

Mikkeli

Kaavoitusinsinööri

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut

Viranhaltijapäätös

23.03.2022

1 (7)

§ 11

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

MliDno-2021-4493**Poikkeamishakemus tila Heimari 491-533-2-59 / St Michel Resort Oy**

St Michel Resort Oy hakee MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamista yleiskaavan RM-alueen lisärakentamiseen ennen ranta-asemakaavan vahvistumista. Rakennuspaikka käsittää hakijan omistaman tilan Heimari 491-533-2-59, jonka pinta-ala on 21,61 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Laitialassa Ukonveden rannalla linnuntietä n. 11 km Mikkelistä etelään.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa neljä uutta majoitusrakennusta eli villaa (3 x 66 + 1 x 129 k-m²) yhteensä 327 k-m². Villat sijoittuvat metsäalueelle nykyisen hotellirakennuksen lounaispuolelle. Rakennusoikeutta on käytetty ennen suunniteltua rakentamista 2500 k-m². Kiinteistöltä löytyy tällä hetkellä hotellin päärakennus 2200 k-m², Kerhola 200 k-m² ja sauna 100 k-m². Lisäksi tilalta löytyy talousrakennuksia.

Alueella on Siikasalmen vesiosuuskunta, jonka vesi- ja viemäriverkostoon uudisrakentaminen on tarkoitus liittää.

Alueella on voimassa Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava, Kyläalueiden yleiskaava (hyv.7.12.2020), jossa kiinteistö kuuluu matkailupalvelujen alueeseen (RM). Alueen kokonaisrakennusoikeus 6000 k-m² on merkitty kaavakarttaan. Heimarin ranta, avoimet peltoaukeat sekä osa metsäalueesta kuuluvat kaavassa alueisiin: paikallisesti tai maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennus tai kohde (sr) ja kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (ma).

MATKAILUPALVELUJEN ALUE (RM).

Alueelle saa sijoittaa matkailua sekä siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueen matkailupalvelukäyttöön tarkoitettujen rakennusten kuten majoitus- ja ravintolapalvelujen sekä kokoontumistilojen rakennusoikeus on yhteensä enintään 500 k-m², ellei kaavakartalla ole toisin osoitettu. Talousrakennuksia voi olla tämän rakennusoikeuden lisäksi. Olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita saadaan tällöinkin peruskorjata sekä rakentaa niiden tilalle uusia.

PAIKALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN RAKENNUS TAI KOHDE (sr)

Rakennusta tai rakennusryhmää sekä sen ympäristöä ei saa purkaa MRL 127.1 § perusteella eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai sen ympäristön historiallista tai rakennustaiteellista arvoa. Uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Numero x viittaa kaavaselostuksen numerointiin.

KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE (ma)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Yleiskaavan yleismääräyksissä todetaan, että tätä yleiskaavaa voidaan käyttää AP, AT ja AM - alueilla sekä rantavyöhykkeen RA, A ja AP -alueilla yleiskaavan mukaisten rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Yleiskaavan yleismääräyksissä todetaan myös, että rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa. Rakennuspaikkojen suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon kylän rakennusperinne ja kulttuurimaisema. Rakentamisessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan.

Yleiskaavan yleismääräys rakennuslupien myöntämisestä kaavan perusteella ei koske RM-alueita, joten rakennuslupien myöntämiseksi tulee alueelle laatia tarkempi suunnitelma. Heimarin ranta-asemakaavan laatiminen on tullut vireille 8.2.2022. Heimarin alueesta on lisäksi tehty maankäyttö- ja konseptisuunnitelma 2.11.2021. Osa villoista halutaan toteuttaa jo ennen ranta-asemakaavan vahvistumista, joten asia tulee käsitellä poikkeamismenettelyllä.

Alueen kokonaisrakennusoikeus 6 000 k-m² ei hankkeen johdosta ylitä.

Etelä-Savon maakuntakaavassa tilan itäosa kuuluu Puuskansaari-Laitiala (ma 8.572) Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisemat alueeseen.

Yleiskaavan sr- ja ma-merkintöjen takia on pyydetty lausunnot Riihisaari - Savonlinnan museolta ja Etelä-Savon ELY-keskukselta. Lausunnot on annettu asemapiirroksen perusteella, missä alueelle suunniteltiin 8 villaa (675 k-m²) sekä rantaravintola (150 k-m²). Hakija muutti hakemusta ja asemapiirrosta viranomaisten lausuntojen ja naapurin mielipiteen myötä siten, että poikkeamislupaa haetaan vain neljälle villalle (327 k-m²). Lähimpänä etelärajaa sijaitsevat kaksi villaa, pohjoisin villa, rannassa sijaitseva villa ja rantaravintola on poistettu asemapiirrokselta.

Riihisaari - Savonlinnan museon lausunnossa 1.2.2022 todetaan haettavien neljän villan osalta seuraavaa:

”Etelä-Savon maakuntakaavassa alue on osittain osa maakunnallisesti merkittävää Puuskansaari-Laitiala aluetta. Yleiskaavassa alueella on merkintä RM matkailupalvelujen alue ja osin kiinteistöön vaikuttaa myös merkinnät MT, MU, V, ma sr 19 (Laitialan kylämaisema) ja sr 20 Laitialan kylän kesähuvilat.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Uudet villat on tarkoitus sijoittaa metsään hotellin lounaispuolelle ja ne on tarkoitus sovittaa ympäröivään luontoon ja maisemaan. Rakennukset sijoittuvat riittävän kauaksi kaavasuojelluista huviloista. Rakennukset eroavat tyyliältään ja materiaaleiltaan merkittävästi olemassa olevasta rakennuskannasta. Villojen sijoittaminen metsikköön ei hakemuksen perusteella muuttaisi kaukomaisemaa merkittävästi, kun puustoa säilytetään mahdollisimman paljon ja metsänreuna säilytetään.”

Riihisaari - Savonlinnan museo toteaa lausunnossaan, että kahdeksan villan ja rantaravintolan rakentamisessa olisi kyse merkittävästä rakentamisesta, joka tulisi ratkaista yksityiskohtaisella ranta-asemakaavalla eikä poikkeamislupaa tulisi myöntää.”

Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnossa todetaan:

” Osayleiskaava on laadintatarkkuudeltaan ja oikeusvaikutteisuudeltaan sellainen, ettei se oikeuta rakennuslupien myöntämiseen ilman alueella laadittavaa yksityiskohtaisempaa ranta-asemakaavaa, jossa mm. erilaisten arvojen ja uudisrakentamisen yhteensovittaminen tulee yksityiskohtaisemmin selvitetyn ja ratkaistavaksi.

Vaikka hankekokonaisuus sijoittuu yleiskaavan mukaiselle RM-alueelle, jonka yleiskaavan mukainen periaatteellinen ja yksityiskohtaisella kaavalla mahdollisesti saavutettava rakennusoikeus ei ylitä, ja muutoinkin rakentaminen luontevasti liittyy alueen perinteiseen toimintaan ja uudisrakentaminen on esitetty liitettäväksi alueen vesi- ja viemäriverkostoon, on Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) näkemyksen mukaan hakemuksen mukaisessa hankekokonaisuudessa ja yleiskaavan erityisarvot huomioon ottaen kyse maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2. kohdan 4 momentin tarkoittamasta merkittävästä rakentamisesta, jolle ei saa poikkeamispäätöstä myöntää.

Alueen lisärakentaminen tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ratkaista yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä, jolloin uudisrakentamisen eri vaikutukset tulevat asianmukaisesti arvioiduksi ja mm. kaavoitukseen liittyvä eri osallisten vaikutusmahdollisuudet poikkeamislupamenettelyä kattavammin turvattua.”

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

”Metsässä sijaitsevat majoitusrakennukset suunnitellaan siten, että nykyinen metsänreuna säilytetään, jolloin vaikutus suurmaisemaan on vähäinen.

Ks. maisemaselvitys koko aluetta koskevasta viitesuunnitelmasta (liite hankeselvitys tai suunnitelma s.51-68). Suunniteltavat rakennukset ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia matkailua palvelevia rakennuksia (RM). Poikkeuslupaa haetaan tavoitteena päästä toteuttamaan rakennuksia jo ennen ranta-asemakaavan vahvistamista.”

Naapureita on hankkeen johdosta kuultu. Yksi naapuri on antanut mielipiteen asemapiirroksen perusteella, missä alueelle suunniteltiin 8 villaa (675 k-m²) sekä rantaravintola (150 k-m²).

Hakija muutti hakemusta ja asemapiirrosta viranomaisten lausuntojen ja naapurin mielipiteen myötä siten, että poikkeamislupaa haetaan vain neljälle villalle (327 k-m²).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Lähimpänä etelärajaa sijaitsevat kaksi villaa, pohjoisin villa, rannassa sijaitseva villa ja rantaravintola on poistettu asemapiirrokselta.

Kiinteistön 491-533-1-58 omistaja:

”Emme hyväksy kahta rajalle sijoitettua rakennusta. Ilman rakennuksiakin toiminta on levittäytynyt rajan yli. Rakennukset on suunniteltu korkealle paikalle ja ovat näkyvästi esillä maisemassa, josta on tehty kulttuuriympäristöselvitys. Meille tullessa yleiskaavassa sanotaan, että alueelle ei saa sijoittaa rakentamista eikä alueelle saa muodostaa rakennuspaikkoja. Toivomme saavamme tietoa mahdollisesta kaavapoikkeamisesta sekä valituskanavista.”

Hakemuksesta on neuvoteltu kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kanssa.

Ote kiinteistöjakokartasta, asemapiirros sekä ote voimassa olevasta yleiskaavasta ovat liitteinä.

Poikkeamisen edellytyksenä on, että hanke ei saa vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista (MRL:n 42 §).

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.

Hakemus täyttää poikkeamiselle asetetut edellytykset.

Liitteet:

- 1 Liite_Laitialantie_ktjote.pdf
- 2 Liite_Laitialantie_asempiirros.pdf
- 3 Liite_Laitialantie_kaavaote.pdf

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5 § / 5.2.2.

Päätös

Kaavoitusinsinööri myöntää MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamisen neljän villan rakentamiseen yleiskaavan RM-alueelle asemapiirroksen mukaisesti tilalla Heimari 491-533-2-59.

Poikkeamisluvan erityisenä syynä on, että rakentaminen liittyy luontevasti alueen perinteiseen toimintaan ja uudisrakentaminen liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoon. Lisäksi Heimarin ranta-asemakaavan laatiminen on vireillä ja alueesta tehty maankäyttö- ja konseptisuunnitelma. Puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja metsänreuna säilyttää. Rakennusten sijoituessa metsäalueelle vaikutus alueen maisemaan ja kyläkuvaan ei ole merkittävä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Neljän villan rakentaminen ei ole ELY-keskuksen ja Riihisaari - Savonlinnan museon lausunnossa mainittua MRL 171 § 2. kohdan 4 momentin mukaista merkittävään rakentamiseen. Lausunnot oli annettu suunnitelman perusteella, jossa alueelle rakennettaisiin kahdeksan villaa ja rantaravintola (yht.825 k-m²).

Poikkeamislupapäätöksen lisäksi hanke vaatii rakennuslupan Mikkelin rakennusvalvonnasta. Rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan antopäivästä.

Esitetyn hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 172§, 43§).

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 580 €.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen 25.3.2022, jolloin sen on katsottu tulleen asianomaisen tietoon.

Tiedoksi

Hakija, mielipiteen esittänyt naapuri, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, rakennusvalvonta, Ruuth Juha, kirjaamo, Frosti Minna.

Allekirjoitus

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.mikkeli.fi) tai Mikkelin kaupungin kirjaamossa (Raatihuoneenkatu 8-10) 24.3.2022 alkaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 11

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 193 §:n perusteella tehdä:

- 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.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antopäivä on kirjattu kohtaan tiedoksiinto asianosaiselle.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mikkelin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös postitse tai sähköisesti. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Mikkelin kaupunki/Lupa- ja valvontajaosto.

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8–10, 50100 Mikkeli
Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8–10), 50101 Mikkeli
Faksinumero: 015 36 6583
Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen, ja se on tekijän allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua,
- se, millaista oikaisua vaaditaan,
- millä perusteella oikaisua vaaditaan,
- mihin edellä mainittuun kohtaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen perustuu.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

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.