

**Mikkeli**

Kaavoitusinsinööri

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut

**Viranhaltijapäätös**

18.10.2022

1 (5)

**§ 29**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

**MliDno-2022-4579****Poikkeamishakemus määrälalle tilasta Timolanniemi 491-404-1-224/**

XX ja YY hakevat MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamista Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen keskivedenpinnan mukaisesta rantaetäisyydestä asuinrakennuksen rakentamiseen. Rakennuspaikka käsittää hakijoiden omistaman 3000 m<sup>2</sup> määrälalan tilasta Timolanniemi 491-404-1-224, jonka pinta-ala on 6,730 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Mikkelissä Saimaan Ukonveden Kyyhkylänselän rannassa Ajosaaren eteläpäässä linnuntietä noin 6 kilometriä Mikkelin keskustasta etelään.

Alueella on voimassa yleiskaava Saimaan rantaosayleiskaavan muutos, Ajosaari (hyv. 26.4.2021). Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavan Asuntoalueella (A). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä maastoon sopivuudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kunnan rakennusjärjestyksessä. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 146 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennus määrälalan pohjoisosaan 5 metriä tilan 491-404-1-189 rajasta ja lähimmillään 19 m päähän rannasta. Mikkelin v.2017 rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavan ulkopuolisilla alueilla rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista ja vähintään 5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista. Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan yli 120 m<sup>2</sup> ja enintään 200 m<sup>2</sup> asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 40 metriä.

Rakennuspaikka rajautuu lännessä ja etelässä polveilevaan rantaviivaan, jossa on kolme pientä lahtea ja kaksi pientä niemeä. Maanpinta laskeutuu pohjoisrajalta +78.9 metrillä noin kaksi metriä etelään ja itään päin tultaessa. Rakennusjärjestyksen mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus Saimaalla (Ukonvesi, Paljavesi) on 78,05 m. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Rakennuspaikan koilliskulmalle on sijoitettu sähköpääkeskus, vesiliittymä ja jätevesipumppaamo.

Rakennusjärjestyksen mukaan uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Kun rakennus liitetään yleiseen viemäriverkostoon, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Rakennus on tarkoitus liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Maakuntakaavassa ei ole rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Hakijat perustelevat hakemustaan seuraavasti: "Asuinrakennuksen rantaetäisyys ei täyty rakennusjärjestyksen mukaisesta etäisyydestä 40 m.

Perustelut:

- tontin muoto ja korkeusasema
- tontilla on vain yksi mahdollisuus asuinrakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen siirtäminen itään aiheuttaa suuret perustamiskustannukset maansiirtöihin liittyen, korkeusero lähes kolme metriä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

- suositeltava perustamiskorkeus +78,05 saavutetaan nykyisellä rakennuspaikan valinnalla
- rantapuusto säilyy ennallaan
- yksityitie päättyy kiinteistölle, ei läpiajoa
- kiinteistön edustalla oleva Merkkisaari toimii myös näköesteenä

Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueen käytön muuta järjestämistä. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden eikä ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Täyttää MRL 23 171§ edellytykset.”

Naapureita on kuultu ja yhdellä heistä oli huomautettavaa. Tilan 491-404-1-189 Tarvaala omistaja huomauttaa, että suunnitellun rakennuksen koko peittäisi toteutuessaan n. 1/3 osan tontilta olevasta näkyvyydestä etelään ja massiivisena rakennuksena aiheuttaisi hänen tonttinsa arvon laskemista. Rakennuksen kulmaus on vain 19 metrin päässä rantaviivasta, korkean veden kyseessä ollen vieläkin lähempänä. Mikäli rakennus sijoitetaan määräalan itälaitaan, talon nurkka tulee suunnilleen vaadittavan 40 metrin päähän rantaviivasta. Hakija on perustellut miksi tähän ei voisi rakentaa. On totta, että paikka on alemmalla tasolla kuin heidän nyt ehdottamansa paikka ja vaatisi täyttämistä, mutta kyseessä vain hyvin pieni osa kokonaiskustannuksista. Rannalle on jätetty tontin puuston poistamisen jälkeen 5 koivua! Tilan Tarvaala omistajan käsityksen mukaan luvan saaminen edellyttää todella hyvät perustelut poikkeusluvan saamiseksi ja tässä tapauksessa perustelut ovat heppoisat. Hän esittää, että Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta ei myönnä haettua poikkeuslupaa asuinrakennuksen sijoituspaikaksi, vaan katsoo soveliaammaksi ja vähemmän haittaa tuottavaksi rakennuspaikan määräalan itäreunan suuntaisena, jolloin se sijaitsee normaalin lupakäytännön mukaisella paikalla.

Hakemuksesta on neuvoteltu rakennusvalvonnan kanssa.

Asemapiirros sekä ote voimassa olevasta yleiskaavasta ovat liitteinä.

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.

Liitteet:

1 Liite\_Ajosaarentie\_karttaote.pdf

2 Liite\_Ajosaarentie\_aseapiirros.pdf

### **Päätöksen peruste**

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö § 5 / 5.2.2.

### **Päätös**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavoitusinsinööri myöntää MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamisen Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen rantaetäisyysmääräyksestä asuinrakennuksen rakentamiseen 19 m etäisyydelle rannasta tilasta Timolanniemi 491-404-1-224 erotettavalla 3000 m<sup>2</sup> määräalalla.

Perusteluna päätökselle on, että rakennuspaikan polveilevan rantaviivan takia rantaetäisyysvaatimuksen täyttäminen yhdessä rajaetäisyysvaatimuksen kanssa olisi käytännössä mahdotonta missään kohdassa rakennuspaikkaa. Yleiskaavassa ei ole määritelty rakennusala, mihin rakentaminen tulisi sijoittaa. Alin suositeltava rakentamiskorkeus saavutaan parhaiten määräalan pohjoisosassa. Muu osa rakennuspaikasta on hyvin alavaa ja aiheuttaisi rakennuspaikan merkittävää lisätäyttöä alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden saavuttamiseksi.

Rakennuspaikalla tulee säilyttää suojapuustoa rakennuksen ja rannan välissä ja tarvittaessa istuttaa uutta puustoa. Jätevedet tulee käsitellä Vesihuoltolain mukaisesti liittymällä vesiosuuskunnan viemäriverkostoon.

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

Esitetyn rakentamisen 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 171§, 43§).

Hakijoilta peritään taksan mukainen lupamaksu 580 €.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen 21.10.2022, jolloin sen on katsottu tulleen asianomaisen tietoon.

### **Tiedoksi**

Hakija, huomautuksen tehnyt kiinteistön 491-404-1-189 omistaja, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, rakennusvalvonta, kirjaamo, Frosti Minna

### **Allekirjoitus**

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa ([www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)) tai Mikkelin kaupungin kirjaamossa (Raatihuoneenkatu 8-10) 20.10.2022 alkaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 29

### **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 tiedoksianto 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.