

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-370
Päätöspäivämäärä 27.10.2025

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-12-4011-12
Pinta-ala 1170.0

Kalliokatu 26
50100 MIKKELI

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	300.0 k-m ²

Toimenpide

Asuinrakennuksen ja autokatos/varaston rakentaminen.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	0.0	157.0	0.0

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Pohjapiirustus: YhdistelmäpiirustusVarasto
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus Talo
Pohjapiirustus: PohjapiirustusTalo
Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti AKL 58 §:n 1 momentin säädöksestä, jossa todetaan, että rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Lupaa haetaan asuinrakennuksen ja autokatos/varaston rakentamiseen osittain rakennusalan rajan ulkopuolelle hakijan omistamalla tontilla 491-12-4011-12. Kiinteistö sijaitsee Mikkeliissä Kattilansillassa Kalliokadulla n. 1,5 km keskustasta etelään. Tontti on penkereen päällä ja tontin takaosa on kahdesta kolmeen metriä korkeammalla kuin kadun pinta.

Alueella on voimassa kaupunginosan 12. Kattilansilta asemakaavan muutos, joka on vahvistettu 8.4.1974. Kiinteistölle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot: omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO), kerrosluku I ja rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 300.

Uusi yksikerroksinen 132 k-m² asuinrakennus on tarkoitus rakentaa 5 metrin etäisyydelle tontin itärajasta ja se ulottuisi 3 m kaavaan merkityn rakennuspaikan ulkopuolelle. Uusi 20 k-m² autokatos/varistorakennus on tarkoitus sijoittaa tontin länsiosaan 3,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja se ulottuisi 1,5 m kaavaan merkityn rakennuspaikan ulkopuolelle. Rakennuspaikan itäpuolella kaupungin puistossa tilalla 491-12-9903-0 on sauna, joka on rakennettu aivan tontin 491-12-4011-12 rajaan kiinni. Asemapiirroksen tontin rajalle saunan kohdalla on merkitty 5,5 metrin levyinen palomuri. Myös eteläpuolella tontilla 491-12-4011-11 on talousrakennus tontin 491-12-4011-12 rajassa kiinni. Sen etäisyys omakotitalosta on 10,3 metriä ja talon lasitetusta parvekkeesta 8 metriä.

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen ja katoksen etäisyys tulee olla kiinteistön rajasta vähintään 4 metriä. Rakennuskohteiden tulee olla naapurin rakennuksesta 8 metrin

etäisyydellä. Jos asemakaava sallii 4 metriä lähemmäs rakentamisen, palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennusoikeutta tulisi käytettyä yhteensä 152 k-m². Rakennusoikeus ei hankkeen johdosta ylitä.

Alueen asemakaavaa selvästi uudemmassa 17.6.2019 hyväksytyssä kantakaupungin osayleiskaavassa Kalliokatu kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Urpolan pientaloalueeseen. Kantakaupungin osayleiskaavassa alueella on merkinnät:

- Kehittyvä taajama: Tiivistyvä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyypppejä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhaittoja. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

- LUO-alueet: Tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

- Urpolan pientaloalue (sk 4), kaupunkikuvallisesti arvokas alue ja maakunnallisesti arvokas: Alueella on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen. sk-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen.

Kaavamääräyksen mukaan alueella tapahtuvissa toimenpiteissä on kuultava viranomaisia. Lausunnot pyydettiin Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelulta, museoviranomaiselta ja Etelä-Savon ELY-keskukselta.

Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaan poikkeamisen myöntämiselle ei ole estettä.

Riihisaari - Savonlinnan museon lausunnon mukaan Meurmanin alkuperäisessä kaavassa v. 1938 asuinrakennus on osoitettu kadun varteen ja ulkorakennus tontin koillisivulle. Voimassa olevassa asemakaavassa on yksi iso rakennusala sijoittuen enemmän tontin luoteisosaan. 2010-luvulla paikalta on purettu asuin- ja ulkorakennus, asuinrakennus oli tontin perällä. Tontin lähinaapureina on pääasiassa rapattuja ja tiiliverhottuja, harja- ja aumakattoisia asuintaloja 1950-2000-luvuilta. Ympäristön yhtenäisyys säilyisi paremmin, jos asuinrakennus olisi lähimpänä tietä noin samassa linjassa muiden kadunvarren asuinrakennusten kanssa ja siinä olisi harjakatto. Vähäiseen rakennusalan ylitykseen ei ole huomautettavaa. Voimassa oleva asemakaava on 1970-luvulta, eikä siinä ole otettu huomioon alueen kulttuurihistoriallista merkitystä. Urpolan alueella on muitakin vanhoja asemakaavoja, joiden päivittäminen kaupungin on hyvä ottaa harkintaan.

Etelä-Savon ELY-keskus toteaa, että päärakennuksen sijoittaminen rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni soveltuisi esitettyä sijoituspaikkaa paremmin Urpolan pientaloalueen arvokkaaseen kaupunkikuvaan. Tämä tukisi kohtuullisen yhtenäisenä säilyneen Kalliokadun katunäkymän eheyttä poikkeamislupahakemuksen mukaista sijoituspaikkaa paremmin, etenkin kun ulkoasultaan ympäristöstään merkittävästi poikkeavaa ulkorakennusta/autokatosta suunnitellaan sijoitettavaksi kaavan mukaisesta rakennusalan poikkeavasti lähemmäksi katualuetta. Mikäli rakennukset sijoitetaan asemapiirroksen osoittamaan järjestykseen, ei autokatosta tule ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sijoittaa kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle vaan sen tulee rajautua rakennusalaan. Tontin takaosan rakennusalan ylityksellä ei sinällään ole vastaavaa kaupunkikuvallisesti haittaavaa vaikutusta.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että vaikka voimassa olevassa asemakaavassa ei annetakaan määräyksiä rakennusten ulkoasusta, olisi rakennuspaikalla sijoittuvien uudisrakennusten ulkoasussa hyvä kiinnittää huomiota maakunnallisesti arvokkaan Urpolan pientaloalueen kaupunkikuvan kannalta olennaisiin ominaispiirteisiin mm. yhtenevän kattomuodon osalta. Alueen asemakaava on alueen tunnistettu kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden jo varsin iäkäs ja se olisikin suositeltavaa päivittää. Tällöin mahdollistuisi paremmin alueen yleisilmeen ylläpitäminen ja mahdollisen täydennysrakentamisen laadun ja alueelle sopeutumisen varmistaminen. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että maalämpökaivojen sijoittamista pohjavesialueelle tulisi välttää.

Maakuntakaavassa rakennuspaikka kuuluu Pursialan pohjavesialueeseen (pv 8.271).

Hakijat perustelivat hakemustaan seuraavasti: Asuinrakennuksen sijainti poikkeaa kaavan mukaisesta rakentamisalueesta. Perusteluna tontin järkevämpi käyttö. Rakennusten suunnitelman mukaisella sijoittelulla saadaan toimivampi piha-alue. Haetaan aloituslupaa ennen luvan lainvoimaisuutta. Hakija oli lisäksi jättänyt hakemukselle liitteen, jossa on esitetty kuvin ja kartalla Kalliokadun rakennuskantaa.

Kalliokadun pohjoispään rakennukset ovat ulkomuodoltaan melko yhtenäisiä, mutta eteläosassa, mihin poikkeamista haetaan, on rakennuksia 1930-luvulta aina 2000-luvulle. Joidenkin rakennusten sijoittelu poikkeaa voimassa olevan asemakaavan rakennusaloista, joten yhtenäistä linjaa rakennusten sijoittelussa suhteessa katuun ei muodostu. Eteläosan uudempien rakennusten ulkonäkö ml. kattomuodot ja -kaltevuudet poikkeavat selvästi vanhimmista rakennuksista. Rakennuspaikalla aiemmin ollut vanha asuinrakennus oli samalla paikalla, mihin uutta rakennusta suunnitellaan.

Lisätiedot

Kunta voi RakL 57 §:n mukaisesti erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa RakL 57 §:n mukaan myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle. Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Hanke täyttää edellä mainituin perustein RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeamisluvan AKL 58.1 §:n säädöksestä asuinrakennuksen ja

autokatos/varaston rakentamiseen osittain rakennusalan rajan ulkopuolelle hakijan omistamalla tontilla 491-12-4011-12.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on, että rakentamisesta rakennusalueen rajan ulkopuolelle ei ole kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaan estettä. Kalliokadun eteläosan rakennuskanta on monipuolista niin sijoittelunsa kuin ulkonäkönsä suhteen. Maastollisesti autokatos-varaston paras sijoituspaikka on kadun puolella, jolloin kulku tontille on helpompi toteuttaa. Uusi asuinrakennus sijoittuu tontin takalaitaan, joka on maastollisesti noin kolme metriä korkeammalla kuin kadun pinta.

Asuinrakennus sijoittuu alle 8 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksesta, joten palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Poikkeamisluvan lisäksi hanke vaatii rakentamisluvan. Lupa tulee hakea kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa
AKL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

Päätätjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 28.10.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.
Päätös toimitetaan tiedoksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.