti, että lupa- ja valvontajaosto antaisi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle liitteenä olevan lausunnon. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

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

Susanna Rusakko ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteensä, jonka sisältö on sama kuin hänen tekemänsä ja liitteenä oleva päätösesityksensä.

Merkitään, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Markku Aholainen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana.

Merkitään, että Miikka Heikkinen ja kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, 11.12.2018, § 48

Valmistelija / lisätiedot:
Jari Ahonen
Jari.Ahonen@mikkeli.fi
kaavoitusinsinööri

Liitteet

- 1 Liite Lvj Asemapiirustus
- 2 Liite Lvj Pohjapiirustus
- 3 Liite Lvj Julkisivut
- 4 Liite Lvj Susanna Rusakon esitys

Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksellään 2018 kumonnut ja palauttanut uudelleen käsiteltäväksi lupa- ja valvontajaoston päätöksen 2018, jolla jaosto äänestyksen jälkeen ja vastoin esittelijän päätösehdotusta hylkäsi Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy:n poikkeamislupahakemuksen kiinteistölle 4-18-5. Hallinto-oikeus katsoi, ettei jaoston päätöstä ollut perusteltu laissa edellytetyllä tavalla. Näin ollen jaoston on tehtävä poikkeamislupahakemuksen johdosta uusi päätös.

Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy hakee lupaa poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 2 momentin nojalla MRL:n 58 §:n säädöksistä. Lupaa haetaan kahden asuinhuoneiston rakentamiseen rakenteilla olevan kerrostalon pohjakerrokseen. Huoneistojen kerrosala pohjakerroksessa on hakemuksen mukaan yhteensä 150 k-m².

Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta on 6.4.2017 §171 myöntänyt rakennusluvan Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy:lle asuinkerrostalon rakentamiseen. Lupa koskee kiinteistölle 4-18-5 sijoittuvien rakennusten, asuinkerrostalon (kerrosala 1.840 k-m²) ja yhden autokatoksen rakentamista ja niihin liittyviä pihajärjestelyjä. Pohjakerros on rakennusluvassa merkitty kellari- ja varastotilaksi.

Lupa- ja valvontajaosto päätti kokouksessaan 07.03.2018 § 11, että tontilla 491-4-18-5, osoitteessa Pankalaminkatu 2 b olevan asuinkerrostalon alimman kerroksen rakennustöiden keskeytysmääräys pidetään voimassa siltä osin, kuin rakennustyöt ovat lainvoimaisen rakennusluvan vastaisia. Töitä saa jatkaa rakennusvalvonnan antamalla suostumuksella, mikäli julkisivun aukotus muutetaan myönnetyn rakennusluvan mukaiseksi tai tilojen käyttötarkoitukselle myönnetään poikkeamislupa ja mahdolliselle julkisivun muutokselle tarvittava lupa.

Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy perustelee poikkeamishakemusta sillä, että pohjakerroksen käyttäminen osittain asumiseen parantaa rakennuksen sovittamista viereiseen alempana olevaan Pankajojen rantakaistaan. Yhteisten tilojen tarve ei ole koko pohjakerroksen alaa. Alimman kerroksen kaksi asuntoa ovat tasolla +91,60, mikä on noin 2,4 metriä ylempänä kuin Pankajojen veden pinta. Pohjakerroksen kahden asunnon kaksi lisäautopaikkaa osoitetaan Asunto Oy Melodian omalta tontilta 4-18-5, joten poikkeamisella ei ole vaikutusta yhteiskäyttötonttiin, jolla osa yhtiöiden autopaikoista sijaitsee.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Mikkelin kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymässä Pankalan asemakaavassa tontti 491-4-18 -5 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeudeksi on osoitettu 3.100 k-m²/tontti, lisäksi asumista palvelevia tiloja 15 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää 100 %, jos parkkipaikat sijoitetaan maan/kannen alle. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää 60 %, jos autopaikat sijoitetaan maan pinnalle. Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 12 metriä. Alin lattiataso tulee olla tasolla vähintään +94,0.

Lupahakemuksessa todetaan, että hanke poikkeaa kaavasta mm:

- kaavassa asuinrakennuksen kerrosluku on V ja yksi kerros pysäköintitilaa; suunnitelmassa kerrosluku V ja pohjakerroksessa pysäköintipaikkojen sijaan 2 asuntoa sekä varastotilaa
- kaavassa rakennuksen alin lattiantaso +94,0; suunnitelmassa pohjakerroksen lattiakorko +91,6
- rakennusoikeus kaavassa 0,6 x 3 100 k-m² = 1.860 k-m²; suunnitelmassa 1.875,5 k-m², rakennusoikeuden ylitys alle 1 %

Hakija perustelee alimman kerroksen käyttämistä osittain asumiseen sillä, että rakennus saadaan paremmin sovitettua rinteiseen maastoon, kun alimmassa kerroksessa on kaksi asuntoa ja yhteiset tilat. Yhteisten tilojen tarve ei ole koko kerroksen alaa. Kahden asunnon sijoittamisella alimpaan kerrokseen ei ole vaikutusta rakennuksen muotoon eikä korkeusasemaan.

Poikkeamisesta on kuultu naapureita ja nämä naapurit eivät ole vastustaneet rakentamista kaavasta poiketen. Rakennukset noudattavat kaavan alkuperäistä tavoitetta siten, että ne muodostavat yhtenäisen linjan Pankajoen suunnalta katsottuna ja ne asettuvat samalle etäisyydelle toisistaan, siten kaupunkikuvallisesti rakennukset eivät muodosta merkittävää poikkeamaa kaavasta.

Rakennuksen korkeuteen poikkeamisella ei ole vaikutusta, koska rakennusluvassa myönnetty ensimmäisen asuinkerroksen lattiataso on +94,6 ja tämän päällä on sallittu määrä kerroksia.

Kaavasta poiketaan myös rakentamisen tason osalta. Pankalan tontin maastonmuoto on sellainen, että se on selkeästi alempana kuin ympäröivät katualueet ja viereiset kerrostalot.

Kaavoituksen aikana ei pystytty riittävän tarkasti selvittämään ilmastonmuutoksen aikaansaamien mahdollisten tulvien vaikutusta, huomioiden kuitenkin se, että alueella ei ole aiemmin koettu vakavaa tulvaa. Mahdollisten tulevien tulvien varalta kaavassa määrättiin, että asuinrakentaminen tulee aloittaa tietyltä korkeudelta eli pihatason oli pihapysäköinnin osalta oltava +95,00 tasolla, jolloin alimmat asuinhuoneistot asettuisivat tämän tason yläpuolelle, ja kansirakennelman toteutuessa mahdollinen tulva vaikuttaisi ainoastaan pysäköintitasolle.

Poikkeamislupahakemuksessa alimman kerroksen kaksi asuntoa on esitetty tasolle +91,60, joka on noin 2,4 metriä ylempänä Pankalanjoen veden pintaa. Itä-Suomen ympäristölupavirasto on 31.8.2007 myöntänyt luvan Mikkelin kaupungille korvata Hanhijoen Tampinkosken settipato uudella pohjapadolla. Luvassa on määritetty Hanhilammen vedenkorkeudet seuraavasti: HW +89,80 m , MW +89,40 m ja NW +89,31 m . Tampinkoskea koskevan lupapäätöksen perusteella voidaan päätellä Pankalanjoen ylimmäksi vedenkorkeudeksi HW +90,0 m. Esitetty pohjakerroksen +

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

91,6 lattiataso on noin +1,6 metriä ylimmästä Pankajoen +90 metrin tasosta. Ympäristöhallinnon ohjeiden mukaan suurten vedenkorkeusvaihteluiden vesistöissä, kuten vähäjärvisissä jokivesistöissä, tulisi lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 m alimpaan rakennettavaan korkeustasoon. Poikkeamislupahakemuksessa esitetty alimman kerroksen korkeusasema täyttää tämän vaatimuksen selvästi.

Poikkeamislupahakemus on esitelty hakijan toimesta naapureille, eivätkä naapurit vastusta hanketta.

Poikkeamislupahakemuksesta on neuvoteltu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Poikkeamisen voi MRL:n 171 §:n mukaan myöntää Mikkelin kaupunki ja asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön 5 §:n mukaan kaavoitusinsinööri, joka voi siirtää päätöksenteon lupa- ja valvontajaostolle ennen kuin on itse tehnyt asiassa päätöstä.

MRL:n 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeusta ei saa myöskään myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esitetty rakentaminen sijoittuu olemassa olevien asuinkerrostalojen välittömään läheisyyteen ja sopii kaupunkikuvaan muodostaen kerrostalon jatkumon Pietarinkadulta Mikaelin suuntaan. Mikkelin rakennusvalvonta on myöntänyt 6.4.2017 § 171 rakennusluvan FH Invest Oy:lle perustettavan As Oy Mikkelin Melodian lukuun tontille 491-4-18-5, osoitteeseen Pankalamminkatu 2b kerrostalon rakentamiseen. Rakennusluvassa As Oy Mikkelin Melodian pohjakerrokseen on sijoitettu pelkästään varastotiloja.

Uudisrakennukset, As Oy Mikkelin Melodia ja viereinen Asunto Oy Mikkelin Konsertto, noudattavat kaavan alkuperäistä tavoitetta siten, että ne muodostavat yhtenäisen linjan Pankajoen suunnalta katsottuna, ja ne asettuvat siten, että kaupunkikuvallisesti rakennukset eivät muodosta merkittävää poikkeamaa kaavasta. Pistemäisen talon näkemäeste on vähäinen Pietarinkadun varrella oleville kerrostaloille, eikä rakennuksen runkosyvyydestä ja muodosta poikkeaminen aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjesteleemiselle.

Uudessa kantakaupungin osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, jolle on tyypillistä kerroksellinen rakennuskanta (eri-aikakauden talot). Kolmen pistetalon kokonaisuus saattaa muodostaa lamellitaloja paremmin kaupunkikuvallisen "reunan" keskusta-alueen ja puistomaisen Pankalammen ympäristön välille.

Hankkeen yhteydessä Pankalamminkadun, Savilahdenkadun ja Pietarinkadun kaupunkikuvalliset arvot on huomioitu, ja julkisivu- ja massoitteluratkaisu on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista (MRL 58 § ja 172 §).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hakemus on perusteltu ja täyttää MRL 171 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinöörin kanta on, että poikkeamislupa tulee myöntää Asunto Oy Mikkelin Melodia Oy/FH-Invest Oy:lle, Pankalamminkatu 2b, kiinteistölle 491-4-18-5 siten, että kerrostalon pohjakerrokseen voidaan toteuttaa kaksi asuntoa lattiakorkotasolle +91.6. Pohjakerroksen asunnot ovat kooltaan 55,5 huoneisto-m² ja 68 huoneisto-m². (yht. 123,5 huoneisto-m²). Lattiatason alentaminen kaavan mukaisesta +94,0 -tasosta ei asetu tulvariskikorkoon, koska esitetty pohjakerroksen +91,6 lattiataso on noin +1,6 metriä ylimmästä Pankalanjoen HW +90 metrin tasosta. Lisäksi asemapiirroksessa on esitetty tukimuuri tontin takarajalle Pankalanjoen suuntaisesti. Alimman kerroksen lattiataso ei ole ristiriidassa Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten kanssa. Esitetyllä ratkaisulla rakennukset sijoittuvat olemassa olevaan maastoon paremmin ja korkeaa tukimuuria ei tarvitse kevyen liikenteen väylän viereen rakentaa. Korkea rakennettava tukimuuri ei soveltuisi maisemaan.

Uudisrakennus voidaan sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti, poiketen asemakaavan mukaisista ohjeellisista pihatason koroista. Rakennusluvan yhteydessä tulee tarkastella pihatason korkojen istuvuutta ympäristöön mm. siten, että turhilta maantäytöiltä vältytään. Luoteisreunalle tulee toteuttaa tukimuuri asuinrakennuksen ja kevyenliikenteen väliin. Tukimuurin korkeus määräytyy uudessa rakennusluvassa annettujen pihakorkojen perusteella.

Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen (alle 1 %) ja on myönnettävissä vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Rakennusoikeuden ylityksestä peritään rakennusluvan yhteydessä rakennuslupataksan mukainen korvaus ylityksistä kerrosneliömetreistä (123,5 k-m²).

Lisärakentamisen myötä tarvittavat autopaikat on sijoitettava Asunto Oy Mikkelin Melodian tontille 491-4-18-5. Poikkeamislupapäätös kohdentuu kiinteistöön 491-4-18-5.

Asuntojen rakentaminen pohjakerrokseen vaatii erillisen rakennusluvan. Poikkeamispäätöksessä on määrättävä aika, jonka kuluessa vastaava rakennuslupa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta siitä, kun poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi.

Vaikka rakennustöitä onkin tehty pohjakerroksen osalta vastoin myönnettyä rakennuslupaa, se ei ole sellainen peruste, joka vaikuttaisi viranomaisen harkintaan poikkeamishakemuksen käsittelyssä. Se ei siis ole lisäperuste poikkeamisen myöntämiselle, mutta ei myöskään hakemuksen hylkäämiselle. Mahdollinen rakennusluvan ehtojen rikkominen käsitellään erillisenä prosessina siitä vastaavien viranomaisten toimesta.

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 550 €.

Lupa- ja valvontajaosto on tutustunut rakennushankkeeseen ja poikkeamishakemuksen kohteeseen rakennuspaikalla 7.6.2018.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää myöntää Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy:lle luvan poiketa tontilla 491-4-18-5 voimassa olevan asemakaavan määräyksistä niin,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

että tontille rakenteilla olevan asuinkerrostalon alimpaan, osoittain maanalaiseen kerrokseen saa rakentaa kaksi asuntoa, jolloin asemakaavan mukainen enimmäiskerrosluku ylittyy. Poikkeamisen perusteena on se, että esitetyllä ratkaisulla rakennukset sijoittuvat olemassa olevaan maastoon paremmin ja korkeaa, maisemaan huonosti sopivaa tukimuuria ei tarvitse kevyen liikenteen väylän viereen rakentaa. Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset edellytykset eikä aiheuta haittaa naapurikiinteistöille. Ehtona poikkeamisen myöntämiselle on, että alimman kerroksen asuntojen vaatimat uudet autopaikat sijoitetaan kiinteistön omalle tontille ja tontin Pankajoen puoleiselle rajalle tehdään maastonmuotojen mukainen tukimuuritontin omalle alueelle.

Ennen rakennustöiden jatkamista rakennuksen alimman kerroksen osalta on haettava ja saatava rakennuslupa aiemmasta rakennusluvasta poikkeaville ratkaisuille mm. tilojen käyttötarkoituksen ja julkisivujen aukotuksen osalta.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta tämän päätöksen lainvoimiseksi tulosta lukien ja rakennuslupa on haettava sinä aikana.

Päätös

Keskustelun aikana Susanna Rusakko esitti, että poikkeamislupahakemus hylätään liitteeksi otettavan kirjallisen esityksen perustelujen mukaisesti. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotus.

Tiedoksi

Asunto Oy Mikkelin Melodia/FH Invest Oy, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Hallintovalitus

§48

Hallintovalitus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valitusoikeus on viereisen ja 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 sekä viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Viranomaisen, osoite ja postiosoite:

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 564 2500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on annettu julkisanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (maankäyttö- ja rakennuslaki 198 §).

Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, mikä on määrätty mainitun lain 3 §:ssä. Saman lain 6 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§44, §45, §46

Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.
Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§47

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valitusoikeus on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Viranomaisen, osoite ja postiosoite:

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 564 2500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, mikä on määrätty mainitun lain 3 §:ssä. Saman lain 6 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.