

Mikkeli

Kaavoitusinsinööri

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut

Viranhaltijapäätös

13.07.2021

1 (6)

§ 35

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

MliDno-2021-1969**Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 491-11-9903-0 / Kerttula Investments Oy**

Tällä päätöksellä kumotaan viranomaispäätös 26.5.2021 § 30 (MliDno-2021-1969), koska naapureiden kuuleminen oli tehty puutteellisesti.

Tämä päätös korvaa kyseisen päätöksen ja perustuu samaan hakemukseen sekä sitä varten hankittuihin selvityksiin. Aiemmin esitetyt muistutukset on otettu huomioon tätä uutta päätöstä tehtäessä.

Kerttula Investments Oy (Klaus Kerttula) 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. Hakija on vuokrannut Mikkelin kaupungilta 1550 m² alueen kiinteistöstä 491-11-9903-0 padel-kenttien ja niiden yhteyteen sijoittuvien tilapäisten kahvila-, myymälä- ja huoltorakennusten rakentamiseen. Rakennukset sijoittuvat osittain kaavan VU-alueelle, jolle ei ole asemakaavassa määritelty rakennusoikeuden määrää. Kiinteistö sijaitsee Mikkeliissä Urpolanlammen rannassa n. 1,5 km keskustasta lounaaseen osoitteessa Rinnekatu 10.

Alueella on voimassa Urpolan koulun asemakaava (hyv. 17.6.2019). Rakennuspaikalle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot:

(VU) Virkistys ja Urheilupalveluiden alue

(Y) Yleisten rakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeus on 1000 k-m²

Ulkoilureitti

Hule, ohjeellinen hulevesialue

Kantakaupungin osayleiskaavassa (hyv. 17.6.2019) rakennuspaikalla on seuraavat merkinnät:

Kaupunkivihreä:

Kaupunkirakenteeseen kytkeytyvä viheralue, jolla voi sijaita puistoja, kaupunkimetsiä, suojaavia viheralueita sekä rakennettuja viheralueita, kuten hautausmaita. Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ja taajamakuvan edustavuuteen. Virkistysalueiden ja -reittien sijoittelussa ja hoidossa tulee huomioida kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus. Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä liikuntaa ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Myös maanläjitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille.

Varalaskupaikan suojavyöhyke

Väylä, jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Sinivihreä sydän:

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistykseen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä. Alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkkona. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida pohjavesien imeytyminen, pinta- ja pohjavesien hyvä laatu sekä hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta. Alueen virkistyksellisiä, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee vaalia sekä kehittää korkealaatuiseksi viherympäristöksi. Alueen ulottuvuudet täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Maakuntakaavassa alue kuuluu maakuntakeskuksen ja viitosväylän alueisiin, Hirolan varalaskupaikan suoja-alueeseen sekä Pursialan pohjavesialueeseen (pv 8.271).

Tilapäiset rakennukset ovat metallisia siirrettäviä kontteja. Kahvila 30 k-m² sijoittuu Urpolan hiekkatekonurmikentän eteläpuolelle asemakaavan Y-alueelle. Myymälä 30 k-m² sijoittuu pysäköintialueen itäpuolelle osittain asemakaavan Y-alueelle ja osittain VU-alueelle. Varasto 30 k-m² sijoittuu kokonaan kaavan VU-alueelle. Myymälä ja varasto sijaitsevat lisäksi ohjeelliselle hulevesialueelle. Rakennusoikeutta tulee käytettyä yhteensä 90 k-m². Lisäksi kenttien ja rakennusten väliin rakennetaan 202 m² terrassialue.

Asemakaavan (Y) Yleisten rakennusten korttelialueelle on Urpolan kenttien ympäristöön osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m² yksikerroksisten talousrakennusten ja katosten rakentamiseen. Rakentaminen Y-alueelle on kaavan mukaista eikä ylitä sallittua kerrosalaa. Asemakaavan (VU) Virkistys- ja urheilualueelle on mahdollista sijoittaa virkistystä ja urheilua palvelevia rakenteita ja rakennuksia, kuten kenttiä ja huoltorakennuksia. Rakentaminen on myös yleiskaavan mukaista.

Hulevesialue on asemakaavassa ohjeellinen. Ohjeellisella kaavamääräyksellä (hule) ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta, vaan se toimii suosituksena tarkemman suunnittelun osalta. Hulevesien osalta on käynnissä erillinen suunnitteluhanke. Suunnittelun edetessä asemakaavassa esitetty hulevesien käsittelyn ohjeellinen paikka tenniskentän ja rannan välissä todettiin alueeltaan liian pieneksi, joten on hulevesien käsittelyyn on esitetty vaihtoehto, jossa hulevedet laajemmalla alueella käsitellään pääosin vesialueelle rakennettavalla hulevesien käsittelyalalla.

Ulkoilureitiksi kaavassa merkitty pysäköintialueelle menevä polku on tarkoitus siirtää hiekkatekonurmikentän viereen ohjeelliselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueelle. Liikuntatoimelta on saatu lausunto, että mahdollinen kenttien rakentaminen ei vaikeuta lenkkeily- ja hiihtoreittien kunnossapitoa. Liikennesuunnittelun lausunnon mukaan LP-alueella on jo nykyisin runsaasti käyttöä ja sinne on tehty liikenteenohjaussuunnitelma.

Asemakaavassa ei ole osoitettu aluetta koskevia maisemallisia suojelumääräyksiä, jotka olisivat ristiriidassa esitettyjen toimintojen kanssa.

Alueella on vesi- ja viemäriverkko, johon kahvila-, myymälä- ja huoltorakennukset on tarkoitus liittää.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

”Padel-kenttiin liittyvien tilapäisten rakennusten (kahvila, myymälä ja varastorakennus) sijoittaminen asemakaavassa 976 merkitylle virkistys- ja urheilupalvelujen alueelle (VU) sekä osin yleisten rakennusten alueelle (Y). Tilapäinen rakennus 1 sijoittuu osin Y-alueelle merkitylle rakennusalueelle. Tilapäiset rakennukset 2 ja 3 sijoitetaan VU-alueen alueelle, joka on asemakaavassa osin merkitty ohjeelliseksi hulevesijärjestelmälle varatuksi alueen osaksi. Rakennusten rakennusoikeus 90 k-m². Naapurien kuuleminen tehdään poikkeamisen yhteydessä myös rakennuslupaa varten.”

Hakemuksesta on neuvoteltu Mikkelin rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun kanssa.

Naapureita on kuultu samalla rakennuslupaa varten. Kiinteistön 491-13-3-13 haltijat vastustavat koko Padel-kenttähanketta täysin tarkoitukseen sopimattoman paikan valinnan vuoksi.

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_Padelkenttä_aseapiirros.pdf
- 2 Liite_Padel-kenttä_kaavaote.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 yhteensä 90 k-m² kahvila, myymälä- ja huoltorakennukset kiinteistöstä 491-11-9903-0 vuokratulle osittain kaavan virkistys- ja urheilu (VU) alueelle, ohjeelliselle hulevesialueelle ja ulkoilureitille.

Perusteluina poikkeamiselle ovat: Rakentaminen on asema- ja yleiskaavan mukaista ja tukee asemakaavaan merkittyä virkistys- ja urheilutoimintaa. Kaavan vaikutuksissa Urpola on arvioitu olevan kantakaupungin alueella merkittävä liikuntakeskittymä, jonne voidaan sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia pelikenttiä ja ulkoilureittejä. Rakentaminen palvelee myös Y-alueelle sijoitettuja urheilukenttiä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Hulevesialue on kaavassa ohjeellinen aluevaraus, joten sen sijoittuminen voi muuttua alueen käynnissä olevan erillisen suunnitteluhankkeen yhteydessä. Kaavaan merkitty ulkoilureitti voidaan siirtää rakennusten tieltä ja pysäköinnin järjestäminen ratkaistaan liikenteenohjaussuunnitelmassa. Kaavamerkinnot eivät estä tilapäisten rakennusten sijoittamista asemapiirroksen mukaiseen paikkaan.

Jätevedet tulee käsitellä Vesihuoltolain mukaisesti liittämällä rakennukset kaupungin viemäriverkostoon.

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 poikkeusluvan päätöspäivästä.

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 580 €.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen 15.7.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon.

Tiedoksi

Hakija, kiinteistön 491-13-3-13 haltijat, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, rakennusvalvonta, kirjaamo, Frosti Minna, Torn Lea

Allekirjoitus

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.mikkeli.fi) tai Mikkelin kaupungintalon kirjaamossa (Raatihuoneenkatu 8-10) 14.7.2021 alkaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 35

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 asiantuntijajärjestelmässä

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-16 ja arkipyhien aattoina sekä kesä-elokuussa 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 oikaisuvaatimus päätös 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 9-16 ja arkipyhien aattoina sekä kesä-elokuussa maanantaista perjantaihin klo 9-15.