

XX

MIKKELI

Rakennuspaikka491-12-2-11
Pinta-ala 1132.0Kalliokatu 6
50100 MIKKELI

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

Kerrosalat:	
Rakennettu	60.0 k-m ²
Vireillä	136.0 k-m ²

HakijaXX
MIKKELI**Toimenpide**

Asuinrakennus

Rakennetaan uusi omakotitalo.

Talousrakennuksen
muutostyöt:

- Autokatos rakennetaan rakennuksen luoteispäättyyn. Rajalle tehdään palomuri.
- Katettu terassi rakennetaan rakennuksen pitkälle sivulle (Julkisivu lounaaseen)
- Talousrakennuksen kaakkoispäättyyn rakennetaan tilat oleskeluun, peseytymiseen ja saunomiseen.
- Talousrakennuksen harkkoulkoseinät lisäeristetään rakennuksen ulkopuolelta ja eristeen pinta rapataan.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	PRT	Käyttötarkoitus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		Omakotitalot	135.0	135.0	550.0

Muu muutostyö

Luvan rakennus	PRT	Käyttötarkoitus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	101925411F	Talousrakennukset	60.0	60.0	175.0

Vaativuusluokka: Vaativa

Lausunnot

Maakuntamuseo
14.01.2026

Suunniteltu asuinrakennus on yksikerroksinen ja siinä on loiva pulpetti- ja aumakatto ja ulkoseinissä valkoinen rappaus. Olevaan pulpettikattoiseen ja rapattuun talousrakennukseen tehdään autokatos, katettu terassi ja sisälle saunatilat.

Kalliokadun pohjoispäädylle on ominaista puolitoistakerroksiset, harjakattoiset, rapatut tai lautaverhoillut, samassa linjassa ja suunnilleen samassa harjakorkeudessa olevat asuinrakennukset. Yhtenäisyyttä rikkoo jotkin uudemmat rakennukset, mutta katukuva on melko yhtenäinen. Suunniteltu asuinrakennus on hyvin sijoitettu samaan linjaan viereisten asuinrakennusten kanssa, mutta poikkeaa tyyliltään ympäristöstään heikentäen alueen katukuvan eheyttä. Asuinrakennuksen suunnitelmaa olisikin hyvä kehittää alueen ominaispiirteet paremmin huomioon ottavaksi (kattomuoto ja massa).

Kaupunkisuunnittelu
22.01.2026

Lausunto

Rakennuslupahakemuksessa esitetty uudisrakennus on yksikerroksinen ja kattomuodoltaan loivalla pulpettikatolla varustettu rakennus.

Julkisivumateriaaliksi on esitetty rappausta.

Ristiinantien ja Koskikadun välinen Kalliokadun asuinalue muodostaa kaupunkikuvallisesti hyvin yhtenäisen kokonaisuuden. Alueen keskeisiä ominaispiirteitä ovat puolitoistakerroksiset asuinrakennukset, joiden kattokulmat, räystäslinjat ja rakennusmassojen mittasuhteet luovat alueelle tunnistettavan ja yhtenäisen ilmeen.

Suunniteltu uudisrakennus sijoittuu keskelle tätä puolitoistakerroksisten rakennusten muodostamaa linjausta. Esitetty ratkaisu poikkeaa alueen kaupunkikuvasta erityisesti arkkitehtuurin, kerrosluvun, kattomuodon ja massoittelemisen osalta. Rakennuksen mittakaava ja arkkitehtoninen ilme eivät siten sovellu ympäröivään rakennuskantaan.

Maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö ei puolla esitettyä suunnitelmaa. Yksikkö esittää, että suunnitelmaa muutetaan siten, että uudisrakennus sopeutuu arkkitehtuuriltaan ja mittasuhteiltaan paremmin alueen yhtenäiseen kaupunkikuvaan ja kaupunkitilaan. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida kattomuodot, kerrosluvut ja rakennusmassojen mittasuhteet.

Rakennuslupatyöryhmä
04.02.2026

Ei puolleta

Rakennuslupatyöryhmä 4.2.2026 § 3

Esitetyt suunnitelmat ovat vastoin yleiskaavan määräyksiä rakennuksen soveltuvuudesta kaupunkikuvaan ja katumiljööseen, museoviraston ja kaavoituksen lausunnot ovat yhteneväisiä hankkeen soveltumattomuudesta ympäristöön, lisäksi RakL 44§ kohta 2 mukaisesti rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Ei puolleta

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros

Julkisivupiirustus

Leikkauspiirustus

Pohjapiirustus

Todistus hallintaoikeudesta: Todistus hallintaoikeudesta

Todistus hallintaoikeudesta: Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista
Ote kiinteistörekisteristä: Kiinteistörekisterin karttaote
Tonttikartta: Tonttikartta
Lausunto: Kaupunkisuunnittelu
Julkisivupiirustus: Katunäkymä
Lausunto: Rakennuslupatyöryhmä

Suunnittelutehtävä ja suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Suunnittelutehtävän vaativuus
Pääsuunnittelija		
Rakennussuunnittelija		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Osa asuinrakennuksesta sijoittuu asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle takapihan puoleiselta osalta.
Talousrakennukseen piha-alueen puolelle rakennettava uusi oleskelukatos sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.

Päätös

Hylätty
Rakentamislupahakemus hylätään.

Päätöksen perustelu

Rakentamisluvan myöntämisen edellytyksistä saadetaan rakentamislain 43 § ja 44 § sekä 50 §:ssä. Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että: 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen; 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen; 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Lisäksi rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29–44 §:ssä säädettyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1973. Asemakaavassa kiinteistöä koskee merkintä AO sekä talousrakennukselle osoitettu rakennusala t. Asuinrakennus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan. Asemakaava sallii rakennukselle kerrosluvun 1 2/3. Asemakaavan rakennusalueen rajausta ja kerrosluku ohjaavat rakentamista siten, että käytettäessä rakennusalueelle osoitettu kokonaiskerrosala, tulisi osa kerrosalasta sijoittaa toiseen kerrokseen. Hanke ei täytä lausunnoissa mainittuun perusteisiin RakL 44 §:ssä määriteltyä soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja

maisemaan, joten rakennustarkastaja ei myönnä tälle hankkeelle rakentamislupaa RakL 50 § mukaisesti.

Urpolan alue on arkkitehti Otto-livari Meurmanin vuonna 1938 laatiman ensimmäisen asemakaavan mukaan pääosin 1940-50-luvuilla rakentunut pientaloalue. Omakotitalot on rakennettu lähelle katulinjaa siten, että oleskelualueet ja hyötypuutarhat sijoittuvat talon toiselle puolelle. Tontit ovat aikakaudelle tyypillisesti suorakaiteen muotoisia ja samankokoisia. Harjakaton katemateriaalina on pääosin aaltopelti. 1 ½ -kerroksiset omakotitalot ovat pääosin vaaleiksi rapattuja tai lautaverhoiltuja. Alueen erikoispiirteinä on yhdistetyt lapekattoiset autotallit. Laaksokadun varrella alueen eteläosassa on uudempaa 1960-luvun jälkeen rakentunutta tiiliverhoilua ja matalaa omakotiasutusta. Alue on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue.

Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) Urpolan vanha pientaloalue on merkitty ma-kohteeksi. Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 (2019) kiinteistö on osa sk 4-aluetta: Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava museoviranomaista ja Mikkelin kaupunkisuunnittelua.

Rakennusvalvonta on saanut lausunnot museovirastolta sekä kaavoituksesta (maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö). Lausunnot liitteenä. Lausunnon antajat eivät puolla rakennushanketta. Asuinrakennus ei sovellu kaupunkikuvaan. Rakennuslupatyöryhmä ei ole puoltanut hakemusta.

Asuinrakennuksen rakennusmassa ja kattokaltevuus eivät sovellu edellä mainituin perustein Kalliokadun katukuvaan.

Talusrakennuksen rakennusala ylitetään sivukatoksen osalta. Rakennusjärjestyksen määräyksen 10.2 mukaisesti rakennuspaikan sisäisen rakennusalan saa ylittää katoksilla 2 m leveydeltä. Suunnitelmissa katos on kolme metriä.

Hakija ei ole esittänyt perusteluita poikkeamisille hakemuksella. Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamisille tulee olla erityinen syy. Lisäksi poikkeamisen myöntämisen edellytysten tulee täyttyä rakentamislain 57 §:n mukaisesti. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle, koska asemakaavoituksessa on huomioitu rakennusten massoittelu rakennusalan sekä kerrosluvun määrittämisin. Uudemmassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa on todettu alueen ominaispiirteet, jotka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Kyseinen Kalliokadun osuus on säilyttänyt alkuperäiset ominaispiirteet. Rakentaminen ei sovellu Kalliokadun kaupunkikuvaan.

Rakentamislain mukaiset sijoittumisen edellytykset eivät täyty. Tästä johtuen toteuttamisen edellytyksiä ei ole tarpeen tutkia. Naapureiden kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta kielteisen päätöksen yhteydessä.

Lupamääräykset

Toimivallan peruste

Mikkelin kaupungin hallintosääntö 34 §: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii lupa- ja valvontajaosto.

Mikkelin asumisen- ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.4 §: RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42 § rakentamislupa,
RakL 43 § rakentamisluvan myöntäminen,
RakL 44 § sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella
RakL 48 § rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset

Valmistelija

Teemu Männistö, rakennustarkastaja

Päätäjä

Teemu Männistö, rakennustarkastaja

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti
10.02.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 10.02.2026, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Luvan voimassaolo

Työt saa aloittaa, kun lupapäätös on lainvoimainen, ellei ole myönnetty lupaa aloittaa työt ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Lupa raukeaa, jollei töitä ole aloitettu kolmessa vuodessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa. Viranomainen voi erillisestä hakemuksesta myöntää päätöksellään luvan voimassaololle jatkoaikaa.

Lupamaksut

Päätöksestä veloitetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Päätöksen tiedoksianto

Päätös toimitetaan Lupapisteen päätökset-välilehdelle.

Oikaisuvaatimusohje

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

Päätöksen kuulutuspäivä on 10.02.2026

Päätös on lainvoimainen 20.03.2026, 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 rakentamisluvasta asemakaava-alueella, asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön ja muun alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla; naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; sekä museoviranomaisella, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakennuskohdetta.

Lisäksi oikaisuvaatimusoikeus on Lupa- ja valvontavirastolla, museoviranomaisella ja toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän, kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

Oikaisuvaatimusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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, työntekoon 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.

Oikaisuvaatimusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla sekä museoviranomaisella, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakentamista.

Oikaisuvaatimusoikeus purkamisluvasta 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnalla.

Lisäksi oikaisuvaatimusoikeus on Lupa- ja valvontavirastolla, museoviranomaisella sekä toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

Oikaisuvaatimusoikeus maisematyöluvasta on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnan jäsenellä; kunnalla; naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa 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