



ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUELLE

I TUNNISTETIEDOT

Asia:

Valitus Mikkelin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupa- ja valvontajaoston päätöksestä 1.4.2021.

Muutoksenhaun alainen päätös:

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätös 1.4.2021, 4 §. asiassa, joka koski oikaisuvaatimusta kiinteistön 491- 29- 7- 1 rakennuslupapäätöksestä, osoitteessa Moisionrannantie 2, 50700 Mikkeli, MliDno-2020-988

Valituksen tekijä:

kiinteistön Suomäki 491-406- 2-166 omistajana

Asiamies ja prosessiosoite:

Asianajaja Hannu Vehanen
Käsityöläiskatu 1, 20100 Turku
puh. (02) 232 2272, 0400-820 964
fax (02) 232 2270
e-mail hannu@vehanen.fi

II VAATIMUKSET

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätös on kumottava ja päätöksessä myönnetty rakennuslupa Rakennusliike Ola Oy:lle on hylättävä.

Päätöksen täytäntöönpano on keskeytettävä, kunnes valitus on käsitelty ja päätös on saanut lain voiman.

III PERUSTELUT

Mikkelin kaupungin ympäristölautakunnan lupa- ja valvontajaosto on 1.4.2021 käsitellyt oikaisuvaatimukset Mikkelin kaupungin rakennustarkastajan päätöksestä § 32/9.2.2021, jolla on myönnetty Rakennusliike Ola Oy:lle lupa asuinkerrostalon ja autokatosten rakentamiseen tontille 491-29-7-1 osoitteessa Moisionrannantie 2. Rakennuslupaan sisältyi myös poikkeamislupa, koska suunnitelmat muuttuivat aikaisemmin, 14.5.2020 tehdystä poikkeamispäätöksestä. Valituksen tekijä oli yksi oikaisuvaatimuksen tekijöistä.

Lupa- ja valvontajaosto hylkäsi rakennusluvasta tehdyt oikaisuvaatimukset.

Päätös on virheellinen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 § 1 momentin mukaan rakennusluvasta myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Valittajat katsovat, että lopullinen toteutettava rakennuslupa- ja poikkeamishakemus on tullut käsiteltäväksi vasta rakennustarkastajan tekemässä päätöksessä § 32/9.2.2021. Sen vuoksi valittajan oikeussuojan turvaaminen edellyttää, että valittaja voi saattaa tehdyn rakennusluvasta ja poikkeamispäätöksestä koko laajuudessaan hallinto-oikeuden käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi.

Oikeusturvan tarvetta korostaa hankkeen etenemisen vaiheet, joissa alueen asukkaiden ja valittajien kuuleminen on ollut niukkaa ja lähinnä muodollista.

Asuntomessualueen kaavoituksen käynnistämisen aikana toispaikkakuntalaiset kiinteistönomistajat eivät saaneet minkäänlaista tietoa tulevasta asuntomessualueen kaavoituksesta ja kaavoituksen etenemisestä. Valittajat saivat lukea kyseisestä hankkeesta vasta sanomalehdistä. Tiedonkulku on ollut puutteellista eikä ole saavuttanut kaikkia, joita asia koskee.

Kesäkuussa 2020 järjestettyyn kuulemistilaisuuteen sai kutsun vain soittamalla rakennustarkastajalle ja kutsua kuulemistilaisuuteen erikseen pyytämällä. Kuuleminen oli vain muodollisuus. Tilaisuuteen osallistuneiden näkemyksiä ei otettu vakavasti kaupungin päättäjien taholta.

Välinpitämätöntä suhtautumista alueen muita kiinteistönomistajia kohtaan osoittaa, että rakennustyöt on saatu aloittaa ja kerrostalon huoneistoja on aloitettu markkinoida, vaikka rakennuslupa ja poikkeamispäätös ovat lain voimaa vaille.

Jotta valittajan vaatimuksilla olisi tosiasiallista merkitystä ja rakennushankkeen tuhoavat luontoarvot voisi vielä säilyttää, valittaja pyytää hallinto-oikeutta keskeyttämään päätöksen täytäntöönpanon.

Poikkeamisen edellytyksenä MRL 171 §:n mukaan on, että

1. hanke ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

Kyseinen tontti piti olla alun perin kaavoittua puistoksi, kuten se näkyi myös asuntomessualueen opastetulla. Tontti kuitenkin kaavoitettiin asunnoiksi ja merkintöjensä puolesta se sallii kerrostalorakennuksen. Valittajan käymissä keskusteluissa Mikkelin kaavoituspäällikön kanssa hänen esittämänsä ajatus oli, että tontille voidaan rakentaa rivitaloasuntoja. Siinä tarkoituksessa tontti vuokrattiin rivitalorakentajalle. Vuokrasopimuksen purkauduttua rakennusliike Ola Oy ryhtyi suunnittelemaan tontille kaavan salliman maksimikokoisen kerrostalon. Tämä tuli kaavoituspäällikkö Tarkkaselle yllätyksenä, koska puheidensa perusteella hän ajatteli tontille rakennettavan korkeintaan rivitalon.

Ilmeisesti myöskään jo tontin Moisionrannantie 2 läheisyydestä lunastaneet ja asuntonsa rakentaneet eivät olleet Moisionrannantie 2 kaavoituksesta tietoisia.

Kerrostalon rakentaminen muuttaa kyseessä olevan alueen käyttöä ja poikkeaa olennaisesti olemassa olevasta asutuksesta.

2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

Moisionrannantie 2:n alapuolisessa suolammessa ja lähimaastossa elää viitasammakko. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin lajeihin, joiden suojelu on kansallisesti toteutettu luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin nojalla.

Luontodirektiivi edellyttää, että lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Valittaja XX on itse konkreettisesti törmännyt viitasammakkoon jo noin kolme vuotta sitten. Viitasammakon suojelua pidettiin hyvin tärkeänä silloin, kun valittajan kiinteistölle saapuvan tien levennys tehtiin oman tontin puolelle.

Läjitysmaa piti ajaa läjitysalueelle, koska kyseisen lammen ja sen ympäristön muokkaaminen oli sakon uhalla kielletty. Syynä määräyksille oli viitasammakko.

Valittaja noudatti kaupungin virkamiesten taholta tulleita ohjeita eikä halunnut aiheuttaa luontoeliölle vahinkoa.

Laji on jo kärsinyt alueen rakentamisesta ja ympäristön muokkaamisesta. Suolampi kerää kaikki asfalteilta ja lumen aurauksesta syntyvät likavedet. Viitasammakko on lähes kadonnut alueelta, mutta ei vielä kokonaan. XX näki vielä viime kesänä alueella muutamia yksilöitä. Aikaisemmin sitä esiintyi varsin runsaslukuisena lammen ympäristössä.

Kerrostalon rakentamisen sijaan kevyenliikenteen väylä lammen yläpuolella pitäisi purkaa ja lammen ympäristö ennallistaa. Näillä toimilla voisi olla vielä mahdollista pelastaa alueen harvinainen laji.

Luontoarvojen kartoitus on päätöksenteossa tehty puutteellisesti. Alueella on esiintynyt viitasammakkoa ja esiintyy harvalukuisena edelleenkin. On selvää, että tehokas rakennushanke Moisionrannantie 2 kohdalla kuormittaa luontoa ja kaventaa viitasammakon elinmahdollisuuksia. Hanke on todennäköisesti alueen jäljellä olevalle viitasammakkokannalle lopullinen kuolinisku.

Aluetta mainostetaan edelleenkin julisteissa luontoarvoilla, so. viitasammakon ja liito-oravan asuinalueena, vaikka lupaviranomaiset väittävät, etteivät ole niitä alueella havainneet.

3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

Vaikka kaava sallii rakentamisen, tontin voisi jättää rakentamatta ja etsiä uudisrakentamiselle parempia tonttikohteita. Tällä toimenpiteellä kaupunki kunnioitaisi nykyisiä ja entisiä asunnon omistajia alueella ja alueen luontoarvot tulisi myös lupauten mukaisesti lunastetuksi.

Kyseessä oleva rakennushanke aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Turussa, toukokuun 6. päivänä 2021

Laati

Hannu Vehanen
asianajaja