

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Aika 01.04.2021, klo 17:00 - 17:36

Paikka Yhteys Teams -ohjelman kautta

Käsitellyt asiat

§ 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 2 Pöytäkirjan tarkastus

§ 3 Ilmoitusasiat

**§ 4 Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä kiinteistö 491-29-7-1,
Moisionrannantie 2**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Keijo Siitari, puheenjohtaja
Kauko Väisänen, 1. varapuheenjohtaja
Miikka Frisck
Susanna Rusakko
Terhi Taskinen

Muut saapuvilla olleet

Juha Ruuth, hallintopäällikkö, sihteeri
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Poissa

Arto Seppälä, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitukset

Keijo Siitari
Puheenjohtaja

Juha Ruuth
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

07.04.2021

07.04.2021

Miikka Frisck
Pöytäkirjantarkastaja

Susanna Rusakko
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa www.mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Merkitään, että uusi rakennustarkasta Jussi Törrönen, uusi LVI-tarkastaja Petri Sajaniemi ja tuleva rakennustarkastaja Teemu Männistö esittäytyivät kokouksen alussa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 2

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Miikka Frisck ja Susanna Rusakko. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti keskiviikkona 7.4.2021 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

§ 3

Ilmoitusasiat

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Korkein hallinto-oikeus 16.12.2020 taltio 4366:

Korkein hallinto-oikeus ei ole myöntänyt valituslupaa tilan Hietaranta 491-512-1-1 omistajalle Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä nro 19/0223/3, joka koskee tilan rannassa ilman lupaa pidetyn ja rakennukseksi verrattavan lauttarakennelman postamista.

Syyttäjälaitos, päätös rangaistusmääräyksestä 5.3.2021

Tilan Hietaranta 491-512-1-1 omistajalle on määrätty sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta. Hänellä ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n edellyttämää rakennuslupaa tilansa rannassa pitämälleen lauttarakennelmalle, joka vastaa käyttötarkoituksensa, kokonsa, ulkonäkönsä ja pysyvyytensä puolesta tavanomaista rantarakennusta.

Itä-Suomen hallinto-oikeus päätös 21/0030/3/29.3.2021 ja 21/0030/3/29.3.2021

Hallinto-oikeus on hylännyt hallintovalituksen aidan korottamista koskevasta kielteisestä toimenpidelupapäätöksestä ja kunnallisvalituksen, joka koski em. lupapäätökseen liittyvää lupamaksua.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Lupa- ja valvontajaosto, § 13, 14.05.2020

Lupa- ja valvontajaosto, § 4, 01.04.2021

§ 4

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä kiinteistö 491-29-7-1, Moisionrannantie 2

MliDno-2020-988

Lupa- ja valvontajaosto, 14.05.2020, § 13

Valmistelijat / lisätiedot:
Ilkka Tarkkanen
ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi
kaupunginarkkitehti

Liitteet

- 1 Liite Lvj Poikkeamishakemus
- 2 Liite Lvj Asemakaava
- 3 Liite Lvj Asemapiirustus
- 4 Liite Lvj Autopaikkalaskelma asuntojakauman mukaan
- 5 Liite Lvj Leikkaus
- 6 Liite Lvj Maastoleikkaus A-A
- 7 Liite Lvj Maastoleikkaus B-B
- 8 Liite Lvj Moisionrannantie valokuvia
- 9 Liite Lvj Rakennusoikeus

Rakennusliike Ola Oy hakee lupaa poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n nojalla MRL:n 58 §:n säädöksistä. Lupaa haetaan rakentaa kerrostalo Kirkonvarkauden kortteliin 7. Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksistä koskien pysäköintipaikkojen määrää, kellarikerrokseen sallitun kerrosalaan laskettavan tilan määrää ja lämmitysmuotoa.

Kerrostalossa on yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Kaava määrää 2 autopaikkaa/asunto. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että asuntojakaumassa yksiöille varataan 1 ap /asunto ja sitä suuremmille asunnoille 2 ap/asunto.

Kaavassa määrätään liittämään kiinteistöt kaukolämpöverkkoon, mutta hakija haluaa hyödyntää maalämpöä, joka on ympäristöystävällinen lämmitysmuoto.

Kaavamerkintä ½ k mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen kellarin tasolle siten, että näihin tiloihin rakennuksen kerroksen alasta saa käyttää puolet. Kerroksen alaksi on esitetty 615 m² ja kellarin tasolla kerrosalaan laskettavaa tilaa on 370 m² eli 60 % kerroksen alasta. Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että porrashuone on laskettu kerrosalaan myös maanalaisessa tilassa.

Asemakaava

Kirkonvarkauden asemakaava on vuodelta 2015 ja laadittiin vuoden 2017 asuntomessujen varten. Samanaikaisesti asemakaavan kanssa laadittiin Moisio-Kyyhkylän osayleiskaava, jossa Kirkonvarkauden kohdalle on osoitettu AP/R merkintä, joka kuuluu: "Pientalovaltainen asunto-, loma-asunto ja matkailualue". Asuntomessuilla esitetään monipuolisesti erilaisia asuinmahdollisuuksia ja tämän

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

lähtökohdan takia Kirkonvarkauden asemakaavaan asuinrakennusten korttelialueille merkittiin joustava A-kaavamerkintä. Kaava on toteutunut hyvin ja vain muutama hajatontti on vielä rakentamatta.

Korttelin 7 käyttötarkoituksimerkintä on asuinrakennusten korttelialue (A). Rakennusoikeus on 1 600 k-m², joka vastaa n. e=0,50 tonttitehokkuutta, kerrosluku ½k II u½. Korttelissa on yksi ohjeellinen tontti. Kortteli sijoittuu rinteeseen Kirkonvarkaudensuon/Paasosenpuiston ylärinteen puolelle. Korttelin ylä- ja alarinteen välinen korkeusero on n. 7 metriä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 § 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tästä haetaan edellä esitettyjä poikkeamia.

Poikkeamisen edellytyksenä MRL 171 §:n mukaan on, että hanke ei saa

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kuuleminen

Naapureita on kuultu laajasti (katujen vastakkaisella puolella olevat rajanaapurit sekä vesistön rannalla olevat kiinteistöt) ja heistä osa on vastustanut hanketta. Mielipiteissä on tuotu esille mm. se, että kerrostalo:

- poikkeaa alueen muusta rakennuskannasta
- ei sovellu pientaloympäristöön
- poikkeaa rakentamisesta, jossa on otettu huomioon alueen luontoarvot
- peittää näkymiä
- asunto- ja autopaikkamäärä nostaa tontin käyttöasetetta merkittävästi verrattuna pientaloasumiseen
- autopaikkamäärän vähentäminen tontilla siirtää autopaikat katujen varsille
- esitetty pysäköintinormi 1,2 autopaikka/asunto ei ole perusteltu

Hankkeen maisemaan ja maastoon soveltuvuuden arvioimiseksi rakennuspaikalla järjestettiin MRL 133 § mukainen maastokatselmus 7.5.2020, josta tieto oli annettu ennakkoon rakennushankkeen ryhtyvälle sekä naapureille lähetetyllä kirjeellä.

Suunnitelmia on muokattu poikkeamislupaprosessin aikana ja 7.5.2020 katselmusta varten esitetyssä uudessa suunnitelmassa ullakkokerroksesta ja rakennusoikeuden ylityksestä on luovuttu, kattomuoto on tasapuolinen harjakatto. Harjakorkeutta on alennettu metrillä ja se on nyt +99,00 metriä. Asuntojen lukumäärä on vähentynyt 26:een ja autopaikkojen lukumäärä on kohonnut 46:een. Rakennuksen pituus on kasvanut n. 4 metriä ja leveys metrin. Uusia suunnitelmia käsiteltiin maastokäynnillä Moisionrannatie 2:ssa 7.5.2020, johon naapurusto oli kutsuttu mukaan. Edellä mainitut mielipiteet olivat saapuneet kirjallisina kaupungille ja katselmuksessa saadut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

kommentit olivat sisällöltään vastaavia. Naapureille on varattu aikaa jättää kirjalliset mielipiteet 13.5.2020 mennessä. Kirjallisia kommentteja saapui määräaikaan kaksi kappaletta sekä yksi suullinen kannanotto, jotka esiteltiin kokouksessa.

Saadun palautteen perusteella hakija on muokannut rakennuksen kattomuotoa matalammaksi rinteeseen suuntaiseksi pulpettikatoksi, jolloin katon ylin korkeus on madallettu korkoon +97.5.

Hakemus täyttää MRL 171 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset.

Korttelin 7 käyttötarkoitusmerkintä A mahdollistaa kerrostalorakentamisen. Poikkeamisessa joudutaan ottamaan kantaa mm. siihen, että onko esitetty rakentaminen sellaista, joka soveltuu alueelle ja johtaako poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vastaiseen lopputulokseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä vaaditaan, että "Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset". Naapurit ovat mielipiteissään vastustaneet hanketta ja vedonneet mm. siihen, että kerrostalo ei sovellu rakennettuun ympäristöön ja on maisemallinen haitta.

Asemakaavan pysäköintinormi noudattaa Mikkelin pientaloalueille tyypillistä 2 ap/asunto -normia. Mikkelissä kerrostaloalueilla on käytetty erilaisia autopaikkakorjauksia vaihdellen yleensä 1 ap/85–100 k-m² välillä, ydinkeskustassa on tätä väljempi mitoitus. Vanhemmissa kaavoissa on myös hyödynnetty 1,2 ap/asunto -normia, joka vastaa n. 1 ap/85 k-m² -normia. Kirkonvarkauden asemakaava-alueen joissakin rivitalohankkeissa toteutuneet autopaikkamäärät ovat pienempiä kuin 2 ap/asunto. Kerrostalossa on autopaikkaselvityksen mukaan 26 asuntoa, joista kolmioita ja kaksioita on 20 kappaletta ja yksiöitä 6 kappaletta. Kaupungin liikennesuunnittelijan mukaan yksiöille riittää 1 ap/asunto ja sitä suuremmille asunnoille tulisi varata 2 ap/asunto. Esitetyllä asuntojakaumalla autopaikkamääräksi muodostuu 46 kappaletta eli 1,77 ap/asunto. Ei ole todennäköistä, että tämä aiheuttaisi erityistä painetta kadunvarsipysäköintiin.

Asemakaavassa on määrätty, että uudet rakennukset on liitettävä kaukolämpöön ja todettu ne tontit, joita määräys ei koske. Hakija haluaa toteuttaa kohteen maalämpöä hyödyntäen. Määräys on tehty suojelemaan alueen pohjavesiä. Kaavaan on merkitty (pv) merkinnällä tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva alue. Alueellinen ELY-keskus ja kaupunki päivittävät pohjavesialueiden rajoja aika-ajoin. Kortteli 7 sijoittuu kaavan (pv) merkinnän- ja päivitettyjen pohjavesikarttojen pohjavesialueen ulkopuolelle ja tältä osin kaava ei estä maalämmön hyödyntämistä ja poikkeaminen on perusteltu. Kyseisen pohjavesialueen ulkopuolelle on myönnetty asemakaava-alueella muissakin hankkeissa maalämmön rakentamiseen lupia edellä mainituin perustein.

Rakennus sijoittuu siten, että pihan oleskelu- ja leikkialueet ovat tontin yläosissa ja pohjoisosalla. Järjestely mahdollistaa piha-alueiden visuaalisen jatkumisen vireiselle puustoiselle suojaviheralueelle. Alarinteen puolella kulkee kevyen liikenteen väylä ja on suotavaa, että asuntojen ja kevyen liikenteen väylän väliin jää riittävä korkeusero, jolloin ohikulkijat eivät näe suoraan asuntojen sisätiloihin. Rakennus sijoittuu kevyen liikenteen väylän mukaisesti ja maaston korkeuskäyrät asettuvat tasaisesti rakennuksen massaansa nähden.

Hakija on tutkinut korttelin toteutusta huhtikuun alun ja 4.5.2020 piirustuksissa rivitalomaisena ja kerrostalomaisena ja sen massoittelemisen vaikutusta ympäristöönsä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

(maastoleikkaukset A-A ja B-B sekä leikkauskuva missä on vertailtu harjakorkeuksia). Huhtikuun alun piirustuksissa esitetystä, alarinteen puolelta tarkasteltuna nelikerroksisessa kerrostalossa harjakaton harjakorkeus oli +100,60. Rivitalomaisena toteutuksena, kolmikerroksisena pulpettikattoisena ja ilman ullakkoa harjakorkeus asettuu tasoon +97,50. Kummassakin tapauksessa rakennus muodostaa näköesteen korttelin 1 näkymille kohti Saimaata. Tällä perusteella kerrostalomainen toteutus ei oleellisesti estä näkymiä, vaan kyse on enemmän rakennuksen sijoittumisesta tontille ja sijoitetaanko korttelin rakennusoikeus yhteen vai useampaan massaan ja kuinka moneen kerrokseen. Maastoleikkaus B-B näyttää millä tavalla kerrostalo sijoittuu viereisiin Moisionrannantien omakotitaloja vasten. Ullakkokerroksen poistaminen ei merkittävästi muuta päädyn näkymää naapureiden puolelle. Rakennuksen sijoittamiseen kaava-alueella ei ole tarkemmin ohjattu. Rakennuksen sijoittaminen esim. Kirkonvarkaudenkadun vastaiselle osalle tonttia näkyisi maisemassa korkeampana.

Kerros-luku ½ k II u½ mahdollistaa osoittaa ullakolle ja kellarikerrokseen korkeintaan puolet rakennuksen suurimman kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan laskettavasta tilasta. Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että se täyttää puolikkaan, rinteeseen rakennetun kellarikerroksen määritelmän. Rinteen muoto huomioiden on perusteltua, että rakennuksessa on suunnitelman mukainen kellarikerros.

7.5.2020 päivitettyissä suunnitelmissa kerrostalo on alarinteen puolelta tarkasteltuna kolmikerroksinen, harjakattoinen ja ilman ullakkokerrosta. Viimeisimmässä suunnitelmassa rakennus on pulpettikattoinen ja 1,5 metriä matalampi kuin aiemmassa suunnitelmassa. Rakennusoikeus ja rakennuksen sijoittuminen rinteeseen ovat kaavan mukaisia. Kellarikerros tulee sijoittumaan rinteeseen siten, että yli puolet kellarin tilavuudesta on maanalaista tilaa. Käytävätilan osalta kellarin tasolla kerrosalan ylityksellä ei ole merkitystä kokonaisrakennusoikeuteen eikä rakennuksen ulkoiseen ilmeeseen. Käytävätila on ikkunatonta tilaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä vaaditaan, että "Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset". Moision-Kyyhkylän osayleiskaavan ja Kirkonvarkauden asemakaavan suunnittelun tavoitteet eroavat esitetystä kerrostalorakentamisesta ja kokonaisuutena poikkeamisen hyväksymisestä on tarkasteltu myös tästä tulokulmasta. Kokonaisuutena tarkastellen esitetty kerrostalo voidaan katsoa sopeutuvan ympäristöönsä tavalla, joka ei poikkea kaavasta eikä merkittävästi tavalla toteutuneesta rakennuskannasta massoittelun, maastoon sijoittumisen tai ulkonäön osalta. Kaava-alueelle on rakentunut I-II -kerroksisia rivitaloja, ½ k II pientaloja sekä laajempia pohjapinta-alaltaan olevat päiväkotit ja palvelutalot yksikerroksisina.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu on ollut päätöksen valmistelussa mukana ja puoltaa hanketta. Rakennuslupatyöryhmä on kokouksessaan 13.5.2020 puoltanut hanketta. Työryhmän kommentit esitellään tarkemmin kokouksessa.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön kohdan 5.7 mukaisesti johtava rakennustarkastaja on siirtänyt toimivaltaansa kuuluvan asian lupa- ja valvontajaoston päätettäväksi, koska hanke on herättänyt vastustusta naapurustossa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Naapureiden kuulemisvaiheessa esittämät muistutukset sekä katselmustilaisuuden jälkeen saadut kannanotot on toimitettu tiedoksi lupa- ja valvontajaoston jäsenille.

Useat naapurit ovat lähettäneet muistutuksia, jotka koskevat mm. rakennuksen talotyyppiä, kerrosten määrää ja korkeutta, rakennuksen soveltumista ympäristöön ja maisemaan, rakennuksen julkisivuja, pihasuunnitelmaa, luontoarvoja ja yleensäkin koko tontin käyttämistä rakentamiseen. Nämä kaikki ovat sellaisia asioita, joita ei voi ratkaista nyt käsiteltävänä olevan poikkeamislupahakemuksen yhteydessä. Varsinainen rakennuslupahakemus käsitellään myöhemmin erikseen ja sen yhteydessä otetaan kantaa myös edellä esitettyihin seikkoihin.

Mitään sellaista seikkaa ei ole tullut esiin, jonka nojalla kyseisen asuinkäyttöön kaavoitetun tontin rakentaminen olisi mahdollista kokonaan kieltää.

Rakennuspaikasta johtuen niin rakennuksen julkisivujen tasoon kuin istutuksiin ja pihasuunnitteluun ja muihin ympäristöön soveltumiseen vaikuttaviin seikkoihin tullaan rakennuslupavaiheessa kiinnittämään erityistä huomiota.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää hyväksyä Ola Oy:n poikkeamishakemuksen Kirkonvarkauden alueen kortteliin 7.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkitään, että Susanna Rusakko saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana ja kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Lupa- ja valvontajaosto, 01.04.2021, § 4

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä
- 2 Liite Lvj Rakennuslupapäätös Moisionrannantie 2
- 3 Liite Lvj Asemakaava
- 4 Liite Lvj Tonttikartta
- 5 Liite Lvj Asemapiirustus
- 6 Liite Lvj Julkisivupiirustus

Kolme läheisen kiinteistön omistajaa ovat tehneet oikaisuvaatimukset rakennustarkastajan päätöksestä § 32/9.2.2021, jolla on myönnetty Rakennusliike Ola Oy:lle lupa asuinkerrostalon ja autokatosten

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

rakentamiseen tontille 491-029-0007-0001 osoitteessa Moisionrannantie 2. Oikaisuvaatimukset on tehty säädetyn 14 päivän määräajan kuluessa lupapäätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden omistamat kiinteistöt eivät rajoitu lupapäätöksessä mainittuun tonttiin eli he eivät ole varsinaisia rajanaapureita. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamien kiinteistöjen ja tontin 491-029-0007-0001 välissä on yksityistie ja kaupungin omistama viheralue niin, että lyhimmillään kiinteistöjen välinen etäisyys on noin 50 metriä. Rakentamisella voidaan kuitenkin katsoa olevan vaikutusta näiden kiinteistöjen omistajien etuihin, koska viheralueella ei ole puustoa, vaan tuleva rakennus näkyy selvästi kiinteistöjen pihoihin. Siksi oikaisuvaatimukset tulee tutkia.

Oikaisuvaatimuksista kaksi on allekirjoittanut kiinteistön 491-406-0002-0038 omistavan kuolinpesän kolmesta osakkaasta kaksi. Heillä on katsottava olevan oikeus edustaa kuolinpesää.

Kaikki oikaisuvaatimukset ovat henkilötietoja lukuun ottamatta sisällöltään yhtenevät, joten ne voidaan käsitellä samalla kertaa. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Rakennusliike Ola Oy on hakenut lupaa asuinkerrostalon ja autokatosten sekä maalämpöjärjestelmän rakentamiseen tontille 491-029-0007-0001. Rakentaminen on edellyttänyt poikkeamislupaa, koska hanke on poikennut asemakaavamääräyksistä pysäköintipaikkojen määrän, kellarikerrokseen sallitun kerrosalaan laskettavan tilan määrän ja lämmitysmuodon osalta. Lupa- ja valvontajaosto on myöntänyt poikkeamisluvan 14.5.2020. Poikkeamispäätöksestä ei valitettu, joten se on lainvoimainen.

Poikkeamispäätöksen jälkeen hakija on tehnyt suunnitelmiin useita muutoksia mm. ympäristön kiinteistönomistajilta tulleiden huomautusten johdosta.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusluvan yhteydessä myönnettyä poikkeamista ei voi pitää vähäisenä. Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lain 171 §:ssä on poikkeamiselle säädetty seuraavat rajoitukset: Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentaminen on jo aiemmin tehdyn poikkeamispäätöksen ja alueen asemakaavan mukaista muilta osin, mutta osa tontin autokatoksista ja autopaikoista ja niitä rajaava tukimuuri on sijoitettu osittain asemakaavan mukaisen alueen ulkopuolelle. Poikkeama tulee länteen päin Kirkonvarkaudenkadun suuntaan, rakennuksen ja kadun väliin, joten sillä ei ole mitään vaikutusta muiden kiinteistöjen ja etenkin tontin itäpuolella olevien kiinteistöjen käyttöön tai niiden omistajien etuihin. Kaikki oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöt ovat kyseessä olevan tontin itäpuolella. Poikkeaminen on selkeästi vähäistä. Poikkeaminen on perusteltua autopaikkojen toimivan sijoittelun mahdollistamiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Tontti on kuivan maan rinnetontti ja siltä on kaadettu puusto kaupungin toimesta jo kauan ennen tontin luovuttamista.

Autokatosten, autopaikkojen ja tukimuurin sijoitus ei haittaa kaavoitusta tai kaavan toteuttamista ja on rakentamisen osana vähäistä. Se ei vaikuta luonnonsuojelullisiin seikkoihin tai rakennettuun ympäristöön eikä aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, joten poikkeamisen myöntämiselle ei ole ollut laillista estettä.

Varsinaisessa poikkeamispäätöksessä myönnettyihin poikkeamisiin ei ole enää mahdollista hakea muutosta, koska tuo päätös on jo lainvoimainen. Tässä vaiheessa muutoksenhaku voi kohdistua vain rakennuslupapäätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa kielteistä kantaa perustellaan sillä, että tekijöiden mukaan kaupunki oli luvannut, ettei kyseiselle tontille toteuteta rakentamista ja sillä, että toteuttaminen häiritsee naapureiden asumismukavuutta ja viihtyisyyttä. Mitään tarkempaa selvitystä siitä, kuka ja missä yhteydessä tällaisen lupauksen on antanut, ei ole esitetty. Kyse on voimassa olevan varsin tuoreen asemakaavan mukaisesta rakennustontista, joten ei ole perusteltua olettaa, ettei siihen koskaan rakennettaisi. Mikäli tarkoitus olisi ollut, että tontti muutettaisiin esimerkiksi puistoksi, olisi asemakaavaa tullut muuttaa. Sellaista suunnitelmaa ei ole ollut vireillä.

Oikaisuvaatimuksessa mainitun viitasammakon esiintymisalueet on selvitetty perusteellisesti alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaava, joka laadittiin vuoden 2017 asuntomessuja varten, on tuore ja ajantasainen, Ne alueet, joilla viitasammakoita on havaittu, on merkitty asemakaavakarttaan. Esiintymisalueet ovat aivan rannan tuntumassa ja kaukana kyseisestä tontista etelään päin. Mikään ei anna aiheutta olettaa, että viitasammakoita esiintyisi myös rakennuslupan mukaisella kuivan maan tontilla. Ennen lumien sulamista asian selvittäminen olisi mahdotonta ja odottaminen aiheuttaisi rakennustöiden aloittamiselle kohtuutonta viivytystä. Myös Etelä-Savon ely-keskus on ilmakuvan perusteella todennut, ettei rakentamiseen osoitetun tontin (kortteli 7) alue vaikuta potentiaaliselta viitasammakon elinympäristöksi soveltuvalta alueelta.

Rakennusliike Ola Oy on hakenut lupaa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta sen jälkeen, kun lupapäätöksestä oli tehty oikaisuvaatimukset. Aloittamisoikeus on myönnetty erillisellä päätöksellä 9.3.2021. Rakennustöiden aloittaminen ei voi tässä tapauksessa aiheuttaa sellaisia vaikutuksia, että muutoksenhaku itse rakennuslupapäätöksestä tulisi hyödyttömäksi. Hakija on asettanut vakuuden mahdollisten haittojen korvaamisesta. Tästä päätöksestä ei ole tehty oikaisuvaatimuksia. Lupa- ja valvontajaoston päätös itse rakennuslupaa koskevien oikaisuvaatimusten johdosta vaikuttaa myös siihen, voidaanko rakennustöitä jatkaa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää hylätä rakennustarkastajan päätöksestä § 32/9.2.2021 tehdyt oikaisuvaatimukset, koska niissä ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheutta kumota tai muuttaa mainittua päätöstä. Kun oikaisuvaatimus hylätään, rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta annettu lupa pysyy myös voimassa ja rakennustöitä voi jatkaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Oikaisuvatimuksen tekijät, Rakennusliike Ola Oy

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§4

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, saa päätökseen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 192.1 §: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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
- kunta.

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mikkelin kaupungin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§1, §2, §3

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n perusteella hakea muutosta.