

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

MliDno-2024-3542

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 491-12-5-6/ Punavaara Ville

Ville Punavaara hakee MRL 171 §:n mukaisesti lupaa poiketa maankäyttö- ja rakennuslain MRL 135§:n 1 momentin säädöksestä, jossa todetaan, että rakennuslupan edellytyksenä on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Lupaa haetaan kerrosluvusta kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä asuinrakennuksen ja autotalli/varaston rakentamiseen osittain rakennusalan rajan ulkopuolelle ja 3 m etäisyydelle naapuritonteista hakijan omistamalla kiinteistöllä 491-12-5-6. Kiinteistön pinta-ala on 828 m² ja se sijaitsee Mikkeliissä Kattilansillassa n. 1,5 km keskustasta etelään osoitteessa Kattilamäenkatu 11.

Alueella on voimassa 12. Kattilansilta asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on vahvistettu 12.10.1966. Kiinteistölle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot: Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO), kerrosluku I, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 250, rakennusala sekä 2 as eli arabialainen luku, joka osoittaa suurimman sallitun asuntojen lukumäärän rakennusosalalla.

Kiinteistön vanhalle 1½-kerroksiselle omakotitalolle sekä talousrakennukselle oli v. 2022 myönnetty purkulupa (22-237). Vanha asuinrakennus sijaitsi asemakaavan mukaisella rakennuspaikalla tontin rajalla Kattilamäenkadun laidassa. Uusi kaksikerroksinen 182 k-m² asuinrakennus on tarkoitus rakentaa samalle paikalle ja se ulottuisi 1 m kaavaan merkityn rakennuspaikan ulkopuolelle 3 m tontin 491-12-5-7 rajasta. Naapurin rakennus on n. 4 m etäisyydellä ja siinä oleva katos n. 1 m etäisyydellä rajasta. Uusi 57 k-m² autotalli/varistorakennus on tarkoitus sijoittaa omakotitalon viereen ja myös se ulottuisi 1 m kaavaan merkityn rakennuspaikan ulkopuolelle 3 m tontin 491-12-5-5 rajasta. Naapurin rakennuksia ei ole rajan lähellä. Rakennusoikeutta tulisi käytettyä yhteensä 239 k-m². Rakennusoikeus ei hankkeen johdosta ylity.

Mikkelin kaupungin v. 2017 rakennusjärjestyksessä on lisämääräyksiä ennen 18.8.1966 vahvistettujen kaava-alueiden osalta. Sen mukaan, jos kaava sallii vain yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen, saa kaavamääräyksen estämättä rakennuksen asuinkerroksen yläpuolelle rakentaa ullakon tasolle kerrosalaan luettavaa tilaa enintään 2/3 pääkerroksen kerrosalasta. Kaava on vahvistettu vähän tuon ajankohdan jälkeen, mutta Kattilamäenkadulla ja Laajalammintien varressa on useampia 1½-kerroksisia omakotitaloja sekä mm. rinteeseen rakennettuja kellarikerroksia tonttien maastonmuotojen takia. Hakemukselle liitettyssä katunäkymäpiirustuksessa suunniteltu omakotitalo erottuu katunäkymässä, mutta ei merkittävästi muita rakennuksia korkeampana.

Kiinteistölle oli vuonna 1983 myönnetty poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: "Rakentaminen 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa kolmeen metriin. Asuinrakennuksen sekä autotallin rakentaminen vierekkäin vaatii käytettävyyden ja toiminnallisuuden saavuttamiseksi etäisyyksien kaventamisen yhdellä metrillä molemmin puolin naapurin rajaa.

Kaavamääräyksestä poikkeaminen, rakennetaan asuinrakennus kahteen kerrokseen. Tontilla on korkeuseroa 8 metriä, ja rakentamisen mahdollistava alue on reilusti alle puolet tontin pinta-alasta. Saavuttaaksemme riittävät asuinneliöt, kohde vaatii kahteen kerrokseen rakentamisen. Rakennukset on suunniteltu tontin ehdoilla, ja asemoitu niin että sopivat mahdollisimman hyvin nykyiseen katuilmeeseen sekä ulkonäön, että käytettävyyden kannalta.

Alustavat suunnitelmat on esitetty rakennusvalvonnalle ja kaupunkisuunnittelulle ennen varsinaisen rakennusluvan hakemista, ja todettu suunnitelmat mahdolliseksi."

Hakemuksesta on neuvoteltu Mikkelin rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun kanssa.

Naapureita on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa.

Asemapiirros sekä ote kaavasta 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

Hanke täyttää yllä olevat edellytykset.

Liitteet:

- 1 Liite Kattilamäenkatu karttaote.pdf
- 2 Liite Kattilanmäenkatu asemapiirros.pdf

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5 § / 5.2.2.

Päätös

Hanke täyttää edellä mainituin perustein MRL 171 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeamisluvan MRL 135§:n 1 momentin säädöksestä rakentaa kiinteistölle 491-12-5-6 kaksikerroksinen asuinrakennus sekä autokatos/varasto osittain rakennusalan ulkopuolelle ja 3 m etäisyydelle kiinteistön rajoista.

Perusteluina poikkeamiselle ovat tontin korkeuserot sekä muu alueelle muodostunut kaavamääräystä korkeampi rakentaminen. Suunniteltu rakennus ei erotu merkittävästi muusta katukuvasta. Rakennusalan rajan ylitykset eivät aiheuta haittaa naapureille eivätkä naapurit ole vastustaneet hanketta.

Kiinteistön tulee liittyä kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hanke ei aiheuta haittaa alueen kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuttava luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171§, 43§)

Rakentaminen vaatii erillisen rakennusluvan, joka on haettava kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan päätöspäivästä.

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 580 €.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen 15.11.2024, jolloin sen on katsottu tulleen asianomaisten tietoon.

Tiedoksi

Hakija, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, rakennusvalvonta, kirjaamo, kaavoitusinsinööri, kaavavalmistelija.

Allekirjoitus

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.mikkeli.fi) tai Mikkelin kaupungin kirjaamossa (Raatihuoneenkatu 8-10) 14.11.2024 alkaen.

Sähköisesti hyväksytyn otteen oikeaksi todistaa:

Mikkelissä
12.11.2024

Kirsi Avelin
toimistos sihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antopäivä 15.11.2024.
Lähetetty tiedoksi sähköpostilla 12.11.2024.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 29

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 193 §:n perusteella tehdä:

- 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
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antopäivä on kirjattu kohtaan tiedoksianto asianosaiselle.

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.

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

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

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8–10, 50100 Mikkeli
Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8–10), 50101 Mikkeli
Faksinumero: 015 36 6583
Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen, ja se on tekijän 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,
- mihin edellä mainittuun kohtaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen perustuu.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

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 9-15.