

Aika 09.04.2026, klo 16:00

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2, 2 krs / Teams-yhteys

**Käsiteltävät asiat**

**§ 19 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 20 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 21 Ilmoitusasiat**

**§ 22 Oikaisuvaatimus rakennuslupahakemukseen 491-2026-27**

Osallistujat

Matti Kekkonen, puheenjohtaja  
Noora Ruuth, 1. varapuheenjohtaja  
Taina Rahikainen, sihteeri  
Saara Isoaho  
Tapani Korhonen  
Arto Sipilä  
Pekka Pöyry, kaupunginhallituksen puheenjohtaja  
Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja  
Petri Tikkanen  
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

**§ 19**

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 20**

**Pöytäkirjan tarkastus**

**Ehdotus**

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Arto Sipilä ja Tapani Korhonen.

Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti maanantaina 13.4.2026 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

**§ 21**

**Ilmoitusasiat**

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

**Ehdotus**

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkitään tiedoksi.

---

**§ 22**

**Oikaisuvaatimus rakennuslupahakemukseen 491-2026-27**

MliDno-2026-720

Valmistelijat / lisätiedot:

Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja, Sari.Valjakka@mikkeli.fi  
Teemu Männistö, rakennustarkastaja, teemu.j.mannisto@mikkeli.fi

**Liitteet**

- 1 Liite Lvj 9.4.2026 Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen 2026\_27, Kalliokatu 6
- 2 Liite Lvj 9.4.2026 Naapurin huomautus
- 3 Liite Lvj 9.4.2026 Lausunto 1.4.2026 Rakennuslupatyöryhmä
- 4 Liite Lvj 9.4.2026 Lausunto 25.3.2026 Rakennuslupatyöryhmä
- 5 Liite Lvj 9.4.2026 Lausunto 12.3.2026 Riihisaarimuseo
- 6 Liite Lvj 9.4.2026 Lausunto 19.3.3036 maankäyttö- ja kaupunkirakenne, kaavoitus
- 7 Liite Lvj 9.4.2026 Tonttikartta
- 8 Liite Lvj 9.4.2026 ARK 01 Asemapiirustus
- 9 Liite Lvj 9.4.2026 ARK 02 Pohjapiirustus asuinrakennus
- 10 Liite Lvj 9.4.2026 ARK 03 Julkisivupiirustus
- 11 Liite Lvj 9.4.2026 ARK 05 Talousrakennus Julkisivut
- 12 Liite Lvj 9.4.2026 ARK 04 Talousrakennus pohjapiirustus
- 13 Liite Lvj 9.4.2026 ARK 06 Katunäkymä muutos 06.03.2026
- 14 Liite Lvj 9.4.2026 ARK 07 Asuinrakennuksen leikkaus

**Kuvaus**

Rakennustarkastajan 10.02.2026 tekemästä rakentamislupapäätöksestä (2026-27), jolla oli hylätty rakentamislupahakemus yhden asuinhuoneiston pientalon rakentamiseen sekä talousrakennuksen muutostyöhön kiinteistöllä 491-12-2-11, osoitteessa Kalliokatu 6, oli luvanhakija jättänyt oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus on liitteenä. Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn määräajan kuluessa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on rakentamisluvan hakija, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, joten hänellä on muutoksenhakuoikeus päätöksestä.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakentamislupapäätöksen muuttamista tai päätöksen palauttamista uudelleen käsiteltäväksi.

Perusteena on esitetty:

- Asemakaava sallii kerrosluvun I 2/3. Kaavamerkintä osoittaa sallitun enimmäiskorkeuden, mutta ei sulje pois yksikerroksisen rakennuksen rakentamista.
- Rakennus sijoittuu pääosin rakennusalan sisäpuolelle. Rakennusalan ylitys sijaitsee tontin sisäpihan puolella. Ylityksellä ei ole vaikutusta katukuvaan. Myös muilla tonteilla on oikaisuvaatimuksen tekijän käsityksen mukaan ollut rakennusalan ylityksiä.
- Asemakaavassa ei ole vaatimusta kattokulmalla, katemateriaalille tai kattomuodolle.

- Alueen yhtenäisyyttä on rikottu jo aiemmin vrt. lausunnon antajan kuvaus ” melko yhtenäinen”.
- Asuinrakennus on sijoitettu samaan linjaan viereisten rakennusten kanssa sekä julkisivumateriaaliksi on valittu rappaus, joka on alueelle ominaispiirteinen.

\*Lupa- ja valvontajaosto päätti 26.2.2026 kokouksessaan palauttaa rakentamislupa-asian uudelleen valmisteltavaksi ja varata hakijalle mahdollisuus suunnitelmien täydentämiseen ja rakennuksen sovittamiseen paremmin ympäristöön sopeutuvaksi.

Hakemuksella haetaan asuinrakennukselle sijoittamislupaa tontilta puretun 1950-luvulla rakennetun pientalon tilalle sekä talousrakennuksen muutostyölle. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on toimittanut 26.3.2026 asuinrakennuksen julkisivuista uudet suunnitelmat, jossa kattomuoto on muutettu epäsymmetriseksi harjakatoksi rakennuksen toisen massan osalta. Toisen puolen rakennusmassa on edelleen matala aumakattoinen. Rakennuksen korkeudet on merkitty 31.3.2026 päivitettyyn suunnitelmaan.

Rakennushanke poikkeaa asemakaavassa määrätystä rakennusalasta.

Hakija on perustellut poikkeamia seuraavasti: ”Poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennusalueen rajasta tontin takapihan puoleisilta osin. Asuinrakennus on suunniteltu eläkepäivien kodiksi ja siitä syystä rakennus on järkevintä rakentaa yksikerroksisena. Suuret tasoerot vaikeuttavat rakennuksessa kulkemista. Asuinrakennuksen toiminnallisuuden saavuttaminen yksikerroksisena asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle asettaa merkittäviä haasteita. Rakennusalueen ylitystä voidaan pitää ns. minimaalisena verrattuna alueella aiemmin myönnettyille ylityksille. Lisäksi rakennusalueen ylitys ei vaikuta oleellisesti Kalliokadun katunäkymään, sillä se sijoittuu tontin takapihan puoleiselle osalle.”

## **Tosiseikat**

### *Asemakaava*

Alueen (Urpolan kaupunginosa) asemakaava on hyväksytty vuonna 1973. Asemakaavassa kiinteistöä koskee merkintä (AO) enintään kahden perheen pientalo sekä (t) talousrakennus. Rakennusala on merkitty pistekatkoviivoin. Asuinrakennuksen ala tonttikartassa 13 m x 10 m, 130 m<sup>2</sup>. Roomalainen numero (I) osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja murtoluku (2/3) roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden määrän. Arabialainen numero (250) osoittaa rakennuspaikalle sallitun kerrosalan neliömetreinä.

### *Yleiskaava*

Kantakaupungin osayleiskaavassa, joka on hyväksytty 17.6.2019 § 75 ja lainvoimainen 15.8.2019 Urpolan vanha pientaloalue on merkitty sinisellä rajauksella merkinällä sk 4. Selostuksen määräys: ” 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.”

### *Etelä-Savon maakuntakaava*

Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) Urpolan vanha pientaloalue on merkitty ma-kohteeksi eli maakunnallisesti arvokkaaksi maisemakohteeksi.

*Vastuumuseon uusi lausunto 12.3.2026 (Riihisarimuseo) liitteenä.*

Inventoinnin mukaan 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 erikoispiirteenä on yhdistetyt lapekattoiset autotallit. Laaksokadun varrella alueen eteläosassa on uudempaa 1960-luvun jälkeen rakentunutta tiiliverhoiltua ja matalaa omakotiasutusta. Alue on kulttuuriympäristön ja /tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue.

Kalliokadun alueella on voimassa asemakaava, jossa ei ole otettu huomioon kulttuuriympäristön suojelun näkökulmaa. Nykyinen asemakaava vuodelta 1974 on tullut voimaan ennen rakennussuojelulain vuoden 1985 voimaantuloa. Rakennussuojelulain laadinnan yhteydessä lisättiin samalla tuolloin kaavoitusta ohjanneeseen rakennuslakiin rakennussuojelua nimenomaisesti koskevat kaavan laatimissäännöt. Asemakaavaa voidaan siten pitää vanhentuneena kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta.

Ensiksi suunniteltu asuinrakennus oli yksikerroksinen ja siinä oli loiva pulpetti- ja aumakatto ja ulkoseinissä valkoinen rappaus. Suunnitelmia on muutettu niin, että pulpettikatto-osuus on muutettu epäsymmetriseksi harjakatoksi.

Esitetty päämassan kattomuodon muutos hiukan auttaa rakennuksen sopimisessa paremmin ympäristöönsä lähinnä suoraan edestä kadulta katsottaessa, mutta rakennus poikkeaa edelleen selkeästi ympäristöstään, jossa on pääasiassa jälleenrakennuskauden taloja. Suunnitelma ei museon näkemyksen mukaan täysin noudata yleiskaavamääräystä sk tai rakentamislain pykälän 44 kohtaa kaksi. Se, että alueen yhtenäisyys on rikkoutunut osin jo aiemmin, ei ole hyvä syy rikkoa aluetta entisestään. Suunnitelmia on hyvä vielä kehittää alueen ominaispiirteet paremmin huomioon ottavaksi. Varsinkin harjalinjaan, harjakorkeuteen ja massoitteeluun kannattaa kiinnittää huomiota.

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 tyyliältään ympäristöstään heikentäen alueen katukuvan eheyttä. Asuinrakennuksen suunnitelmaa olisikin hyvä kehittää alueen ominaispiirteet paremmin huomioon ottavaksi (kattomuoto ja massa).

*Kaupunkisuunnittelun lausunto 23.3.2026 (Maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö) liitteenä*

Otto livari Meurmanin asemakaavan laatijan keskeiseksi kaupunkisuunnittelulliseksi teemaksi voidaan nostaa viihtyisän, terveellisen ja luonnonläheisen arkiympäristön suunnittelun. Samalla hän korosti yhtenäisyyttä erityisesti kattomuotojen ja julkisivujen kohdilla. Meurmanin ihannoima kaupunkikuvallinen yhtenäisyys on yhä nähtävissä kaarevan kadun varren rakennusten massoitteelussa ja ulkonäössä.

1970 luvulle tultaessa kaupunki katsoi tarpeelliseksi päivittää alueen asemakaavan ja kaupunginarkkitehti Pauli Lehti laati sitä koskevan asemakaavan vuonna 1974, joka on

yhä voimassa. Lehti toteaa asemakaavan selostuksessa, että kaavamuutoksen tarkoituksena on yhtenäistää ja ajanmukaistaa vuoden 1938 kaavaa, koska monilla tonteilla on rakennettu väljemmin kuin (Meurmanin) asemakaava salli.

Asemakaava on yhä pääosin ajankohtainen, mutta 70-luvulla rakennussuojelu ja rakennetun ympäristön arvot poikkesivat merkittävästi siitä mitä nykyään esim. lait edellyttävät. Lainvoimaisen asemakaavan puutteet koskevat erityisesti rakennetun ympäristön arvoja. Siinä tapauksessa, että asemakaava on selkeästi vanhentunut, toimii yleiskaava ohjaavana kaavana.

Kantakaupungin osayleiskaava on saanut lain voiman 2019. Urpolan pientaloalue on osoitettu merkinällä sk4 ja se todettu maakunnallisesti arvokkaaksi. Alueella on arvokasta, rakennettua kulttuuriympäristöä ja aluetta tai kohteita koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiireet ja identiteetti.

Kalliokadun varren rakennusten tunnusomaisia piirteitä ovat symmetrinen aumakatto, sen alapuolella oleva horisontaalinen, ulkoasultaan pelkistetty asuinkerros. Vanhimmat rakennukset heijastavat jälleenrakennuskauden niukkuutta; aukotus on yksinkertaista, julkisivujen materiaalit ovat puuta tai rapattua, katto usein peltiä. Mukaan mahtuu 1970-luvun tummaa tiilipintaa, mutta uusimmat lisäykset ovat kunnioittaneet vanhaa rakennuskantaa noudattamalla pääosin Meurmanin aikoinaan asettamia periaatteita.

Suunnitelmassa esitetään yhden kerroksen korkuista omakotitaloa, joka asettuu maltilliseen rinnemaastoon ja joka näkyy sisätiloissa tasoeroina. Rakennus on sisätiloiltaan yhteneväinen, mutta julkisivujen osalta massa jakautuu kahtia. Massoilla on omat kattomuodot; epäsymmetrinen harjakatto ja lapekatto. Harjakaton kattokulma näyttää seuraavan sisätilojen korkeuseroja ja sitä kautta maastonmuotoa. Kadun puolelta julkisivu jakautuu kahtia massoittelun mukaisesti. Lähinnä katua oleva julkisivu on muodoltaan lievästi suorakulmainen, kuten myös taempi julkisivu. Kattomuodot ovat selvästi jakautuneet epäsymmetriseen harjakattoon ja lapekattoon. Aukotus on moderni. Rakennus on suunniteltu modernein ottein ottaen huomioon maaston muodot ja asuntopohjan korkeuserot sekä funktionaaliset tavoitteet. Rakennuksen massoittelu ja julkisivut noudattavat lähtökohdiltaan samaa muotokieltä sekä periaatteita.

Rakennuksen muoto, sen massoittelu ja arkkitehtuuri poikkeavat oleellisesti yleiskaavan asettamista reunaehdoista koskien maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunniteltu rakennus ei pyri sopeutumaan Kalliokadun kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin ja toteutuessaan heikentää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

### **Velvoittavat oikeusohjeet**

Rakentamislaki 42 § luvanvaraisuus.

Rakentamislaki (751/2023, RakL) 5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdista mm. seuraavasti: Viranomaisen on vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat: --- 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;--- 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti

---

arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen; ---.

RakL 12 § mukaisesti rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

RakL 43 § mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*).

RakL 62 §:ssä säädetään seuraavasti asemakaava-alueelle sijoittumisesta seuraavasti: Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

Rakentamislain 44 §:n mukaisesti 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 rakentamislain 48 §:n mukaan rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29–44 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Alueidenkäyttölain 42 §:n säädetään yleiskaavan oikeusvaikutuksista, jossa 2. momentissa säädetään, että viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista sekä myös vastaavasti säädetään alueidenkäyttölain 32 §:ssä maakuntakaavan oikeusvaikutuksista.

RakL 68 §:n mukaisesti rakentamisluvan yhteydessä vahvistetaan selvitykset siltä osin kuin niiden perusteella on arvioitu sijoittamisen edellytykset.

RakL 101 §:n mukaan rakentamishankkeen vaativuus määräytyy seuraavien tekijöiden perusteella: 1) hankkeen laajuus, hankkeen koko ja käyttötarkoitus, rakennuspaikan olosuhteet sekä rakennushistorialliset näkökohdat; 2) valmiin hankkeen käytöstä, kulumisesta ja mahdollisista rakennusvirheistä aiheutuvien seurausten haitallisuus turvallisuudelle ja terveellisyydelle; 3) aiemmat kokemukset hankkeessa käytettävien suunnittelu- ja toteutusratkaisujen toimivuudesta.

Vna 1063/2024, 4 § Vaativa rakennussuunnittelutehtävä: Rakennussuunnittelutehtävä on vaativa, jos: 1) suunniteltavassa rakennuksessa on enemmän kuin kaksi kerrosta tai rakennus on muuten kooltaan suuri; 2) suunniteltavan rakennuksen on täytettävä korkeat arkkitehtoniset, tekniset tai toiminnalliset vaatimukset käyttötarkoituksensa tai ominaisuuksiensa vuoksi; 3) rakennuksen ympäristöstä aiheutuu erityisiä vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurin sovittamiselle kaupunkikuvaan tai maisemaan; taikka 4) rakennuspaikasta aiheutuu suunnittelulle erityisiä vaatimuksia.

RakL 57 § mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä 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. ---

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa 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.

RakL 59 §:ssä säädetään poikkeamisesta vähäisessä määrin rakentamista koskevista määräyksistä rakentamisluvan yhteydessä. Myöntämisen edellytyksistä on säädetty RakL 57 §:ssä.

### *Rakennusjärjestys*

7.1 Yleiset määräykset: Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus

25.4 Selvitysvaatimukset: Kun rakennetaan uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

10.2 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen: Rakennus ja rakennusosat saavat ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti: ---; erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään kaksi metriä; --- Ylitykset eivät saa olla 4 metriä lähempänä naapurin rajaa, ellei ylitykseen ole naapurin suostumusta.

### **Heikosti velvoittavat oikeusohjeet**

*Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022,*

Arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan huomiota olisi kiinnitettävä ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan muun ohella arkkitehtonisen muodon, massoittelun, mittasuhteiden, korkeuden, aukotuksen, materiaalien, rakennustavan, maastoon sijoittelun ja näkymien kannalta.

Rakennussuunnittelua ei ole tarkoitus rajata ympäröivän tyyliuunnan mukaiseksi, vaan muutkin kuin rakennustavaltaan, materiaaliltaan ja massoitteeltaan ympäröiviin rakennuksiin sopeutuvat ratkaisut voisivat olla mahdollisia.

Rakennus voi olla sopusuhtainen mutta ei välttämättä kaunis, sekä päinvastoin. Rakennus voi olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen olematta sen enempää kaunis kuin sopusuhtainen. Arkkitehtonisen vaihtelun turvaamiseksi ja eri tyyliuuntien mahdollistamiseksi riittäisi, että aina vähintään yksi näistä kriteereistä, kauneus, sopusuhtaisuus tai arkkitehtoninen korkeatasoisuus, täyttyisi. Arvioitaessa kauneutta ja sopusuhtaisuutta olisi kiinnitettävä huomiota rakennuksen ja sen osien mittasuhteisiin. Sopusuhtaisuudella ei ole tarkoitus rajata rakennussuunnittelua muuten kuin pyrkimyksellä rakentamisen kokonaisvaltaiseen hahmottamiseen ja siihen, että rakennus koetaan esteettisesti miellyttäväksi. Säännöksellä ei olisi tarkoitus heikentää rakennetun ympäristön arkkitehtonista tasoa vaan sitä nostaa. Rakennukset osana rakennettua ympäristöä on tarkoitettu pääosin pitkäikäisiksi. Vaikka Suomen nykyinen rakennuskanta on voittopuolisesti rakennettu vasta toisen maailmansodan jälkeen, tulee myös meillä rakennuskannan keski-ikä kasvamaan. Näin ollen on luontevaa, että arkkitehtuuriin syntyy kerroksia eri aikakausien tyyliuunnista.

Lisäksi hallituksen esityksessä todetaan sijoittamisen edellytyksistä kohdassa 7.1: Ensimmäisenä edellytyksenä olisi tarve varmistaa, että rakentamishanke toteuttaa asemakaavan vaatimukset. Vaatimusten täyttymistä arvioitaisiin kysymyksessä olevan rakennuspaikan kannalta. Toisena harkittavana kohtana olisi rakennuskohteen soveltuvuus paikalle. Tämän edellytyksen osalta tarkasteltaisiin muun muassa kuten aikaisemmassakin maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä mainittuja sijoittumiseen liittyviä asioita, kuten rakennuskohteen soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä sitä, täyttääkö rakennuskohde kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuksen ulkoasulla on myös yleisempää merkitystä. Rakennuksen kauneus ja soveltuvuus ympäristöön on ollut rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä vuosikymmeniä. Luonnollista on, että naapurustolla ja usein myös yhteiskunnalla on oikeutettua intressiä myös siltä osin, että rakennusluvan yhteydessä edellytetyt esteettiset ominaisuudet myös pysytetään rakennuksen koko elinkaaren ajan. Korkeatasoinen arkkitehtuuri liittyisi lähinnä suunnittelutehtävältään vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan rakennukseen.

## **Tosiseikat ja tulkinta**

### **Asuinrakennus**

#### *Naapurin kuuleminen*

Naapurit on kuultu muutettujen suunnitelmien osalta viranomaisen toimesta. Yksi naapurikiinteistö on jättänyt asiasta huomautuksen. Huomautus liitteenä. Huomautuksessa todetaan mm. Kalliokatu 7:ssä olevaa yksikerroksista rakennusta ei voi käyttää perusteena rakennuslupa tai kerrosluvusta poikkeamiselle, sillä kyseinen rakennus on entinen Henrikssonin sekatarvakauppa ja kuuluu kadun alkuperäiseen 1950-luvun rakennuskantaan. Se on muutettu kauppakiinteistöksi vasta 1980-luvulla, ja rakennuksen myöhemmätkin remontit on tehty alkuperäistä katunäkymää vaalien. (Ks. Torpasta taloon – Kauppias Anni parempaa elämää etsimässä, toim. Marija Vantti, 2011). Rakennusvalvonnan on päätöksessään huolehdittava siitä, että tämä 11 tontin kokonaisuus kaupunkikuvassa ja

katunäkymässä myös säilyy. Asukkaat ovat valinneet asuinpaikan juuri tämän syyn vuoksi ja saaneet myös rakennusperinnön korjausavustusta. Kalliokatu 6:n rakennusluvasta päätettäessä on turvattava se, että oikeus rakennusperinnön hoitoavustukseen ei vaarannu. Naapuri pyytää myös päätöksenteossa kiinnittämään huomioita perustuslain mukaiseen yhdenvertaiseen kohteluun. Viimeaikaiset uudet hankkeet on toteutettu yleiskaavamääräys huomioiden.

#### *Asemakaavasta poikkeaminen*

Liitteenä olevaan tonttikarttaan on merkitty asemakaavan mukainen rakennusalan koko, joka on 13 m x 10 m eli 130 m<sup>2</sup>. Hakemuksella esitetyn yksikerroksisen pientalon päämitat ovat 13,38 m x 13,06 m. Ylitys on rakennusalueen rajasta yli 3 m ja Kalliokadun suuntaisesti 0,38 m. Rakennusoikeudelliseksi kerrosalaksi hakemuksella on ilmoitettu 135 m<sup>2</sup>. Suunnitelman mittojen mukaan laskettu kokonaisala rakennuksella on 142,2 m<sup>2</sup>. Rakennuksen katettu ala on noin 180 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa ja tonttikartassa merkitty sallittu rakennusala ylittyy 12 m<sup>2</sup>, jolloin kyseessä on asemakaavasta poikkeaminen. Rakennusalueen rajasta ylitys on 3 m ja Kalliokadun suuntaisesti 0,38 m.

Asemakaavan määräyksen tarkoituksena on ollut ohjata rakentamista siten, että 130 m<sup>2</sup> kokonaisalan ylittävän kerrosalan osuus sijoitetaan toiseen kerrokseen ullakon tasolle, koska asemakaavamääräys sallii 2/3 pohjakerroksen alasta rakennettavaksi toiseen kerrokseen. Näin myös Kalliokadun rakentaminen on aikoinaan toteutunut ns. puolitoistakerroksisina ratkaisuin, joissa pääsääntöisesti on jyrkkä harjakatto.

#### *Rakennusjärjestyksestä (RJ) poikkeaminen*

Rakentamisessa ei ole selvitetty tontin kulttuuriarvoja RJ:n 25.4 mukaisesti. Rakennusten katokset ylittävät rakennusalan rajan enemmän kuin 2 metriä, jonka RJ:n 10.2 määräys sallii. Asuinrakennuksen terassin ja talousrakennuksen terassin kohdalla.

#### *Soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan*

Hakemuksen mukainen asuinrakennus on yksikerroksinen, ulkoverhoilultaan rapattu (valkoinen), loivakattoinen (huopakate, grafiitin harmaa), ikkunat ja ovet (grafiitin harmaat). Rakennuksen kattomuoto osalla rakennuksen massaa on toispuoleinen harjakatto ja osalla rakennusmassaa edelleen matala aumakatto. Epäsymmetrinen harjakatto on vieras elementti katukuvassa, jossa Kalliokadun alkupää on rakentunut jyrkin harjakatoin. Kalliokadun alkupää on säilyttänyt alkuperäisen omaleimaisuuden. Kalliokatu kaartuu kadun päässä, jolloin katukuva tältä osin katukuvassa säilynyt 50-luvun rakennuskannan mukaisena. Tällä kohtaa katukuvassa rakennusten korkeudesta poikkeaa ainoastaan yksi rakennus, joka on 50-luvulla rakennettu myymälärakennus ja kuuluu alueen kulttuuriperintöön. Kalliokadun toiseen päähän on 70-luvulla rakentunut rakennusmassaltaan yksikerroksisia tiiliverhoiluja. Rakennukset on rakennettu ennen kuin rakennusperintöarvot on tunnistettu (yleiskaava 2019). Nämä rakennukset eivät myöskään tällä kyseisellä katuosuudella näy katukuvassa.

Kyseenä olevan 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 kerrosluvun,

kattomuodon ja massoittelun osalta. Vaikka vuoden 1974 asemakaavassa ei ole otettu huomioon nykyisin voimassa olevassa alueidenkäyttölaissa esitettyjä velvoitteita arvokkaan rakennusperinnön huomioon ottamisesta (AKL 118 § ja 139 §), ne on tunnistettu myöhemmin tehdyissä inventoinneissa ja laadituissa yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa, jotka nyt myöhemmin ohjaavat rakentamista.

Suunniteltu rakennus voi täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset, mutta se ei sovellu nyt käsittelyssä olevalle rakennuspaikalle poiketen muiden rakennusten kattokulmasta. Rakennus ei siten ole sopusuhtainen suhteessa rakennettuun ympäristöön eikä ole asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen.

Vaikka asemakaavassa ei ole pakottavaa määräystä kerrosluvusta, kattomuodosta tai massoittelusta, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakentaminen soveltuu rakennettuun ympäristöön sekä maisemaan. Rakennuksen mittakaava ja massoittelu eivät edellä esitetyn perusteella sovellu ympäröivään rakennuskantaan, jonka kulttuuriarvot on myöhemmin tunnistettu, joten luvan myöntämisen edellytykset eivät täyty.

Rakentamislain 44 §:ssä säädetään sijoittamisluvan edellytyksistä, jonka mukaiset seitsemän kohtaa tulee täytyä. 1) Esitetty rakentaminen ei ole asemakaavan mukaista, eikä esitetyllä poikkeamisilla päästä hyväksyttävään lopputulokseen kaupunkikuvallisesti. 2) Rakennuskohde ei sovellu rakennettuun ympäristöön. 3) Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie. 4) Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle, kun liitytään kunnallistekniikkaan. 5) Rakentaminen voi aiheuttaa haittaa naapureille alueen rakennusperintöarvojen häviämisenä, mutta ei vaikeuta naapurikiinteistön rakentamista. 6) Ei vaikeuteta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. 7) Luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset eivät täyty, eikä lupa ole myönnettävissä.

Rakentamislain 57:ssä säädetään poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä, joka koskee myös vähäistä poikkeamista (59 §) rakentamisluvan yhteydessä. Lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamisella aiheutettaisiin haittaa kaavoituksella. Nykyisen asemakaavan laatimishetkellä ei suojeluarvoja ole arvioitu. Asemakaava on vanhentunut rakennushistoriallisten arvojen osalta. Suojeluarvot on tunnistettu uudemmassa yleiskaavassa, joka ohjaa asemakaavoitusta. Uudessa asemakaavassa suojelumääräyksiä tultaisiin kirjaamaan tarkemmin.

Poikkeamisen myöntämisen edellytykset eivät täyty.

### **Talousrakennus**

Rakentamislain 42 §:n mukaisesti talousrakennuksen muutostyö on vapautettu lupamenettelystä katosten ollessa alle 50 m<sup>2</sup>. Talousrakennuksen katos ylittää rakennusjärjestyksessä sallitun rakennusalan ylityksen 1 metrin verran. Asia on ratkaistavissa poikkeamislupamenettelyssä. Ennen muutostoimenpiteen aloittamista, tulee poikkeamiseen olla lainvoimainen poikkeamispäätös.

---

Talusrakennukseen sisäpuoliset muutostyöt uuden märkätilan, wc:n ja vesi- ja viemäreiden rakentamiseen ovat rakennuksessa terveellisyyteen vaikuttava muutostyö ja siten luvanvarainen toimenpide, jonka toteuttamisen edellytykset ratkaistaan rakentamisluvan erillisenä toteuttamislupa-asiana.

Sijoittamislupahakemus jätetään tutkimatta tarpeettomana.

### **Rakennussuunnittelija**

Rakennussuunnittelutehtävä on vaativa. Rakennus sijoittuu alueelle, jossa on tunnistettu rakennusperintöarvoja ja kyseessä on korvaava rakentaminen alueen ominaispiirteisiin soveltuneen rakennuksen tilalle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän esittämä suunnittelija ei täytä vaativalle rakennussuunnittelutehtävälle vaadittuja kelpoisuusehtoja. Kelpoisuudesta ei ole osoitettu opintotodistusta eikä aikaisempaa hyväksyntää toimimisesta vastaavassa suunnittelutehtävässä tai vaihtoehtoisesti toimielimen myöntämää kelpoisuustodistusta.

Hankkeeseen ryhtyvän on lain mukaan myös huolehdittava, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. Viranomaisen eräänä tärkeänä tehtävänä on valvoa, että hankkeeseen kiinnitetyt suunnittelijat ja työnjohto ovat ammattitaitoisia, päteviä ja kelpoisia.

Lupahakemuksessa esitetty rakennussuunnittelijaa ei hyväksytä tehtävään.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosta päättää hylätä rakentamislupahakemuksen asuinrakennuksen sijoittamiseen osoitteessa Kalliokatu 6.

Talusrakennuksen sijoittamishakemus jätetään tutkimatta.

Rakennussuunnittelijaa ei hyväksytä tehtävään.

### **Tiedoksi**

Luvan hakija, huomatuksen jättänyt naapuri, rakennussuunnittelija, Riihisaarimuseo. Päätös annetaan rakentamislain 70 §:n mukaisesti tiedoksi julkisella kuulutuksella.