

Lähtettäjä: ita-suomi.hao@oikeus.fi.sec
Vastaanottaja: kirjaamo@mikkeli.fi.sec
Aihe: Lausuntopyyntö (dnro 1441/2022)
Päivämäärä: torstai 14. heinäkuuta 2022 9:00:10
Liitteet: [Lausuntopyyntö - Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaosto 14.7.2022.pdf](#)
[Valitus dnro 1441_2022.pdf](#)
Herkkyytaso: Luottamuksellinen

This mail has been delivered encrypted via TLS from [46.30.132.148]

Hei,

ohessa Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle lausuntopyyntö Itä-Suomen hallinto-oikeudesta.

terveisin
Soili Antikainen
lainkäyttösihteeri

--

Itä-Suomen hallinto-oikeus | Östra Finlands förvaltningsdomstol | Administrative Court of Eastern Finland
Minna Canthin katu 64
PL 1744 | PB 1744
70101 KUOPIO
029 56 42502 (asiakaspalvelu)
[ita-suomi.hao\(at\)oikeus.fi](mailto:ita-suomi.hao(at)oikeus.fi)

Tämä viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja poistakaa viesti välittömästi. | Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall ni inte är meddelandets avsedda mottagare, vänligen informera avsändaren om detta och radera meddelandet omedelbart. | This message may contain confidential information. If you are not the intended recipient, please notify the sender and delete the message immediately.



Vastaanottaja

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaosto

Muutoksenhaunainen päätös

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaosto, 09.06.2022, 25

Valittajat

LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin:
 - poikkeamishakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisine liitteineen
 - selvitys kuulemisesta
 - pyydetyt lausunnot
 - kartta, johon on merkitty lähialueen poikkeamispäätökset.
3. Mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös:
 - kaavakartta tai ote siitä värillisenä mittakaavatietoineen ja hyväksymismerkintöineen
 - kaavamerkinnot ja -määräykset kokonaisuudessaan
 - kaavaselostus
 - jos kyse on rakennuslain aikaisesta kaavasta, tieto siitä, milloin se on vahvistettu.
4. **Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista**, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 31.8.2022. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi.

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lisätietoja sähköisten asiakirjojen nimeämisestä on osoitteessa <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 1441/2022.

LIITTEET

Valitus liitteineen

Soili Antikainen
lainkäyttösihteeri

08. 07. 2022

SAAPUNUT

MUUTOSHAKEMUS PÄÄTÖKSEEN

Päätös, johon haetaan muutosta, on MliDno-2022-1137 Poikkeamislupahakemus tila Halola 491-488-4-8 (Liite 1).

Oikaisua vaaditaan lupaan poiketa MRL 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta loma-asunnon, varaston ja saunan rakentamiseksi tilasta Halola 491-488-4-8 (Liite 2) lohkaistavalle määrälalle (Liite 3). Oikaisua ei haeta tilan Välke päätökseen.

Valitimme Mikkelin kaupungille tehdystä poikkeamislupahakemuksesta Mikkelin lupa- ja valvontajaostoon (Liite 4). Oikaisuvaatimus hylättiin Mikkelin lupa- ja valvontajaostossa (Liite 5).

Oikaisuvaatimuksessa emäkiinteistöselvityksen rantamitoituksesta olimme eri mieltä. Halolalla on Suojärven rannalla rantaa mantereella noin 750 metriä. Seppolan tila otettu huomioon päätöksessä, joten sen rantakin pitää laskea mukaan. Halolaan kuuluu Mustasaari, jossa on rantaa 460 metriä. Sen pinta-ala on 1,1 hehtaaria ja voisi olla rakennuspaikka, joten saari tulee mitata ympäri. Lisäksi on nimetön saari, jonka mitta halki on 60 metriä (ei täytä rakennuspaikan vaatimuksia). Maanmittauslaitos on karttapaikkaohjelmalla mitannut kyseiset mitat. Halolan emotilan rantaviiva yhteensä on 1270 metriä. Tällä rantamäärällä kyseiselle määrälalle tulisi myöntää rakennusoikeus (liite 3). Mikkelin kaupunki on saanut laskelmissaan 1255 metriä rantaviivaa ilman nimetöntä saarta. Mikkelin rantasäännön mukaan tämä oikeuttaisi viiteen rantarakennusoikeuteen.

Vastarannan kuulemisia ei olisi tarvinnut, koska etäisyys on riittävä. Jari Ahonen ei ensimmäiseen poikkeamislupaan 2019 vastarannan kuulemisia vaatinut, mutta Minna Frostin helmikuussa 2022 vaadittua kuulemiset (liite 8) lähetettiin myös vastarannan maanomistajille. Kuuleminen teetti paljon työtä ja aiheutti kustannuksia. Halolan puoleisella rannalla kukaan ei valittanut hakemuksesta.

Mikkelin kaupunki myönsi kaavamuutoksella 7 tonttia, joilla ei ollut rantarakennusoikeutta omarantaisiksi Halolan rannan vastarannalta (Liite 6. kaavamuutos ja liite 7. päätös kaavamuutoksesta).

Vastarannalle oli rakennettu ranta-asemakaavan vastaisesti rakennuksia, joilla ei ollut rantarakennusoikeutta. Mikkelin kaupunki hyväksyi rakennuksille kuitenkin huhtikuussa 2022 kaavamuutoksella rantarakennusoikeudet. Tontit ovat pieniä ja niille hyväksyttiin kuitenkin paljon rakennusoikeutta. Vastarannalla on emätilan noin 850 metrin rantaosuudella kaavamuutoksen jälkeen 13 rantarakennuspaikkaa eli 15 rp(rv-km). Tonteista osa jyrkässä rinteessä ja alueella isoja kallioita. Minkkilän ranta-asemakaavasta pyydettiin mielipiteitä helmikuussa. Vastikkeessa ilmoitimme, että Minkkilän ranta-asemakaavan muutos ei saisi vaikuttaa /vähentää muiden Suojärven rantojen maanomistajien hakemuksiin/saada rantarakennusoikeutta mailleen. Kaupunki vastasi naapuritilojen sijaitsevan Suojärven itärannalla muutosaluetta vastapäätä noin 270-320 metrin etäisyydellä, kaavoittamattomalla haja-

asutusalueella. Mikkelin kaupungin päätöksessä luvattiin, ettei kaavamuutos vaikuta vastarannan lupahakemuksiin. Niiden rakentaminen ratkaistaan erillisellä kaavoituksella taikka poikkeamislupamenettelyllä. Vastarannan menettely ei ole yhdenvertainen meitä kohtaan, koska he saivat paljon rantarakennusoikeuksia pienelle ranta-alueelle.

Alue, jonka rakentamiseen haetaan oikaisua, on luonnonkaunis ja helposti rakennettava kohde, jossa tie ja sähkö ovat valmiina määräalan rajalla. Rakennuspaikka on tasainen. Rungas puusto rannassa suojaa rakennukset järveltä katsottuna. Määräala soveltuu arvokiinteistön rakennuskohteeksi, jolla on merkittäviä työllisyys vaikutuksia sekä rakennustarvikeliikkeille taloudellisia vaikutuksia.

Mäntyharjulla 7.7.2022

XX

YX

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

MliDno-2022-1137

Poikkeamislupahakemus XX Ja YX/ tila Halola 491-488-4-8 ja tila Välke 491-488-4-4

XX ja YX hakevat MRL 171 §:n mukaisesti lupaa poiketa MRL 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnitteiutarpeesta loma-asunnon, varaston ja saunan rakentamiseksi tilalle Halola 491-488-4-8 sekä loma-asunnon, varaston ja kesäkeittiön rakentamiseksi tilalle Välke 491-488-4-4. Alueella ei ole ranta-asemakaavaa tai yleiskaavaa, joten ennen rakennusluvan myöntämistä kiinteistölle on haettava poikkeamisiupa. Hakijoiden omistamat tilat sijaitsevat Utavan eteläpuolella Suojärven itärannalla noin 16 km päässä Mikkelin keskustasta lounaaseen.

Tila Halola on pinta-alaltaan 46,49 ha ja se muodostuu kahdesta Koivakkalantien varressa sijaitsevasta palstasta ja kahdesta Suojärven saaresta. Tila Välke 491-488-4-4 on lohottu tilasta Halola 28.5.2020 ja on pinta-alaltaan 0,5210 ha. Tilasta Halola on tarkoitus lohkoa n. 0,65 ha määrääla.

Tilalta Välke 491-488-4-4 löytyy keskeneräinen 20 k-m² sauna. Lupaa haetaan 98 k-m² loma-asunnolle, 30 k-m² varastolle ja 15 k-m² kesäkeittiölle. Tilalle Halola 491-488-4-8 haetaan lupaa 98 k-m² loma-asunnon, 30 k-m² varaston ja 25 k-m² saunan rakentamiseksi. Rakennukset on tarkoitus sijoittaa rakennusjärjestyksen mukaisille etäisyyksille vesistöstä ja kiinteistöjen rajoista.

Tilalle 491-488-4-8 oli 9.10.2019 myönnetty poikkeamislupa kahdelle lomarakennuspaikalle tilasta 636-439-4-8 Halola lohottavalle määrälalle (MliDno-2019-1430). Lohotetuista tiloista Haltiala 491-488-4-3 on rakennettu ja tilalla Välke 491-488-4-4 on keskeneräinen saunarakennus. Poikkeamisluvan voimassaoloaika on päättynyt ja lomarakennuksen rakennuslupaa varten vaaditaan uusi poikkeamislupa.

Halolan tila 491-488-4-8 muodostuu emätilasta 636-439-4-8 Halola, jolla on Suojärven mitoittavaa rantaa mantereella noin 640 m ja n. 1,1 ha kokoisessa Mustasaassa noin 150 m. Mikkelin kaupungilla pienillä järvilla käytössä oleva mitoitus 4 rakennuspaikkaa /mitoituskilometri oikeuttaa Halolan emätilalle 636-439-4-8 kolme rantarakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoina ovat tällä hetkellä Haltiala 491-488-4-3, Välke 491-488-4-4 sekä emätilasta v.1963 erotettu tila Seppola 491-488-4-7. Lisäksi Halolan tilan talouskeskuksen käytössä olevalla rantasaunalla Suojärven rannassa tilan ponjoisosassa on rantasaunan (merkitty rakennusrekisteriin vapaa-ajan-asuntona) rantarakennusoikeus. Emäkiinteistötarkasteiun leikkausajankohdan valinta määräytyy loma-asutuksen tarpeita varten alkaneen kiinteistönmuodostuksen ajankohdan mukaan. Vuosien 1959 ja 1969 välillä muodostunut rakennuspaikka edellyttää leikkausajakohdaksi rakennuslain voimaantulon ajankohtaa 1.7.1959.

Rakennusoikeutta tulisi uudisrakentamisen myötä käytettyä tilalla Välke 163 k-m² ja tilan Halola uudella rantarakennuspaikalla 153 k-m². Mikkelin kaupungin v.2017 rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 50 m² lisätynä 4 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

Hakemuksen mukaan loma-asunnon jätevedet on tarkoitus käsitellä johtamalla ne mökkikaivoihin ja saunakaivoihin. Rakennuspaikoille ei tule painevettä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Etelä-Savon maakuntakaavassa ei ole kiinteistöjä koskevia merkintöjä. Alueella ei ole tiedossa erityisiä maisemallisia tai luonnonarvoja, eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

"Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa, rakentaminen vaatii MRL:n mukaisen poikkeamisluvan. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaisesti."

Kysymyksessä on rantarakentaminen, joten asia on käsiteltävä 171 §:n mukaisena poikkeamisena MRL:n 72 §:n (suunnittelutarve ranta-alueella) säännöksistä.

Naapureita on kuultu. Yhdellä naapurilla oli huomauttamista hankkeesta:

"Olen sitä mieltä, että Suojärven rannat on rakennettu jo riittävän täyteen järven koko huomioiden. Toinen seikka on rakennustyömaalta vastarannalle kantautuva häiritsevä huuhto ja kiefienkäyttö. En siis anna suostumusta poikkeamismenettelyyn ja haluan tuoda sen tiedoksenne ja otettavan huomioon käsitellessänne tuota poikkeamismenettelyhakemusta."

Suojärvellä on kolme ranta-asemakaavaa, joista Minkkilän ranta-asemakaavan alueella ja sen eteläpuolella on varsin tiheää lomarakentamista. Järven pohjoispäässä Otavan yleiskaavan alueella ja järven muilla kaavoittamattomilla alueilla rakentaminen noudattaa kaupungin mitoitusperiaatteita.

Ote kiinteistöjakokartasta ja asemapiirros 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_Möllintie_karttaote.pdf

2 Liite_Möllintie_asempiirros.pdf

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5 § / 5.2.2.

Päätös

Hakemus täyttää edellä mainituin perustein MRL 171 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset rakentaa 98 k-m² loma-asunnon, 30 k-m² varaston ja 15 k-m² kesäkeittiön tilalle Välke 491-488-4-4, joten kaavoitusinsinööri myöntää hakijalle poikkeamisluvan MRL 72 §:n (suunnittelutarve ranta-alueella) säännöksistä. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei hankkeen johdosta ylitä. Rakennusten sijoittelun ja rakentamisen tulee täyttää rakennusjärjestyksen määräykset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Emäkiinteistöselvityksen ja rantamitoituksen perusteella emätilalla 636-439-4-8 Halola on vain kolme rantarakennuspaikkaa: Haltiala 491-488-4-3, Välke 491-488-4-4 ja Seppola 491-488-4-7. Lisäksi Halolan tilan talouskeskuksen käytössä olevalla rantasaunalla on rantasaunan rantarakennusoikeus. Emäkiinteistön kaikki rantarakennuspaikat on siten käytetty.

Edellä mainituin perustein tilan Halola 491-488-4-8 osalta hakemus ei täyttä MRL 171 §:ssä poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä, joten kaavoitusinsinööri ei myönnä poikkeamislupaa uuden rantarakennuspaikan muodostamiselle.

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 §).

lätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 "talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla" annettuja säädöksiä, ympäristösuojelulain 527/2014 luvun 16 mukaisia määräyksiä jätevesien käsittelystä ja johtamisesta viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Rakentaminen vaatii erillisen rakennusluvan, joka on haettava kahden vuoden sisällä tämän poikkeuslupan antopäivästä.

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 580 €.

Tämä päätös on annettu julkisanon jälkeen 6.5.2022 jolloin sen on katsottu tulleen asianomaisen tietoon.

Tiedoksi

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

Aiiekirjoitus

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Virannaitijapaatoksen nantavanaio

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.mikkeii.fi) tai Mikkeiin kaupungin kirjaamossa (Raatihuoneenkatu 8-10) 5.5.2022 alkaen.

Sankoisesti nyvaksytyn otteen oikeaksi todistaa:

Mikkelissä
04.05.2022

Mikkeli

Kaavoitusinsinööri

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut

Ote virannaitijapaatuksesta

04.05.2022

4 (b)

§ 16

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Kirsi Avelin
toimistos sihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Paatoksen antopaiva 6.5.2022.

Lähetetty tiedoksi sähköpostilla 4.5.2022: Hakija, mielipiteen esittänyt naapuri, Etelä-Savon ELY-keskus, rakennusvalvonta/-tarkastajat, Ruuth Juha, kirjaamo, Frosti Minna

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 16

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan *asianosaisen* saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen ja kuntalaisen (410/2015) 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

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

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8-10, 50100 Mikkelä

Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8-10), 50101 Mikkelä

Faksinumero: 015 36 6583

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen, ja se on tekijan 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.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijan 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 Mikkeiin kaupungin kirjaamosta.

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8-10, 50100 Mikkeli

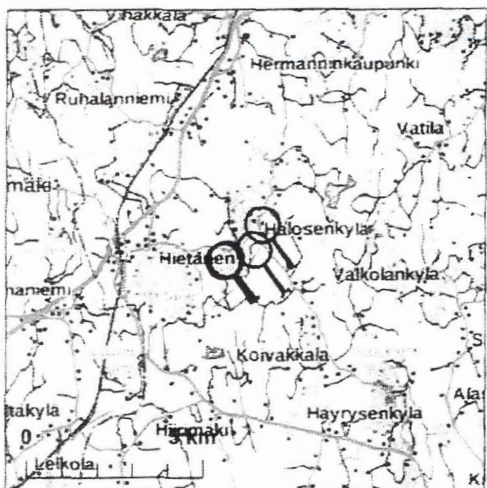
Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8-10), 50101 Mikkeli

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.



Kiinteistötunnus: 491-488-4-8
 Nimi: HALOLA
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Mikkefi (491)
 Palstojen lukumäärä: 4

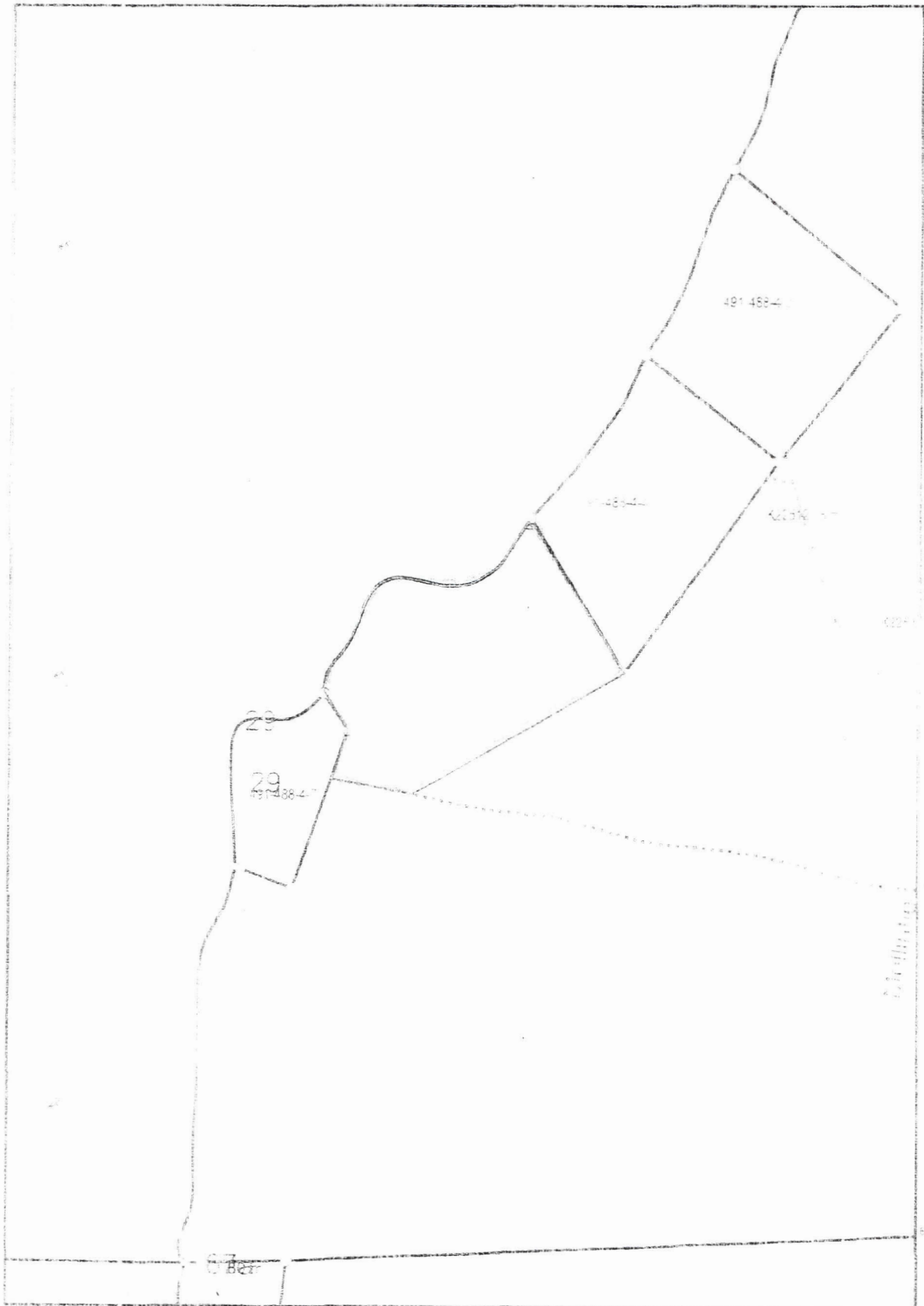
Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.10.2019.

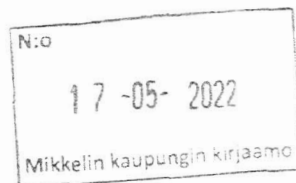
Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekistertiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



582888

5826339





OIKAISUVAATIMUS

Päätös, johon haetaan oikaisua, on MliDno-2022-1137 Poikkeamislupahakemus
1/ tila Halola 491-488-4-8

Oikaisua vaaditaan lupaan poiketa MRL 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta loma-asunnon, varaston ja saunan rakentamiseksi tilasta Halola 491-488-4-8 lohkaistavalle määräalalle (liite 2). Oikaisua ei haeta tilan Väike päätökseen.

Emäkiinteistöselvityksen rantamitoituksesta olemme erimieltä. Halolalla on Suojärven rannalla rantaa mantereella noin 750 metriä. Seppolan tila otettu huomioon päätöksessä, joten sen rantakin pitää laskea mukaan. Halolaan kuuluu Mustasaari, jossa on rantaa 460 metriä. Sen pinta-ala on 1,1 hehtaaria ja voisi olla rakennuspaikka, joten saari tulee mitata ympäri. Lisäksi on nimetön saari, joka mitta halki on 60 metriä (ei täytä rakennuspaikan vaatimuksia). Maanmittauslaitos on karttapaikkaohjelmalla mitannut kyseiset mitat, mutta koska ei ole tehty tarkistusmittausta he eivät voi antaa virallista lausuntoa. Halolan emotilan rantaviiva yhteensä on 1270 metriä. Tällä rantamäärällä kyseiselle määräalalle tulisi myöntää rakennusoikeus (liite 3).

Vastarannan kuulemisia ei olisi tarvinnut, koska etäisyys on riittävä (liite 1). Jari Ahonen ei ensimmäiseen poikkeamislupaan vastarannan kuulemisia vaatinut, mutta Minna Frostin vaadittua kuulemiset lähetettiin myös vastarannan maanomistajille. Etäisyyden ollessa riittävä rantametreissä ei tarvitse käyttää korjauskertoimia.

Alue, jonka rakentamiseen haetaan oikaisua, on luonnonkaunis ja helposti rakennettava kohde, jossa tie ja sähkö ovat valmiina määräalan rajalla. Rakennuspaikka on tasainen. Runsas puusto rannassa suojaa rakennukset järveltä katsottuna. Määräala soveltuu arvokiinteistön rakennuskohteeksi, jolla on merkittäviä työllisyys vaikutuksia sekä rakennustarvikeliikkeille taloudellisia vaikutuksia.

Mäntyharjulla 15.5.2022

Ympäristö- ja
kulttuurilautanen
Sijoitus- ja
rakennusosasto
Keskustie 12
00100 Helsinki
p. 010 430 4200
www.helsinki.fi

liite 1.

Liikenneturvassa ja koulutettiin
rakennuspaikan (länissa oleva) umpä
liittämiseksi rakennuspaikan
muunnoksi arvokkaaksi alueeksi (mer
kiksi) saaja sijotaa rakentamista

Rakennusvalvonta on lausunnoistaan
19.1.2022 esittävät harkittavaksi Ra
kennuspaikkojen kerron alla merkitsemistä 130 m2
100 x 30 m2 sijaan. Se helpottaa
taulu rakennusten osalta mahdollisten
rakennusoikeuksien ylitysten käsitelyä.

Vastine: Kaavamuutos koskee vain osaa
vuonna 1975 vahvistettua rantaa-
asemakaavaa. Käin ollen rakennusoikeuden
muuttaminen poikkeamaan muuten
rakennuspaikan rakennusoikeuden
merkitsemisestä (100x30) ei ole
lainkoituksen mukaan eikä maanomistajien
tasavertaisen kohtelun vaatimusta
tähtäen.

Tilan 491-488-5-48 (kortteli 3 rak.paikka 3)
omistaja haluaa, että tilin rekisterinumero
näkyvyy kaavakartalla.

Vastine: Rekisterinumero lisataan
kaavakarttaan selvyyden vuoksi.

Tilain 491-488-4-3, 4-4 ja 4-8 omistajat
esittävät, että muutos ei saa
vahentaa/vähentää muiden Suojärven
rantojen maan omistajien oikeuksia
halua/stada ranta-rakennusoikeutta
näkyvyyden.

Vastine: Naapurit sijaitsevat Suojärven
rannalla muutosalueella vastapäätä n. 270-
320 metrin etäisyydellä kaavattomalla haja-
asutusalueella. Kaavamuutos ei aiheuta ko
nttien rakentamiseen. Niiden rakentaminen
ratkaistaan erillisellä kaavoituksella taikka
poikkeamisiapumeneteltyillä.

Päätösehdotus

Asiantuntija

Teemu Rinela, Keskustie kehitysjohtaja
teemu.rinela@rakke.fi

Liite
Keskustie kehitysjohtaja
teemu.rinela,
19.1.2022
Päätösehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 25

Oikaisuvaatimukset poikkeamispäätöksestä kiinteistöille Välke 491-488-4-4 ja Halola 491-488-4-8

MliDno-2022-1137

Valmistelija / lisätiedot:

Minna Frosti, Juha Ruuth

minna.frosti@mikkeli.fi, juha.ruuth@mikkeli.fi

kaavoitusinsinööri, hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj Omistajien oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä Halola 491-488-4-8 ja Välke 491-488-4-4
- 2 Liite Lvj Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä Halola 491-488-4-8 ja Välke 491-488-4-4
- 3 Liite Lvj Poikkeamispäätös tila Halola 491-488-4-8 ja tila Välke 491 488-4-4
- 4 Liite Lvj Möllintie karttaote
- 5 Liite Lvj Möllintie asemapiirros

Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle on tehty kaksi oikaisuvaatimusta kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 16/04.05.2022, jolla on myönnetty MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen MRL 72 §:n (suunnittelutarve ranta-alueella) säännöksistä kiinteistölle Välke 491-488-4-4 ja hylätty poikkeamista koskeva hakemus kiinteistön Halola 491-488-4-8 osalta. Toisen oikaisuvaatimuksen on tehnyt kiinteistön Rapuranta 491-488-5-41 omistaja ja toisen kiinteistöjen Välke 491-488-4-4 ja Halola 491-488-4-8 omistajat.

Oikaisuvaatimukset ovat liitteinä. Oikaisuvaatimukset on tehty säädetyn määräajan kuluessa ja niiden tekijöillä on muutoksenhakuoikeus poikkeamispäätöksestä.

Hakemuksen mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat Otavan eteläpuolella Suojärven itärannalla noin 16 km päässä Mikkelin keskustasta lounaaseen. Kiinteistö Halola on pinta-alaltaan 46,49 ha ja se muodostuu kahdesta Koivakkalantien varressa sijaitsevasta palstasta ja kahdesta Suojärven saaresta (Mustasaari noin 1,1 ha ja nimetön saari noin 0,1 ha). Kiinteistö Välke 491-488-4-4 on lohottu kiinteistöstä Halola 28.5.2020 ja on pinta-alaltaan 0,5210 ha. Kiinteistöstä Halola on tarkoitus lohkoa noin 0,65 ha määräala.

Kiinteistön Rapuranta 491-488-5-41 omistajan jättämässä oikaisuvaatimuksen todetaan, että poikkeamislupahakemusta ei tulisi hyväksyä. Perusteluna on, että rakennustyömaalta kantautuu voimakasta häiritsevää kielenkäyttöä.

Kiinteistöjen Välke 491-488-4-4 ja Halola 491-488-4-8 omistajien jättämässä oikaisuvaatimuksessa todetaan, että oikaisua haetaan päätökseen siltä osin kuin se koskee kiinteistöstä Halola lohkaistavaa määräalaa. Oikaisua ei haeta siltä osin kuin päätös koskee kiinteistöä Välke. Hakijat ovat eri mieltä rantamitoituksesta. Kiinteistöllä Halola on Suojärven rantaa mantereella noin 750 metriä ja Mustasaarella 460 metriä. Saaren pinta-ala on 1,1 ha ja se voisi olla rakennuspaikka, joten saari tulee mitata. Tila Seppola 491-488-4-7 lasketaan mukaan. Halolan emotilan rantaviivaa on yhteensä 1270 metriä. Tällä rantamäärällä kyseiselle määräalalle tulisi myöntää rakennusoikeus.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen mukaan vastarannan kiinteistöjen kuulemisia ei olisi tarvinnut, koska etäisyys on riittävä. Kaavoitusinsinöörin vuonna 2019 myöntämään poikkeamislupa vastarannan kuulemisia ei vaadittu. Etäisyyden ollessa riittävä rantametreissä ei tarvitse käyttää korjauskertoimia. Alue, johon oikaisua haetaan, on tasainen ja helposti rakennettava kohde, jossa tie ja sähköt ovat valmiina määräalan rajalla. Määräala soveltuu arvokiinteistön kohteeksi, jolla on merkittäviä työllisyys- ja taloudellisia vaikutuksia.

Liitteenä on esitetty oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielipide sekä kaavakonsultin vastine Suojärven länsirannalla vireillä olevasta Minkkilän ranta-
asemakaavamuutoksesta kaupunkikehityslautakunnassa 22.3.2022/§49.
Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa rantaan asti lohkotut kiinteistöt rantarakennuspaikoiksi poistamalla kaavasta kaksi yhteiskäyttöaluetta. Tilan 491-488-4-3, 4-4 ja 4-8 omistajat esittävät mielipiteessään, että muutos ei saa vaikuttaa /vähentää muiden Suojärven rantojen maanomistajien oikeuksia hakea/saada rantarakennusoikeutta mailleen. Vastineessa todetaan, että naapuritilat sijaitsevat Suojärven itärannalla muutosaluetta vastapäätä noin 270-320 metrin etäisyydellä, kaavattomalla haja-asutusalueella. Kaavamuutos ei vaikuta ko. tilojen rakentamiseen. Niiden rakentaminen ratkaistaan erillisellä kaavoituksella taikka poikkeamislupamenettelyllä.

Tilalta Välke 491-488-4-4 löytyy keskeneräinen 20 k-m² sauna. Lupaa haetaan 98 k-m² loma-asunnolle, 30 k-m² varastolle ja 15 k-m² kesäkeittiölle. Tilalle Halola 491-488-4-8 haetaan lupaa 98 k-m² loma-asunnon, 30 k-m² varaston ja 25 k-m² saunan rakentamiseksi. Rakennukset on tarkoitus sijoittaa rakennusjärjestyksen mukaisille etäisyyksille vesistöstä ja kiinteistöjen rajoista.

Tilalle 491-488-4-8 oli vuonna 2019 myönnetty poikkeamislupa (§ 28/09.10.2019) kahdelle lomarakennuspaikalle tilasta Halola 636-439-4-8 lohkovalle määräalalle (MliDno-2019-1430). Lohotuista tiloista Haltiala 491-488-4-3 on rakennettu ja tilalla Välke 491-488-4-4 on keskeneräinen saunarakennus. Poikkeamisluvan voimassaoloaika oli päättynyt ja lomarakennuksen rakennuslupaa varten vaadittiin uusi poikkeamislupa.

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Etelä-Savon maakuntakaavassa ei ole kiinteistöjä koskevia merkintöjä.

Koska tilojen Halola ja Välke rakennuspaikkojen määrää ei ole tutkittu ranta-
asemakaavalla tai rantaosayleiskaavalla, kiinteistöille on tehty emäkiinteistötarkastelu. Tarkastelulla varmistetaan, että eri emätiloja on mahdollista rakentaa toisiaan vastaavissa olosuhteissa samanlaisella tehokkuudella. Tasapuolisuuden tulee toteutua myös emätilan sisällä. Emäkiinteistötarkastelun leikkausajankohtana pidetään joko MRL:a edeltäneen rakennuslain voimaantulon ajankohtaa 1.7.1959 tai mainitun lain rantakaavasäännösten voimaan tulon ajankohtaa 15.10.1969.

Emäkiinteistötarkastelun mukaan emäkiinteistön muodostavat nykyiset kiinteistöt Halola 491-488-4-8, Haltiala 491-488-4-3, Välke 491-488-4-4 sekä emätilasta v.1963 erotettu tila Seppola 491-488-4-7. Rakennuspaikkoina ovat tällä hetkellä Haltiala 491-488-4-3, Välke 491-488-4-4 sekä emätilasta v.1963 erotettu tila Seppola 491-488-4-7. Lisäksi Halolan tilan talouskeskuksen käytössä olevalla rantasaunalla Suojärven rannassa tilan pohjoisosassa on rantasaunan (merkitty rakennusrekisteriin vapaa-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

ajanasuntona) rantarakennusoikeus. Leikkausajankohdan valinta määräytyy ennen muuta loma-asutuksen tarpeita varten alkaneen kiinteistönmuodostuksen ajankohdan mukaan. Johdonmukaisuuden ja tasapuolisuuden varmistamiseksi käytäntönä on, että jo yksi vuosien 1959 ja 1969 välillä muodostunut rakennuspaikka edellyttää leikkausajakohdaksi rakennuslain voimaantulon ajankohtaa.

Rantamitoitusta laskettaessa Mikkelin kaupungilla on käytössä rantaviivan yleiseksi muuntamisenmenettelyksi muodostunut niin sanottu Etelä-Savon malli, jossa todellinen rantaviiva muunnetaan mitoitusrantaviivaksi käyttämällä muuntokertoimia. Rantaviiva on mitattu maanmittauslaitoksen kartta-aineistosta. Sen mukaan emätilalla Halola 636-439-4-8 on mantereella rantaviivaa 774 metriä ja Mustasaassa 481 metriä. Pienille saarille ei myönnetä rakennuspaikkoja eikä sitä ole laskettu mitoitusrantaviivaan. Ranta, jossa vastaranta on yli 300 metrin päässä, otetaan mukaan kokonaisuudessaan. Tällaista rantaa emäkiinteistöllä on 436 metriä. Rantaviivaa, jossa vastaranta on 200-300 metrin päässä on 133 metriä, mitä korjataan kertoimella 0,75. Rantaviivaa, jossa vastaranta on 100-200 metrin päässä on 205 metriä, korjataan kertoimella 0,75. Mustasaassa saaren vastarannasta 50-100 metrin päässä sijaitsevat 303 metriä rantaa lasketaan korjauskertoimella 0,5 ja saaren päässä alle 50 metrin levyiset rantaviivat 178 metriä kertoimella 0. Mitoitusrantaviivan pituudeksi saadaan 789,75 metriä. Pienillä järville käytössä olevan mitoituksen 4 rp /km mukaan emäkiinteistölle voi muodostaa 3,159 rakennuspaikkaa, mikä pyörityssääntöjen mukaan on 3 rakennuspaikkaa.

Emäkiinteistöselvityksen ja rantamitoituksen perusteella emätilalla 636-439-4-8 Halola on vain kolme rantarakennuspaikkaa: Haltiala 491-488-4-3, Välke 491-488-4-4 ja Seppola 491-488-4-7. Lisäksi Halolan tilan talouskeskuksen käytössä olevalla rantasaunalla on rantasaunan rantarakennusoikeus. Emäkiinteistön kaikki rantarakennuspaikat on siten käytetty. Myös poikkeamisluvassa (§ 28/09.10.2019) todettiin, että mitoitus oikeuttaa Halolan emätilasta 636-439-4-8 emätilalle 3 rantarakennuspaikkaa, joista yksi on emätilasta erotettu kiinteistö Seppola 491-488-4-7. Lisäksi todettiin Halolan tilan talouskeskuksen käytössä olevan rantasaunan rantarakennusoikeus.

Suojärvellä on kolme ranta-asemakaavaa, joista Minkkilän ranta-asemakaavan alueella ja sen eteläpuolella on varsin tiheää lomarakentamista. Järven pohjoispäässä Otavan yleiskaavan alueella ja järven muilla kaavoittamattomilla alueilla rakentaminen noudattaa kaupungin mitoituseriaatteita.

Hakija perusteli poikkeamishakemusta sillä, että rakentaminen vaatii MRL:n mukaisen poikkeamisluvan, koska alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Naapureita oli hankkeen johdosta kuultu. Oikaisuvaatimuksen jättänyt kiinteistön Rapuranta 491-488-5-41 omistaja ei antanut suostumusta poikkeamisenmenettelyyn ja oli sitä mieltä, että Suojärven rannat on rakennettu jo riittävän täyteen järven koko huomioiden. Toinen seikka on rakennustyömaalta vastarannalle kantautuva häiritsevä huuto ja kielenkäyttö.

MRL 72 § (Suunnittelutarve ranta-alueella) 1 momentissa todetaan, että meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

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.

Emäkiinteistöselvityksen ja rantamitoituslaskelman mukaan emäkiinteistön kaikki rantarakennuspaikat on jo käytetty. Siten uutta rantarakennuspaikkaa määrälalle kiinteistöstä Halola 491-488-4-8 ei myönnetä. Kiinteistöjen Välke 491-488-4-4 ja Halola 491-488-4-8 omistajien oikaisuvaatimus ei koske kiinteistöä Välke 491-488-4-4.

Jokaisen poikkeamishakemuksen yhteydessä käytetään harkintaa, miten laajasti naapureita kuullaan. Suojärven vastaranta sijaitsee uuden suunnitellun rakennuspaikan kohdalla lähimmillään alle 200 metrin päässä ja siltä on suora näköyhteys vastarannalle, joten vastarannan naapurit on kuultu. Myös Minkkilän ranta-asemakaavahankkeessa vastarannan naapurit oli kuultu.

Kiinteistön Rapuranta 491-488-5-41 omistajan oikaisuvaatimuksessa esitetty perusteltu hakemuksen hylkäämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittu este poikkeamisen myöntämiselle eikä perustelu liity maankäytöllisiin seikkoihin, joten oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheutta muututtaa kaavoitusinsinöörin tekemää päätöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimukset kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 16/04.05.2022, jolla on myönnetty MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen MRL 72 §:n (suunnittelutarve ranta-alueella) säännöksistä kiinteistölle Välke 491-488-4-4 ja jolla poikkeamista ei myönnetty kiinteistölle Halola 491-488-4-8.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimusten tekijät

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä 14.6.2022 kaupungin yleisessä tietoverkossa julkaistusta pöytäkirjasta jäljennetyn otteen oikeaksi todistaa.
Mikkelissä
15.06.2022

Juha Ruuth
hallintopäällikkö

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty tiedoksi sähköpostilla 15.6.2022:
Oikaisuvaatimuksen tekijät: XX

Lähetetty tiedoksi kirjeellä 15.6.2022:
Oikaisuvaatimuksen tekijä: YX

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.6.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusajan viimeinen päivä on 13.7.2022.

Marjaana Kolehmainen
asianhallintasihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§25

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 193 §:n perusteella hakea muutosta:

- 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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antopäivä on kirjattu kohtaan tiedoksianto asianosaiselle.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Hallintovalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42501

Puhelinnumero: 029 56 42500

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna arkisin 8.00–16.15

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimuksen perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksen tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu, mikä on määrätty mainitun lain 2 §:ssä. Saman lain 5 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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.

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

Kaupunkisuunnittelupalvelut

PL 33

50101 Mikkeli

puh. (015) 1941, email: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

19.1.2022

MliDno-2021-4483 (10 02 04)

Minkkilän ranta-asemakaavan muutos, tilat 491-488-5-43, - 46, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lain 62 §:n nojalla alueen maanomistajilla ja muilla 6 §:ssä tarkoitetuilla tahoilla (osallinen) on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti Särkijärven ranta-asemakaavan muuttamisesta otsikossa mainitulla alueella.

Maanomistajien aloitteesta laadittavan kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa Suojärven rannalla olevat rakennetut RA-rakennuspaikat (ent. RH) ja niiden edessä rannalla olevan yhteiskäyttöisen (yk P) alueen sekä tilan 491-488-5-47 rannan puolella olevan maa- ja metsätalousalueen (M) ranta-asemakaava vastaamaan rakennettuja ja lohkottuja (v. 1980 – 2000) tiloja. Minkkilän ranta-asemakaavan, vahvistettu 29.9.1975, rakennusoikeus on enintään 100 k-m² + 30 k-m² (talusrakennukset). Rakennusoikeuden määrää ei kaavamutoksessa ole tarkoitus lisätä.

Ranta-asemakaavan muutos on tarkoitus saada kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi talvella 2022 ja kaupunkikehityslautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

Liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos selostuksineen.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 21.2.2022 klo 16 mennessä.

Tietoa asemakaavoituksesta:

Rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen, Tmi Insinööritö Alpo Leinonen

p. 0440 555 195, alpo.e.leinonen@gmail.com

Kaavoitusinsinööri Minna Frosti: p. 040 1294250

Toimistos sihteeri Kirsi Avelin: p. 040 1294792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto

Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri, puh. +358 40 129 4250

e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

5107



MIKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 1.11.2021,



TEHTÄVÄ

Mikkilän ranta-asemakaavan muuttaminen; korttelin 1 osa ja kortteli 3.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa Suojärven rannalla olevat rakennetut RA-rakennuspaikat (ent. RH) ja niiden edessä rannalla olevan yhteiskäyttöisen (yk P) alueen sekä tilan 491-488-5-47 rannan puolella olevan maa- ja metsätalousalueen ranta-asemakaava vastaamaan rakennettuja ja lohkottuja (v. 1980 – 2000) tiloja.

Mikkilän ranta-asemakaavan, vahvistettu 29.9.1975, rakennusoikeus on enintään 100 k-m² + 30 k-m² (talousrakennukset).

Maanomistaja, siirtoväkeä Raudusta, sai tilan sotien jälkeen. Hän laaditutti ranta-asemakaavan v. 1975 ja myi joitain omarantaisia rakennuspaikkoja kaava-alueelta saadakseen pääomaa rakentaakseen vuokrattavia lomarakennuksia. Kaavassa oli varattu siihen tarkoitukseen yhteisranta-asemakaava rakennuspaikkoja ja yhteisranta-asemakaavalle erillisten saunojen rakennusaloja. Maanomistaja aloitti hankkeen toteuttamisen ja rakentamisen saunan rakentamisella, nykyisin tilan 491-488-5-41 alueelle, mutta hän kuoli ja rakennus ei valmistunut.

Tämän jälkeen tilan perivät maanomistajan sisaret, jotka jakoivat tilan ja myivät rakennuspaikat rantarakennuspaikkoina. Tila 491-488-5-41 omistaa edes menneen kantatilan omistajan sisaren poika.

Kaavan muutoksessa esitetään rakennuspaikkojen rakennusoikeudet pitämistä vahvistetun kaavan mukaisena, koska kaikki rakennuspaikat on jo rakennettu.

KIINTEISTÖTIEDOT/
OSOITE

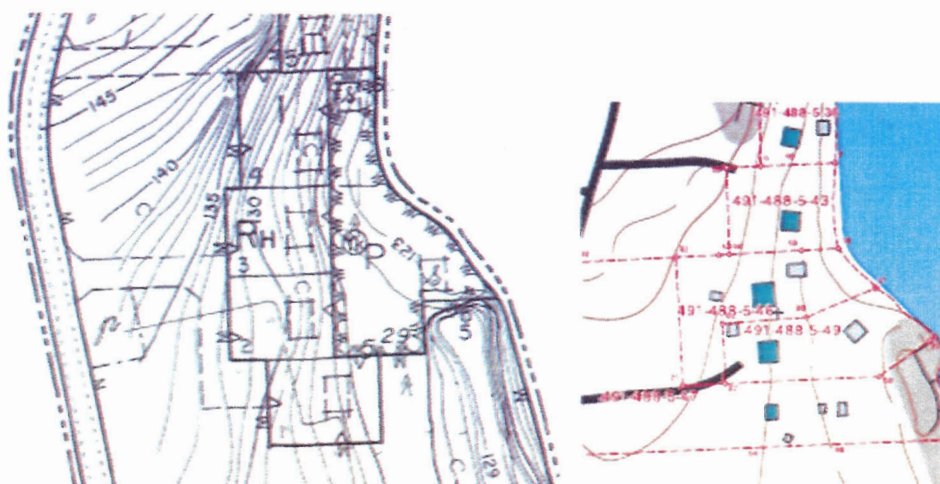
Suunnittelualue käsittää otsikon mukaiset seitsemän tilaa; 491-488-5-43, -46, -49, -47 osa, -41, -40, ja -48 osa.

Muutosalue sijaitsee Suojärven rannalla noin 15 km lounaaseen Mikkelin keskustasta. Osoite; Suojärventie 235... 269 52510 Mikkelä.

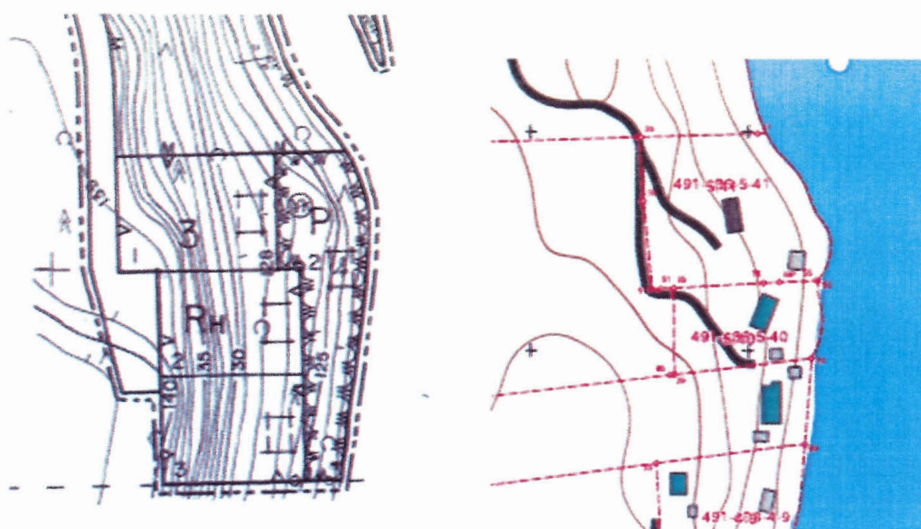
LÄHTÖTIEDOT/
NYKYTILANNE

Muutosalueen tiloille on rakennettu lomarakennukset ja pääosalle osalle erilliset saunat, jotka sijaitsevat kaavan mukaisella yhteiskäyttöisellä alueella.

Voimassa oleva kaava ja kiinteistöt, jotka on muodostettu.



Yllä korttelin 1 neljä eteläisintä rakennuspaikkaa ja alla kortteli 3.



Ote ranta-asemakaavasta, korttelin 1 eteläosa ja kortteli 3.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Maakuntakaavassa suunnittelualueilla ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

MAANOMISTUS

Tilat omistavat yksityiset maanomistajat.

ARVIOINTITIEDOT

Rakennuspaikkojen muodostaminen ja rakennusoikeudet.

Voimassa olevassa kaavassa on kuusi (6) rantarakennuspaikkaa ja seitsemän (7) yhteiskäyttöistä rakennuspaikkaa. Aikanaan (1970- 80 luvulla) yhteisranta-alueita rakennuspaikkoja saatiin mitoituksen mukaan muodostaa 3-4 rakennuspaikka yhtä rantarakennuspaikkaa kohden. Tästä voidaan laskea niin, että kaavassa olisi ollut kahdeksan (8) mitoituksen mukaista rantarakennuspaikkaa emätilan noin 850 metrin rantaosuudella eli 9 rp/ rantaviiva- km kohden. Muutoksen jälkeen mitoitus olisi 13 rp/ 0,85 km eli 15 rp(rv-km).

Kaavamuutoksessa olevat rakennuspaikat on lohkottu rantaan saakka ja osa erillisistä saunoista on rakennettu yhteiskäyttöiselle ranta-alueelle. Yhteiskäyttöinen alue toteutetaan perustamalla **rantakunta**, mutta ei ole tehty eikä yhteiskäyttöistä aluetta ole muodostettu erillisessä toimituksessa. Rantakunnan perustamisessa sovelletaan YksTL:n määräyksiä ja käytäntöjä. Etelä-Savossa rantakuntia ei ole perustettu ollenkaan ja koko maassa alle 20.

Alueen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta ei lisätä. Kaavamuutoksella toteutetaan jo tapahtuneet; pääosin jo 1970 -luvulla tapahtunut rakentaminen ja kiinteistöjen muodostaminen.

Kaavamuutoksen arviointi muilta osiltaan tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa. Arviointi kirjataan selostukseen.

OSALLISET

Osallisia ovat

- alueen maanomistaja ja -haltijat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)

- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Etelä-Savon ELY- keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Järvi-Suomen Energia Oy.
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

OSALLISTUMISEN JA
VUOROVAIKUTUKSEN
JÄRJESTÄMINEN

Yleiskaavan muutostyön alkaminen ilmoitetaan osallisille kaupungin toimesta.

Yleiskaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelupalvelussa (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä www.mikkeli.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

KÄSITTELYAIKA-
TAULU

Käsittelyaikataulu: OAS ja luonnos osallisille lausunnolle syksyllä 2021, ehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

VALMISTELUSTA
VASTAAVAT

Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri
puh. +358 40 129 4250
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen
Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556
Mäntypöllinkuja 6N, 50170 Mikkeli
puhelin 0440 555 195
e-mail: alpo.leinonen@gmail.com

Mikkelissä 30.11.2021.

Alpo Leinonen

Liitteet: - Kaavaluonnos 30.11.2021 ranta-asemakaavan muutokseksi

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli
Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri, puh. +358 40 129 4250
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

5107

**MINKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 1.11.2021

Vireilletulosta ilmoitettu	
Kaupunkikehityslautakunta asettaa nähtäville	
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueiden sijainti

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

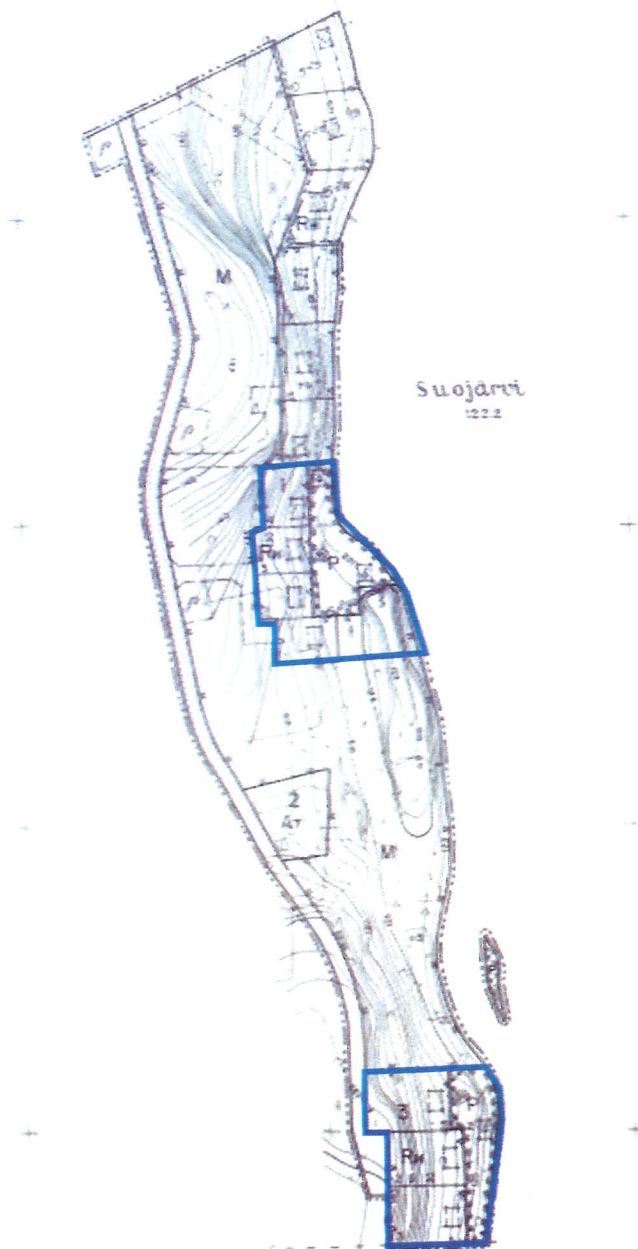
Suunnittelualue on osa Minkkilän 29.9.1975 vahvistettua ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaavan muutos käsittää kokonaan taikka osittain otsikossa mainittua seitsemää tilaa.

1.2 Kaava-alue sijaitsee Suojärven länsirannalla, noin 15 km lounaaseen Mikkelin keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Minkkilän ranta-asemakaavan muutos, koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.”

Kaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Suojärven ranta-alueelle rakennettujen – ei omarantaisten rakennuspaikat ulottumaan rantaan saakka, liittämällä rantaviivan vieressä oleva n. 8 – 30 metrin leveä yhteiskäyttöinen (P) alue rakennuspaikkoihin. Kaikki rakennuspaikat on lohkottu ja osa rakennettu rakennusluvilla vastoin ranta-asemakaavaa vv. 1970 – 2000 luvuilla. Rakennuspaikkojen rakennusoikeutta (100 + 30 k-m²) ei muuteta.



Minkkilän ranta-asemakaava, vahvistettu 29.9.1975. Muutosalueet; korttelin 1 eteläosa ja kortteli 3.

2. TIIVISTELMÄ

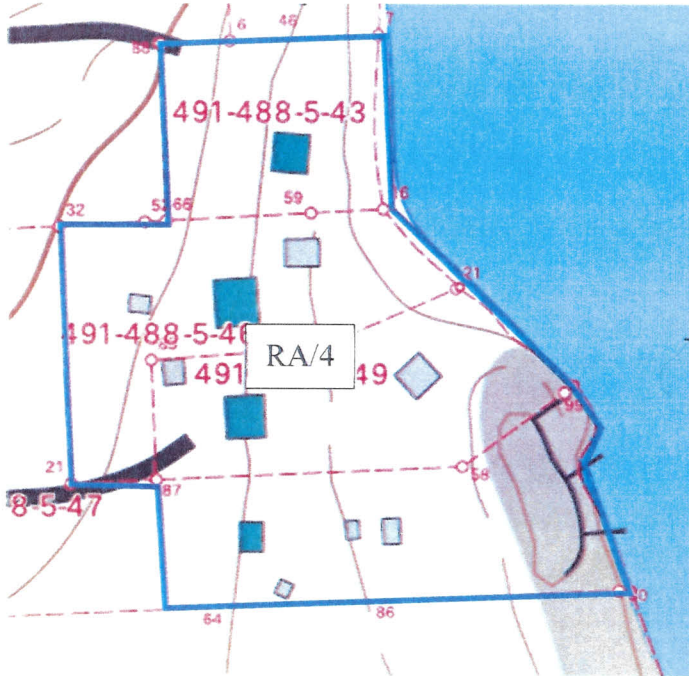
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia on kuultu x.x2021. OAS:sta ja luonnoksesta on osallisilla mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä. Ne otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan ehdotusta laadittaessa; ehdotusvaiheessa kuullaan myös osallisia.

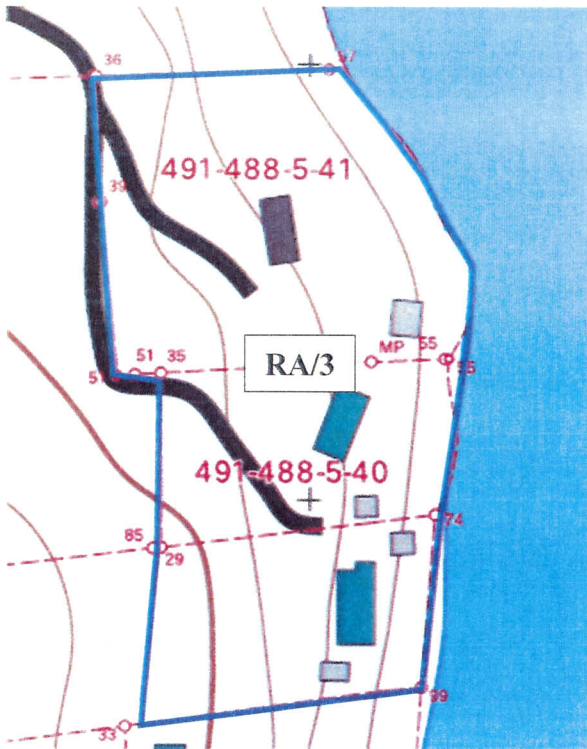
Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

2.2 Ranta-asemakaavan muutos

Kaavamuutos koskee seitsemää tilaa, jotka on lohkottu ja rakennettu rantaan saakka ulottuviksi rantarakennuspaikoiksi. Kaikilla rakennuspaikoilla on lomarakennus ja pääosalla myös erillinen rantasauna. Rakennuspaikat merkitään lomarakennusten rakennuspaikoiksi (RA) ja niiden rakennusoikeus samaksi mitä se on voimassa olevassa kaavassa eli lomarakennus enintään 100 m² sekä talousrakennuksia, kuten saunan, joiden rakennusten yhteenlaskettu rakennusala ei saa ylittää 30 m².



Kaavassa korttelin 1 osa.



Kaavassa kortteli 3.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaava on toteutettu niin kiinteistönmuodostamisen kuin myös rakentamisen osalta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Voimassa oleva ranta-asetus on toteutunut niin, että kaikki sen lomarakennusten rakennuspaikat on rakennettu. Maasto on itään viettävää rinnettä, johon rakennukset on sijoitettu ilman maaston kaivamisia taikka leikkauksia.

3.2.1 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Rakennuspaikoilla on säilytetty puusto niin, että järveltä katsottaessa alueen rakennukset eivät juurikaan näy järvelle.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue rajoittuu Suojärven rantaan. Käyttövesi saadaan omista kaivoista.

Maa- ja metsätalous

Alueella on maa- ja metsätalousaluetta (M) korttelin 1 rakennuspaikan 1 rannan puolella noin 0,21 ha, joka muutetaan RA- alueeksi eli osaksi rakennuspaikkaa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella on loma-asutusta. Tieyhteys on Suojärven yksityistien kautta; josta on rakennettu tieyhteydet rakennuspaikoille.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia.

Tekninen huolto

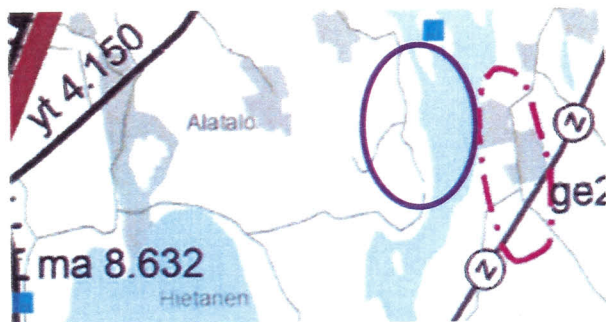
Käyttövesi saadaan omista kaivoista. Saunan harmaat jätevedet on imeytetty voimassa olevien määräysten mukaisesti.

3.1.3 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistavat yksityiset maanomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueille.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.1 Yleiskaava. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

3.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- ranta-asemakaava on vahvistettu 29.9.1975.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 1.11.2021 ja luonnos 11.11.2021 ranta-asemakaavan muutokseksi.
- ehdotus ranta-asemakaavan muutokseksi x.x.2021.

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteiskäyttöinen alue (yk P) on maanmittaustoimituksissa lohkottu kuulumaan niiden takana oleviin tiloihin/ rakennuspaikkoihin. Rakennuspaikat ovat käyttäneet ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Näin ollen yhteiskäyttöisen ranta-alue ei ole toteutunut kaavan mukaisesti, vaan on muodostunut tavanomaiset rantaan saakka ulottuvat rantarakennuspaikat. Kaavamuutokset hyväksyttäisiin toteutunut tilanne.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö kirjelmällään x.x.2021 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta x.x.2021 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä x.x. —x.x.2021 välisen ajan.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristö, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus, Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Järvi-Suomen Energia Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille x.x.2021, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö lähetti kirjelmän sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta ilmoitetaan osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille varataan 30 pv aikaa jättää lausuntonsa ja mielipiteensä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään kaavaprosessin aikana tarvittaessa.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa ranta-asemakaavaa niin, että jo 1970- luvulla alkaneet ja toteutuneet kiinteistöjen muodostamiset ja rakentaminen vastaisivat nykyistä tilannetta suunnittelualueella.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada hyväksyttyä esitetty kaavamuutos.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarkennetaan.

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallisten lausunnoissa ja mahdollisissa mielipiteissä esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueille on tarkoitus muodostaa rakennuspaikat (RA) tiloille, jotka on jo toteutettu rakentamisella ja kiinteistöjen muodostamisilla.

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus muuttuu niin, että voimassa olevan kaavan seitsemän yhteisrantaista rakennuspaikkaa muutettaisiin omarantaistiksi rakennuspaikka. Emätilan n. 0,85 km pituisella rantaosuudella on ollut kuusi omarantaista ja seitsemän nk. yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksen jälkeen alueella olisi yhteensä 13 omarantaista rantarakennuspaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne haetaan Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelit,

		pinta-ala, ha
Kortteli 1,	rakennuspaikka 1, tila 5:47, osa	0,326
	rakennuspaikka 2, tila 5:49	0,279
	rakennuspaikka 3, tila 5:46	0,316
	rakennuspaikka 3, tila 5:43	<u>0,203</u> yht. 1,124
Kortteli 3,	rakennuspaikka 1, tila 5:41	0,496
	rakennuspaikka 2, tila 5:40	0,253
	rakennuspaikka 3, tila 5:48 osa	<u>0,240</u> yht. 0,989
Yhteensä		2,113 ha

Rakennusoikeus kaikilla rakennuspaikoilla 100 + 30 k-m²

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät)

Ei merkittävää vaikutusta. Alue säilyy edelleen ranta-asemakaavan mukaisena loma-asuntoalueena.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Ei merkittävää taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto on hoidettu kiinteistökohtaisesti. Muun muassa alueen monimuotoisuus ja kasvillisuus ovat säilyneet hyvin vuosikymmenten aikana.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Kyse on yksityisestä jo rakennetusta loma-asutusalueesta, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia ei lisätä

Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti).

Kaavan toteutuminen ei lisää autoliikennettä, koska kysymyksessä on rakennetut rakennuspaikat. Teyhteys on Suojärven yksityistien kautta.

Kulttuuri ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta).

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä.

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).

Mahdollisella korjausrakentamisella on taloudellista vaikutusta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät muutu, koska kysymyksessä on jo rakennettu alue. Lähialueella on myös lomarakennuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamääräykset ja merkinnät noudattavat voimassa olevan yleiskaavan ja ympäristöministeriön merkkipäätöksen mukaisia kaavamääräyksiä.

YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaava on toteutettu.

Mikkelissä 30.11.2021.

Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri
puh. 040 129 4250
minna.frosti@mikkeli.fi

Alpo Leinonen

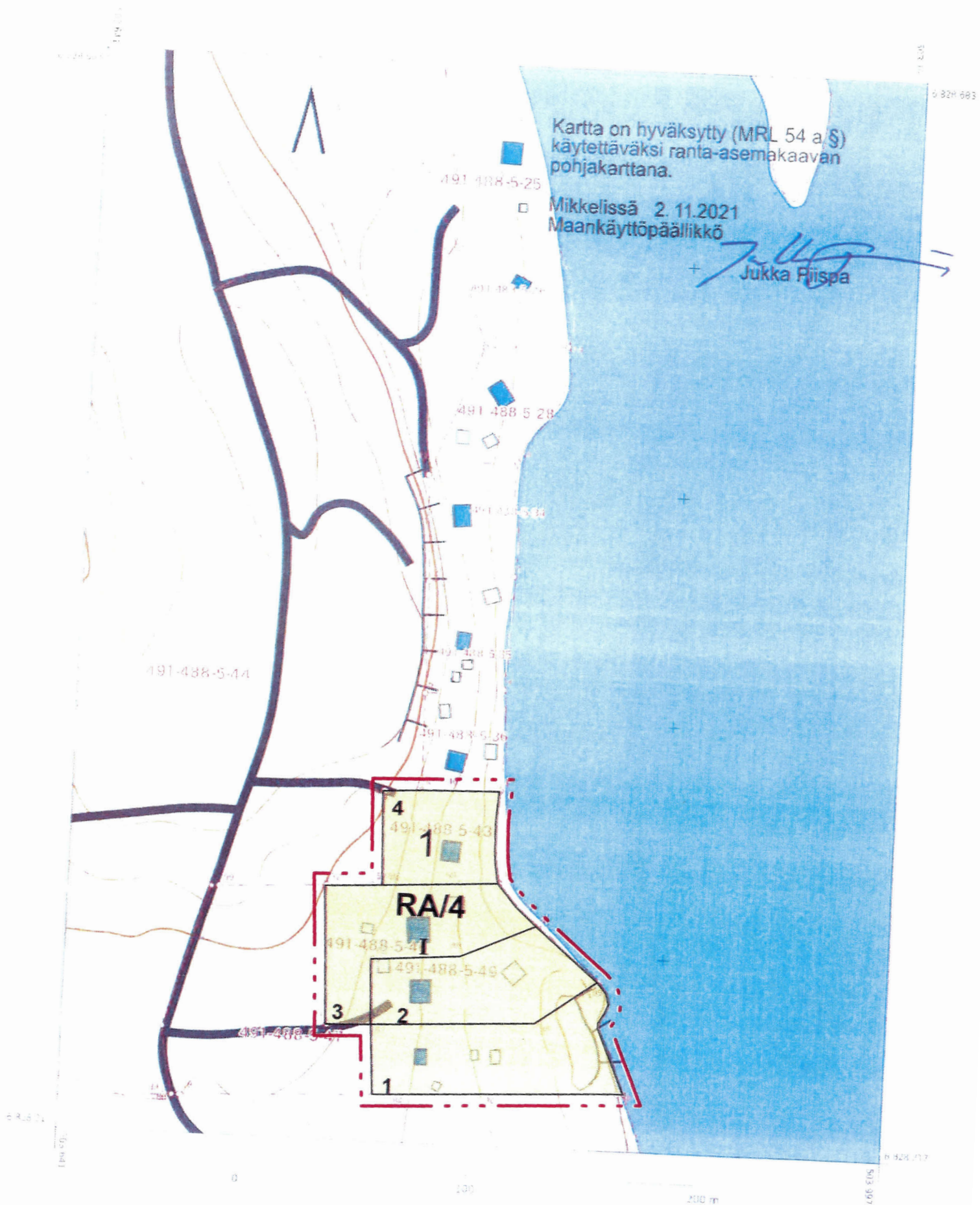
Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
puh. 0440 555 195
alpo.leinonen@gmail.com

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 30.11.2021.
2. Luonnos ranta-asemakaavan muutokseksi 15.11.2021
3. Vastine x.x.2022 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä.
4. Ehdotus ranta-asemakaavan muutokseksi x.x.2022.

MIKKELI
MINKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
Karttalehti pohjoisosa

MK 1 : 2 000



MIKKELI
MINKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
Karttalehti eteläosa

MK 1 : 2 000



MIKKELI

MINKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Mittakaava 1:2000, kaksi karttaa.

Koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.


Ranta-asemakaavan muutoksella muutetaan lomarakennusten korttelin 1 rakennuspaikkoja 1-4 ja korttelin 3 rakennuspaikkoja 1-3 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalousaluetta ja yhteiskäyttöinen vapaa-alue.

Kaava muutoksella muodostuu korttelin 1 rakennuspaikat 1-4 ja korttelin 3 rakennuspaikat 1-3.

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

RA/3

Lomarakennusten korttelialue. Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 100m² sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 m².

 5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

 Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.

3 Korttelin numero.

1 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta määräytyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

VESI- JA JÄTEHUOLTO.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousvesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymiä ohjeita.

Mikkelissä 15.11.2021

Alpo Leinonen, rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 49

Minkkilän ranta-asemakaavan muutos

MliDno-2021-4483

Valmistelija / lisätiedot:
Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
kaavoitusinsinööri

Liitteet

1 Liite Kkltk Minkkilän RAK muutos 22.3.2022

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -yksikkö lähettää otsikossa mainitun 28. päivänä helmikuuta 2022 päivätyn ranta-asemakaavan muutosehdotuksen kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Kaavamuutoksen on laatinut Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy maaomistajan aloitteesta.

Minkkilän ranta-asemakaava on vahvistettu 29.9.1975. Kaavamuutos koskee Suojärven rannalla sijaitsevia tiloja 491-488-5-43, -5 46, 5-49, 5-47 (osa), 5-41, 5-40 ja 5-48 (osa). Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Suojärven rannalla olevat rakennetut RA-rakennuspaikat (ent. RH) ja niiden edessä rannalla olevan yhteiskäyttöisen (yk P) alueen sekä tilan 491-488-5-47 rannan puolella olevan maa- ja metsätalousalueen (M) ranta-asemakaava vastaamaan rakennettuja ja lohkotuja (v. 1980 – 2000) tiloja. Minkkilän ranta-asemakaavan rakennusoikeus on enintään 100 k-m² + 30 k-m² (talousrakennukset). Rakennusoikeuden määrää ei kaavamuutoksessa ole tarkoitus lisätä.

Kaavamuutos on tullut vireille 19.1.2022 päivätyllä kirjeellä, jonka liitteenä on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 19.1.2022 # 21.2.2022.

Aineistosta on pyydetty lausunnot Etelä-Savon maakuntaliitolta, Etelä-Savon ELY-keskukselta, Etelä-Savon pelastuslaitokselta, kaupungin rakennusvalvonnasta ja Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta. Määräaikaan mennessä OAS:sta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnossa 16.2.2022 todetaan, että kaavamuutoshankkeen OAS:ssa on riittävällä tavalla esitetty hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. OAS:aa voisi täydentää kaavaprosessin kulkua ja sen periaatteellinen aikataulutusta sekä osallisten vaikutusmahdollisuuksia kuvaavalla taulukolla. Vahvistetussa rantakaavan mukaisilla kapeilla puistoalueilla ei ole yleisen virkistyskäytön kannalta käytännössä ollut mitään merkitystä. Puistoalue on sittemmin maanmittaustoimituksilla liitetty taustalla oleviin kaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin, ja suurimmalle osalle kaavan mukaista puistoaluetta on sijoitettu rakennuslupapäätöksen perusteella rakennuksia. Korttelin 1 rakennuspaikan 1 ranta-alueen korkeahko kumpare tulisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rajattava riittävältä laajuudeltaan rakennuspaikan osaksi, jolle ei saa sijoittaa rakentamista. Kaavamuutoksen tosiasialliset vaikutukset voimassa olevan vuonna vahvistetun kaava-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

alueen vapaan rannan, sille sallitun rakentamisen määrän ja alueen rantamaiseman kannalta, lukuun ottamatta edellä mainittua, ovat epäoleelliset, joten ELY-keskuksella ei ole tässä tapauksessa huomautettavaa kaavahankkeen takia.

Vastine: OAS:aan lisätään kaavaprosessia kuvaava taulukko ja korttelin 1 rakennuspaikan 1 rannassa oleva kumpareen alue merkitään rakennuspaikan maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma), jolle ei saa sijoittaa rakentamista.

Rakennusvalvonta on lausunnossaan 19.1.2022 esittänyt harkittavaksi RA-paikkojen kerrosalan merkitsemistä 130 m², 100 + 30 m² sijaan. Se helpottaisi talousrakennusten osalta mahdollisten rakennusoikeuksien ylitysten käsittelyä.

Vastine: Kaavamuutos koskee vain osaa vuonna 1975 vahvistettua ranta-asemakaavaa. Näin ollen rakennusoikeuden muuttaminen poikkeamaan muiden rakennuspaikkojen rakennusoikeuden merkitsemisestä (100+30) ei ole tarkoituksenmukaista eikä maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimusten mukaista.

Tilan 491-488-5-48 (kortteli 3 rak.paikka 3) omistaja haluaa, että tilan rekisterinumero näkyy kaavakartalla.

Vastine: Rekisterinumero lisätään kaavakarttaan selvyiden vuoksi.

Tilan 491-488-4-3, 4-4 ja 4-8 omistajat esittävät, että muutos ei saa vaikuttaa /vähentää muiden Suojärven rantojen maanomistajien oikeuksia hakea/saada rantarakennusoikeutta maille.

Vastine: Naapuritilat sijaitsevat Suojärven itärannalla muutosaluetta vastapäätä n. 270-320 metrin etäisyydellä, kaavattomalla haja-asutusalueella. Kaavamuutos ei vaikuta ko. tilojen rakentamiseen. Niiden rakentaminen ratkaistaan erillisellä kaavoituksella taikka poikkeamislupamenettelyllä.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy alustavasti Minkkilän ranta-asemakaavassa muutoksen, asettaa sen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot rakennusvalvonnalta, Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta, Etelä-Savon pelastuslaitokselta ja Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkitään, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Pirjo Siiskonen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Tiedoksi

Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Frosti Minna, Avelin Kirsi



Sähköposti

Frosti Minna <Minna.Frosti@mikkeli.fi>
Vast. ott.: XX

4. helmikuuta 2022 klo 14.08

Hei

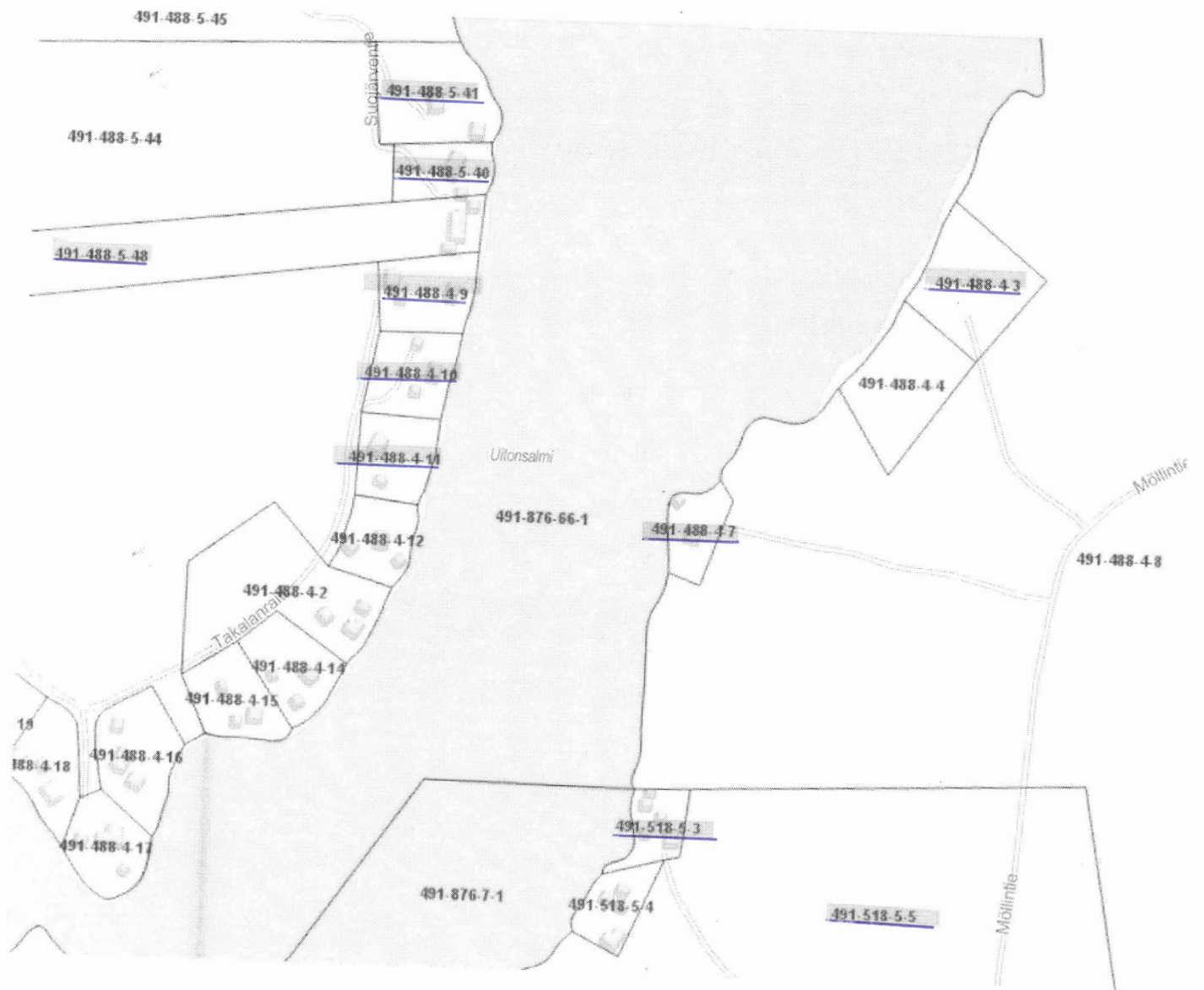
Poikkeamishakemus tulee mieluiten tehdä Lupapiste.fi -palvelussa. Hakemus tulee perustella ja liitteeksi asemapiirros. Hakijoina kaikki omistajat. Ohjeet kaupungin kotisivuilla:

<https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/rakentaminen/poikkeaminen-ja-suunnittelutarverkaisu>

Poikkeamishakemukseen kuultavat naapurit osoitteineen tulevat näkyviin Lupapisteen Lausunnot välilehdellä. Voin pyytää sihteeriä etsimään yhteystiedot erikseen jo etukäteen, mutta laskutamme selvitystyöstä taksan mukaan 40 €/naapuri. Naapurikuulemisen lomake löytyy kaupungin sivuilta ed. linkistä. Naapureille tulee esittää asemapiirros ja selvitys poikkeamisesta.

Mikäli suunnitelmat ovat jo pidemmällä ja löytyy jo julkisivu-, pohja- ja leikkauspiirrokset, voi nekin esittää naapureille ja kuulla naapurit samalla myös rakennuslupaa varten. Jos kuullaan myös rakennuslupaa varten, siitä tulisi olla maininta kuulemislomakkeella.

Alla kuultavat kiinteistöt. Myös eteläpuolelta naapurit 491-518-5-3 ja 491-518-5-5 olisi hyvä kuulla, koska ne ovat alle 200 m päässä rakennuspaikasta.



Terveisin Minna Frosti

[Lainattu teksti piilotettu]