

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-235
Päätöspäivämäärä 26.06.2025

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-29-22-5
Pinta-ala 1200.0

Annilanranta 10
50700 MIKKELI

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	250.0 k-m ²

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	228.0	218.0	0.0

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Muu liite: Tontin korot
Muu liite: Perustelut poikkeamille
Muu liite: Naapuritontille sijoitetun talon korko
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan MRL 57 §:n mukaisesti RakL 44 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta omakotitalon ylemmän ja alemman kerroksen kerrosalan suhteesta sekä rakentamiseen vastoin asemakaavan yleismääräystä, jonka mukaan rakennukset tulee sovittaa maastoon. Rakennuspaikka käsittää tontin 491-29-22-5 ja sen pinta-ala on 1200 m². Tontti sijaitsee Kirkonvarkauden kaupunginosassa Annilantien länsipuolella. Maastollisesti tontti on kadulta (n.+86 m) länsireunaa kohti kohoava rinne, jonka korkeimpana kohtana on tontin lounaiskulma (+92 m). Tontin tasaisin alue sijoittuu koilliskulmaan kadun laitaan.

Tontille on tarkoitus rakentaa 213,5 k-m² omakotitalo. Ensimmäisen kerroksen kerrosala on 125 k-m² ja toisen kerroksen kerrosala 88,5 k-m². Kellarikerrosta ei ole. Talon eteläpäässä on autokatos ja sen nurkassa 18 k-m² varasto. Rakennus sijoittuu tontin koilliskulmaan 8 m tontin itärajasta ja 4 m pohjoisrajasta.

Alueella on voimassa Annilanrannan asemakaava, joka on hyväksytty 12.6.2023. Tilalla on kaavamerkintöinä erillispientalojen korttelialue AO, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 250, kerrosluku I, kerrosala jonka saa käyttää kellarikerroksen kerrosalaan laskettavana tilana rakennuksen suurimman kerroksen alasta 1/2 k, kerrosala suurimman kerroksen alasta jonka saa käyttää ullakon tasolla u 1/2 sekä rakennusala.

Suunniteltu rakentaminen poikkeaa asemakaavamääräyksestä kerrosalan jakautumisessa, koska suurimman kerroksen ala on 125 k-m² ja sen yläpuolinen ullakkokerros saisi olla puolet siitä eli 62,5 k-m². Ylemmän kerroksen kerrosala ylittyy 26 k-m². Alueen kaavamerkintä mahdollistaa alueen tonteille rinneratkaisut, jossa rakennus näyttää alarinteen puolelta useampikerroksiselta ja ylärinteestä katsoen kerroksia on yksi tai 1 ½. Kaavamerkintä mahdollistaa myös tasamaan ratkaisun, jossa ylemmän kerroksen kerrosala on puolet alemman kerroksen kerrosalasta. Nyt suunniteltu rakennus on tasamaan rakennus, joka näyttää massaltaan molempiin suuntiin kaksikerroksiselta. Rakennuksen alakerrassa sijaitseva olohuone on yläpohjaan asti avointa tilaa, mikä korostaa rakennuksen kaksikerroksisuutta.

Annilanrannan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevassa Kirkonvarkauden asemakaavassa kerroslukuna on yleisesti 1/2 u II. Osa Annilanrannan kaava-alueen rantaan rajoittuvista rakennuspaikoista saa rakentaa 1/2 u II k 1/2 kerroslukumäärällä, mutta tien länsipuolella korttelissa 22 kaikilla rakennuspaikoilla kerrosluku on 1/2 u I k 1/2.

RakL 8 § mukaan ullakko sijaitsee rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle.

Annilanrannan asemakaavassa ei ole määräyksiä kattomuodoista tai -kaltevuuksista, joten ullakkokerrokseksi on katsottu rakennuksen suurimman kerrosalan omaavan kerroksen yläpuolella oleva kerros. Kaavamääräyksen mukaisesti sinne saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asemakaavan yleismääräysten 2 §:n mukaan rakennukset tulee sovittaa maastoon. Rakennukset, kulkureitit, ajotiet ja pysäköintipaikat on sijoitettava tontille siten, että tarve maaston muokkaukselle jää mahdollisimman pieneksi ja että mahdollisimman suuri osa tontista säilyy luonnontilaisena. Tontilla tulee hyödyntää alueelle tyypillistä puustoa ja kasvillisuutta, kuten kuntaa. Rakennusten, pysäköintipaikan ja ajoreittien ulkopuolelle jäävällä alueella rakennusaikana tuhoutunut metsä ja kasvillisuus on ennallistettava. Asemakaavan yleismääräysten 24 §:n mukaan maaston muokkaaminen on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä rajanaapureiden ja kaupungin rakennusvalvonnan kanssa siten, että tonttien välille ei muodostu merkittäviä korkeuseroja.

Hakija on lisännyt hakemukselle piirustuksen, jossa näkyy luvan kohteena olevan tontti ja rakennus, eteläpuolisen naapurin asuinrakennuksen mahdollinen sijoituspaikka sekä tonttien maanpinnan muodot.

Suunnitelma poikkeaa asemakaavan yleismääräyksistä, sillä rakennettaessa tasamaan rakennus joudutaan tekemään maaperän leikkauksia. Leikkauspiirroksen mukaan takapihalle joudutaan tekemään maaperän leikkauksia (leikkaus 3, 4 ja 6) n. 2 metriä. Tontin eteläpuolella (leikkaus 2) maaperään leikataan n. 1,25 m. Tontille tehdään lisäksi pengerryksiä ja tukimuurirakenteita.

Hakija perustelee hakemustaan mm. seuraavasti:

- Samalla asemakaava-alueella hyväksytyn rakennusluvan (Rakennuspaikka: Kalevinranta 4) perusteella ensimmäisen kerroksen päällä oleva kerros voi olla samassa huonekorkeudessa koko kerroksen alalta.
- Esittämässämme ratkaisussa yläkerran kerrosala on noin 60% alakerran neliöistä. Kyseinen poikkeuslupa ei vaaranna alueen kaavan toteutumista, koska autotallillinen versio olisi kaavan mukainen. Katoksen muuttaminen autotalliksi lisäisi kustannuksia. Katoksen ja talon väliin jäävä kulkuväylä keventää talon tienpuoleista julkisivua ja muodostaa samalla näkymän talon ”läpi”.
- Talo näyttää tielle päin 1,5 kerroksiselta rakennukselta kaavan mukaisesti. Viheralueen suuntaan talo ei näy yksikerroksiselta. Mielestämme tätä seikkaa voidaan pitää merkitykseltään vähäisenä, koska siellä suunnassa tulee vastaan rinne.
- Asemakaavan selostus: ”Kaikkein suurimmilla rantatonteilla ja jo rakennettujen tonttien osalla maasto on tasaisempi tai se on rakentamisen yhteydessä tasoitettu. Näille tonteille kerrosluku II u1/2 mahdollistaa kaksi täyttä kerrosta sekä ullakkokerroksen. Kirkonvarkauden asemakaava-alueella

yleisesti käytetty kerrosluku on 1/2k II u1/2. Annilanrannan pohjoisosassa on hyödynnetty vastaavaa merkintää, jotta alueet liittyvät kaupunkikuvallisesti toisiinsa." Alueella yleisesti käytetty kaavamerkintä on tasaisessa maastossa mahdollistanut II-kerrokseen rakentamisen. Tarve poikkeamalle yläkerran neliöihin on 10%, ei täysin kaksikerroksinen rakentaminen, eikä ulkoasun muuttamiseen.

- Kaavamääräyksen mukaan tontille ei tarvitse tehdä kellarikerrosta. Kaikki tontit on kaavoitettu samalla kaavamerkinnällä, vaikka osalla tonteista rinnerakentaminen ei ole mahdollista.
- Annilanranta -tien länsipuolen tontteja tarkasteltaessa maastonmuotojen vaihtelu on suurta tonttien välillä eli maastoa on muokattava.
- Rinnetalona toteutettuna etupiha jäisi suhteettoman suureksi ja sijoittuisi eri linjaan muiden talojen kanssa. Asemakaavassa sallittu rakentamisalue on koko tontti (4 m rajoista). Kaavassa ei ole vaatimusta tehdä rinneratkaisu.
- Alueella hyväksytyssä rakennuksessa (Kalevinranta 4), on samanlainen julkisivu tien ja myös rannan puolella, kuin meidän ratkaisussamme, eli se ei näytä yksikerroksiselta, vaan maanpinnan päällä näkyy enemmän kuin yksi kerros osassa rakennusta.
- Liitteenä olevilla tonttileikkauksilla ja asemapiirroksella olemme pyrkineet havainnollistamaan, miten kyseisen talon sijoittaminen ja rakennustapa ottaa maastonmuodot mahdollisimman hyvin huomioon tällä tontilla. Tonttileikkauksista ilmenee, että esimerkiksi pintavesien ohjaaminen onnistuu oman tontin alueella kuten pitääkin. Molempien puolien erilaiset tontit (rinne eteläpuoli ja tasamaatontti pohjoispuoli) otetaan maastonmuodoissa ja tonttileikkauksissa huomioon.
- Emme tee suuria leikkauksia kummankaan puolen tonttien rajoihin ja näin mahdollistamme viereisten tonttien rakentamisen ilman meidän rakentamisesta johtuvia rajoitteita. Rinnetalo haittaisi erityisesti tasamaatontin (pohjoispuoli) talon sijoittamista omalla tontillaan. Tasamaatontin perällä oleva rinne sijoittuu osittain tonttimme takalaitaan ja se otetaan huomioon tontilla pengerryksellä.
- Autokatoksen sivustalle piirretty tukimuuri piirrettiin suunnitelmaan, mikäli autokatosta pitäisi tiputtaa alemmaksi kuin talon korkoon. Pengerrykset on mahdollista toteuttaa myös ilman tukimuureja esimerkiksi luonnonkiviä käyttäen.

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 RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeamisluvan asuinrakennuksen kerrosalojen suhteesta ja rakennuksen maastoon sijoittumisesta tontille 491-29-22-5 seuraavalla ehdolla: Rakennuspaikalle on laadittava pihantasaussuunnitelma, jossa esitetään maaperän korot, hulevesien käsittely ja tukimuurit siten, että poikkeamisen kohteena olevan tontin ja naapureiden tonttien välille ei muodostu merkittäviä korkeuseroja.

Poikkeamisen erityisenä syynä on maaston muoto. Perusteluna maaston muokkaamisesta poikkeamiseen on, että rakennuspaikka on osittain rinnetontti ja osittain tasamaan tontti. Asuinrakennus on sijoitettu tontin maastollisesti tasaisimmalle paikalle tontin itäreunaan, jolloin tontin länsiosa jää piha-alueeksi. Ylä- ja alakerroksen kerrosalapoikkeaman vaikutus katujulkisivuun ei niin merkittävä, koska alemman kerroksen jatkeena oleva autokatos-varasto lisää rakennusmassan leveyttä kadun suuntaan. Vastakkaisessa suunnassa on rinne ja puistoalue, minne poikkeamalla ei ole niin suurta kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennus sijoittuu kaavan mukaiselle rakennusalueelle eikä rakennuspaikan kokonaiskerrosala ylitä.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 27.06.2025, 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.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Mikkelin kaupunkikehityslautakunnan lupa- ja valvontajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Päätöksen kuulutuspäivä on 27.06.2025

Päätös on lainvoimainen 04.08.2025, ellei päätöksestä ole tehty oikaisuvaatimusta

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy alla lueteltujen perusteiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla; naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen sekä muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle ja tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta ennen virka-ajan päättymistä kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi