

Mikkeli

Kaavoitusinsinööri

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut

Ote viranhaltijapäätöksestä

01.03.2022

1 (12)

§ 9

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

MliDno-2021-4587**Poikkeamishakemus tila Anianniemi 491-426-2-6 / Ööd Hotel Oü**

Ööd Hotel Oü hakee MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamista Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen rantaetäisyysvaatimuksesta matkailurakennusten rakentamiseksi. Rakennuspaikka käsittää hakijoiden esisopimuksella Metsähallitukselta vuokraaman n. 1,9 ha alueen tilasta Anianniemi 491-426-2-6. Rakennuspaikka sijaitsee Saaristenniemessä Ukonveden Honkalahdella linnuntietä n. 8 km Mikkelin keskustasta kaakkoon. Niemen pituus on n.200 m ja leveys n.115-120 m.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa 8 kpl 21 k-m² suuruisia paaluilla seisovia konttimaisia (6,3 m x 3,3 m x 3,2 m) lomarakennuksia, niiden yhteyteen 8 kpl 6 k-m² suuruisia saunoja sekä 40 k-m² toimisto/vastaanottorakennus. Osa rakennusten seinistä on paneeloituja ja osa on peililasiasia. Rakennusrekisterissä näkyvät vanhat matkailurakennukset ovat hakijan mukaan purettu. Rakennusoikeutta tulisi suunnitellun rakentamisen myötä käytettyä 256 k-m².

Alueella on voimassa Saimaan rantaosayleiskaava (hyv.30.10.2000), jossa vuokra-alueen kaavamerkintänä on loma- ja matkailualue (R-3), jonka kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m². Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa yhteisrantaista lomarakentamista tai matkailua palvelevia tiloja. Lisärakentaminen edellyttää alueen jätevesien käsittelymenetelmän uusimista kunnan ympäristö- ja terveysviranomaisten edellyttämällä tavalla. Saaristenniemen lounaisrannalla on rantaosayleiskaavaan merkityt Uimaranta (VV) ja Vesiliikenteen alue (LV), jotka eivät kuulu vuokra-alueeseen. Suunniteltu rakentaminen on rantaosayleiskaavan mukaista eikä rakennusoikeus hankkeen johdosta ylitä.

Saaristenniemen eteläpuolella on loma-asuntoalue (RA), joista rakennuspaikkaa lähin kiinteistö 491-426-5-2 on sen rajanaapuri (pohjoisin kulma on vuokra-alueen eteläisimmän kulman kanssa kohdakkain). Sen rakennukset ovat n. 55 m:n etäisyydellä vuokra-alueesta. Vuokra-alueen kaakkoispuolella (kiinteistö 491-426-5-14) on yleiskaavan maa- ja metsätalousaluetta, jonka rakennusoikeus on merkitty kartalle (M-1). Maa- ja metsätalousalueella ei ole rantarakennuspaikkoja. Niemen itäpuolella Honkalahden rannassa on asuntoalue (A). Lähin asuinrakennus on n.130 m päässä vuokra-alueesta. Niemen länsipuolella Läylätsaari ja koillispuolella Kettusaari on kaavoitettu virkistysalueiksi (V-2). Honkalahden vastarannalla on loma-asuntoalue (RA) n. 300 m:n ja asuntoalueita (A) yli 400 m:n päässä Saaristenniemestä.

Hanke poikkeaa Mikkelin kaupungin v.2017 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan asuin- ja lomarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m sekä sijainnin sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Suunniteltu rakentaminen sijoittuisi kahden lomarakennuksen osalta yli 30 m:n etäisyydelle rannasta. Yksi lomarakennus sijoittuisi 18,4 m etäisyydelle ja loput viisi 20-21 m etäisyydelle rannasta. Rakennusjärjestyksen mukaan saunarakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Kaikki suunnitellut saunarakennukset sijaitsivat vähintään rakennusjärjestyksen mukaisella etäisyydellä rannasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Saaristenniemeen oli myönnetty 13.8.1981 poikkeamislupa (512830481) lomarakennuksen, viiden aitan ja tanssikatoksen rakentamiseen kiinteistölle 491-426-2-6. Rakennusrekisterin mukaan kiinteistölle rakennettiin v. 1982 muu kokoontumisrakennus (70 k-m²), sauna (29 k-m²) ja viisi 11 k-m² talousrakennusta sekä v.1986 vuokrattava lomamökki (43 k-m²).

Etelä-Savon maakuntakaavassa ei ole vuokra-aluetta koskevia merkintöjä. Honkalahden poikki ja niemen länsipuolelta kulkee maakuntakaavaan merkitty Mikkeli-Anttola (v 8.396) päävesijohto. Johtolinja tulee vesialueelta Saaristenniemeen uimaranta-alueella vuokra-alueen eteläpuolella.

Alueella toimii Vesiosuuskunta Vesiheinä, jonka vesi- ja viemäriverkostoon suunnitellut lomarakennukset ja saunat on tarkoitus liittää. Vesiosuuskunnan verkoston laajennuksen ja viemäriinjan rakentamisen yhteydessä vuonna 2011 alueelle on tehty luontoselvitys. Honkalahden itärannalla putkilinja on uimarannan pohjoisreunalla. Rannalla kasvaa selvityksen mukaan uhanalaista mykerösaraa.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

” Rakennetaan loma-asumisen alue. Kahdeksan loma-asuntoa joiden yhteyteen tulee sauna. Lisäksi toimisto/ vastaanottorakennus. Rakennuksiin tulee sähkö ja viemärointi.

Mikkelin rakennusjärjestyksen mukainen etäisyys rannasta loma-asunnoille on 30m. Haetaan poikkeamaa pienemmälle rantaetäisyydelle. Suunnitelmien ja maastossa tehtyjen mittauksen mukaan yksi rakennus sijoittuisi 18,4m etäisyydelle rantaviivasta, muut rakennukset yli 20m päähän. Perustelut; rakennukset ovat etuseinältään peililasiasia joka heijastaa järveltä katsottuna ympäröivää maisemaa, näin rakennukset sulautuvat hyvin ympäröivään maisemaan (katso liitteet, esite ÖÖD-Hotels). Poikkeamista haetaan samalla rakennuslupaa varten.”

Naapureita on hankkeen johdosta kuultu 15.12.2021 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Kuuleminen koski poikkeamisluvan lisäksi myös rakennuslupaa. Kuulemiskirjeen mukana oli hakemus, kiinteistörekisterin karttaote, asemapiirros, loma-asuntojen pohjapiirros ja julkisivupiirustukset sekä saunojen yhdistelmäpiirustukset. Kuulemisaikaa pidennettiin kahden naapurin toiveesta ja joulupyhien takia.

Naapurikiinteistöiltä tuli yhdeksän erillistä mielipidettä ja osaan mielipiteiden täydennyksiä sekä 16 naapurin yhdessä allekirjoittama samansisältöinen mielipide. Mielipiteissä vastustetaan poikkeamisluvan myöntämistä hakijalle. Hakija on antanut mielipiteisiin vastineet.

Erilliset mielipiteet

- *kiinteistön 491-458-2-32 omistaja 1*
 - *Mielipiteeni on, ettei poikkeamislupaa tule myöntää, koska sille ei ole sen edellyttämiä perusteluita: se ei ole maasto-olosuhteiden takia välttämätöntä, rakennukset eivät istu maastoon ja maisemaan vaan päinvastoin etuseiniensä peililasiensa vuoksi heijastaisivat auringon valoa erittäin haitallisella tavalla ympäristöön.*
 - *Kuuden rakennuksen sijoittaminen kymmentä metriä lähemmäksi rantaviivaa kuin mitä rakennusjärjestys sallii, ei ole vähäinen poikkeaminen.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

- *Rakennusjärjestys ei suosi poikkeamista 30 m:n etäisyydestä (pienempään suuntaan) eikä esitä edellytyksiä, jotka antaisivat aihetta harkita poikkeamista.*
- *poikkeamiselle ei löydy maaston muodoista johtuvia pakottavia syitä eikä muita perusteita.*
- *Väite, että peiliseinät pehmentäisivät maisemaan sopeutumista, on vähintäänkin outo.*
- *Merkitystä on silläkin, että kaavamääräyksissä R-3 alue on osoitettu yhteisrantaishalle rakentamiselle. Yhteisrantaishuusperiaate toteutuu sitä huonommin, mitä vähemmän rakennuksen ja rantaviivan väliin jää tilaa.*
- *Vastustan rakennuslupaa peilijulkisivuille. Peililaseinät muodostaisivat maisemaa peilatessaan todellisen surmanloukun linnuille, joita niihin väkisin törmäisi.*
- *Aineistoon sisältyvässä kartassa rakennuspaikaksi vuokrattu alue on rajattu suoralla viivalla kannaksen poikki. Kaavassa kuitenkin näin rajatun vuokra-alueen eteläkärkeen on merkitty VV Uimaranta-alue sekä LV Vesiliikenteen alue. Miten nämä on huomioitu hankkeessa? Asemapiirros katkeaa epämääräisesti ja jättää tämän alueen käsittelemättä.*
- *kiinteistön 491-458-2-32 omistaja 2*
 - *Kuuden rakennuksen sijoittaminen kymmentä metriä lähemmäksi rantaviivaa kuin mitä rakennusjärjestys sallii, ei ole vähäinen poikkeaminen.*
 - *Rakennusjärjestys ei suosi poikkeamista 30 m:n etäisyydestä (pienempään suuntaan) eikä esitä edellytyksiä, jotka antaisivat aihetta harkita poikkeamista.*
 - *poikkeamiselle ei löydy maaston muodoista johtuvia pakottavia syitä eikä muita perusteita.*
 - *Väite, että peiliseinät pehmentäisivät maisemaan sopeutumista, on vähintäänkin outo.*
 - *Merkitystä on silläkin, että kaavamääräyksissä R-3 alue on osoitettu yhteisrantaishalle rakentamiselle. Yhteisrantaishuusperiaate toteutuu sitä huonommin, mitä vähemmän rakennuksen ja rantaviivan väliin jää tilaa.*
 - *Vastustan rakennuslupaa peilijulkisivuille*
 - *Aineistoon sisältyvässä kartassa rakennuspaikaksi vuokrattu alue on rajattu suoralla viivalla kannaksen poikki. Kaavassa kuitenkin näin rajatun vuokra-alueen eteläkärkeen on merkitty VV Uimaranta-alue sekä LV Vesiliikenteen alue. Miten nämä on huomioitu hankkeessa? Asemapiirros katkeaa epämääräisesti ja jättää tämän alueen käsittelemättä.*
- *kiinteistön 491-458-2-39 omistajat*
 - *Niemi työntyy pienelle järviolueelle vaki- ja vapaa-ajan asutuksen keskelle. Tällöin se altistaa lähellä asuvat mahdolliselle häiriökäyttäytymiselle.*
 - *suunnitellulle vuokra-alueelle tulisi nimetä Suomessa asuva vastuuhenkilö*
 - *peili-ikkunat/-ovet voivat aiheuttaa häikäisyä*
 - *Pelkästään maalta saavutettavaa retkikohdetta ei lähirannoilta enää löytyisi, jos alue luovutetaan vain kaupalliseen toimintaan*
 - *Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja mahdolliset laiturirakennelmat ovat oleellisia häiriölähteitä varsinkin veden äärellä, kun lähin etäisyys esimerkiksi Monturinniemestä on noin 150 metriä.*
 - *Vuokramökkien etäisyydet toisistaan on myös pidettävä riittävinä paloturvallisuuden kannalta.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

- *Jos rakennettava alue sijaitsisi kauempana asutuksesta ja suuremman vesistön äärellä, poikkeukset rakennusmääräyksistä voisi olla perusteltavissa*
- *Poikkeusluvan myöntäminen tässä tapauksessa loukkaa oikeudenmukaisuuden tajua niitä naapureita kohtaan, joille poikkeamista kaavasta ei ole myönnetty. Miten tulevaisuudessa?*
- *Vastustamme rakennusluvasta poikkeamista hakemuksessa esitetyillä vaatimuksilla. Mielestämme ei ole syytä poiketa Mikkelin kaupungin voimassa olevista, tonteille ja erityisesti rannoille rakentamista koskevista kaavamääräyksistä. Suunniteltujen rakennusten pienet etäisyydet rantaviivasta ja mahdolliset myöhemmin ilmestyvät laiturirakennelmat ovat oleellisia häiriölähteitä veden äärellä. Lähin etäisyys esimerkiksi Monturinniementä on vain 150 metriä. Asukkaiden runsas vaihtuvuus ei synnyttä tuttavuuksia, mikä on toimivan kyläyhteisön piirre. Toivon, että Mikkelin kaupunki ajattelee omia asukkaitaan ja ohjaa yrittäjän väljemmille vesille.*

- *kiinteistön 491-458-2-40 omistaja*
 - *Poikkeusluvan antaminen Anianniementie 8:aan on lähtökohdaltaan aivan absurdi, kun otamme huomioon lahden pienuuden ja suunnitelman kyseisen maankäytön tarkoituksesta. En siis puolla poikkeusluvan myöntämistä.*

- *kiinteistön 491-404-1-115 omistaja*
 - *Toivon saavani lisätietoja: ÖÖD Hotels Ou:n omistajat ja tosiasialliset edunsaajat, rahoittajat, budjetti, missä muualla yhtiö harjoittaa tällaista toimintaa*
 - *Millä perusteella rantaetäisyydestä pitäisi, tai voidaan poiketa? Ranta on tällä niemellä joka tapauksessa lähellä joka puolella.*
 - *Peililasisia mökkejä paikalla, johon ilta-aurinko paistaa, ei tulisi missään nimessä hyväksyä. Vastoin esitettä, nämä eivät sulaudu maisemaan millään tavoin*

- *kiinteistön 491-426-5-1 omistajat*
 - *Kohteessa ei ole syytä poiketa 30 metrin etäisyydestä loma-asuntojen sijoittamisessa tontille. Tontilla on hyvin tilaa normaalin etäisyyden noudattamiselle ja sen alittaminen tuo heijastuksia ja levottomuutta metsämaisemaan*

- *kiinteistön 491-426-5-14 omistajat*
 - *Kolme Honkalahden puoleista mökkiä saunoneen sijoitetaan sähkölinjan yläpuolisille osille ja ensimmäinen mökki lähemmäs niemen kärkeä, koska lasiseinät ovat suoraan kohti omaa ranta-alueitamme ja ensimmäisen mökin lasiseinät ovat kasvimaatamme vastapäätä.*
 - *Mökkien ja saunarakennusten etäisyyden tulee olla 30 m Mikkelin rakennusjärjestyksen mukaisesti, koska 1990-luvulla rakentaessamme meitä sitoivat silloiset erittäin tiukat rakentamismääräykset: etäisyys rannasta oli tarkkaan määritelty emmekä saaneet rakentaa saunaa.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

- *Mökkikylän toteuttaja rakentaa omalla kustannuksellaan rajalinjalle aidan*

- *kiinteistön 491-404-1-77 omistajat*
 - *heijasteita laajoista peilipinnoista ei voi ennakoida*
 - *Mökeistä 6 on sijoitettu selkeästi omille rakennuspaikoilleen rannan tuntumaan niin, että mökkikohtainen rantaviivan osuus on selkeä.*
 - *Voimassa olevan Saimaan rantaosayleiskaavan R-3 merkinnän mukaan alueelle saa rakentaa yhteisrantaista lomarakentamista.*
 - *Metsähallituksen alkuperäinen suunnitelma kolmesta loma-asunnosta ja huoltorakennuksesta on mahdollista sijoittaa niemen pinta-alalle voimassa olevien rakennus- ja kaavamääräysten mukaisesti.*
 - *Yllä mainituin perustein esitämme, että poikkeamislupaa ei tule hyväksyä.*

- *kiinteistön 491-426-4-8 omistajat*
 - *naapurikuulemisissa 200-300 metrin päässä olevat loma-asunnot tulisi ottaa huomioon*
 - *Poikkeamaehdoissa mainitaan esim niemen maa-alueen läpimitta ja miten se rakentamisen määrään vaikuttaa. Tuntuisi tosi suurelta rakennusten lukumäärältä tuossa niemessä.*
 - *Poikkeamalupahakemuksen ainoana perusteluna on, että rakennusten peiliseinät heijastaisivat maisemaa takaisin järvelle, eli sulautuisivat maisemaan. Siitä voi olla montaa mieltä, miten peilit toimisivat tuossa tarkoituksessa.*
 - *Mahdollinen meluhaitta: jatkuva autoralli, Asukkaiden rantasaunaillat ja oleskelu pienessä niemen kärjessä toisi jatkuvaa meluhaittaa ja se kantaisi pitkälle, kun vesi kantaa kilometrien päähän.*
 - *Rakennusten määrää verrattuna niemen pinta-alaa, sillä lukemamme perusteella niemiin rakentamista koskee tiukemmat määräykset kuin muualla rakentamista. Onko luontoarvot otettu huomioon ja kestäkö niemen ja lähiympäristö mm. rauhoitetun Lälätsaaren luonto asukkaiden määrän? Niemen rantapuusto on hyvin harvaa, eikä maisemointi onnistu.*
 - *Vanhan mökkikylän sähköttömien mökkien virkistyskäyttöä ja bisnespohjaista mökkikylää ei voi lupaprosessissa mitenkään verrata toisiinsa*
 - *Onko tämä projekti niin suuri, eli "vähäistä suurempi poikkeama asemakaavasta", jolloin sen pitäisikin ratkaista ELY-keskus, eikä yksittäinen virkamies?*
 - *Vastustamme poikkeamaluvan myöntämistä mökkikylälle.*

Yhteismielipiteet:

- *Maankäyttöön liittyvät mielipiteet*
 - *Saaristenniemen rajallinen koko lomakylän käytön onnistumiseksi ei ole uskottava, mistä kertoo yritys poikkeusluvalla saada mökkien määrä sopimaan alueelle*
 - *luonnonrauhan linnustoineen vaarantuminen*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

- **Muut mielipiteet**
 - *luonnonrauhan rikkoutuminen hankkeen toteutuessa*
 - *kohdealue on niin pieni, ettei lomakylä voisi toimia ympäristöystävällisesti kestäväkehityksen kriteerein*
 - *vesiskoottereiden melu ja soutuveneet paikallisia käytäntöjä rikkovana*
 - *yrittäjä on virolainen*
 - *kysymys, onko hankkeesta taloudellista hyötyä verojen muodossa Mikkelille*
 - *Vireille tullut lomakylähanke epäilyttää valikoivan informaation, salailulta vaikuttavien ja esilletuotujen levittämiskieltojen luoman epätietoisuuden vuoksi*

Hakijan vastineet

- *Usean naapurin huomautuksessa esitettyihin olettamuksiin on pyritty tuomaan selvyttä hankkeeseen ryhtyvän osalta 2.2.2022 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa.*
- **Maasto-olosuhteet ja rantaetäisyys:**
 - *Rakennettavalla alueella kulkee vanha tiepohja, jota hyödyntäen säästytään puuston kaatamiselta ja alue voidaan säilyttää mahdollisimman lähellä nykytilaa. Rakennusten sijoittaminen liian lähelle tiepohjaa hankaloittaa loma-asuntojen käyttötarkoitusta ja asukkaiden yksityisyyttä*
 - *Ranta-alueella on tiheähkö puusto joka estää / häivyttää näköyhteyden naapurin kiinteistölle.*
- **Rakennusjärjestys ja kaava:**
 - *Käytetään Mikkelin rakennusjärjestystä ja voimassa olevaa kaavaa.*
 - *Mikkelin rakennusjärjestys eikä voimassa oleva kaava vaadi aidan rakentamista*
 - *Alueelle saa rakentaa yhteisrantaista lomarakentamista tai matkailua palvelevia tiloja.*
 - *VV- ja UV-alueet säilyvät kaavan mukaisessa käytössä*
- **Peiliseinät ja rakennusten ulkomuoto:**
 - *Väite, etteivät peiliseinät pehmennä maastoon sopeutumista on olettaus, joka ei perustu tutkittuun tietoon. Rantojen lomarakentamisessa suuret ja näyttävät lasipinnat ovat olleet pidemmän aikaa suosittuja.*
 - *Rakennuksissa on yhtenäistä lasipintaa rakennusten käyttötarkoituksen vuoksi eli antamaan vierailijalle elämys, jossa luonto tulee osaksi asumista. Vastaavanlaisia ratkaisuja on käytetty useassa lomakohteessa Etelä-Savossa viimeisen vuoden aikana.*
 - *Esimerkkiajankohtana (16.6. klo 18:38) heijastumat osuisivat asumattomaan Läylätsaareen. Lintujen törmäämiseen on monia syitä. Säilytettävällä puustolla on suuri vaikutus lintujen lehtoreitteihin.*
 - *Rakennusten katemateriaali on himmeäpintainen huopa.*
- *Yrityksen markkinointimateriaali on ollut alustavaa hankkeen esittelymateriaalia, eikä hakemuksen asemapiirroksessa ole saunoja veden päällä*

Kaupungin vastineet

- *Rakennusjärjestyksen rantaetäisyydestä poikkeaminen ei ole vähäistä, joten sitä ei voi käsitellä rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamana, vaan se*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

käsitellään poikkeamismenettelyllä. Mökkien määrää ei ole kaavassa tai rakennusjärjestyksessä matkailualueilla rajoitettu, joten sitä ei käsitellä poikkeamisena. Poikkeamismenettely koskee vain maankäytöllisiä seikkoja - ei hakijan muuta toimintaa. Poikkeamisluvalla käsitellään vain hakemuksessa esitetty rakentaminen, joten aikaisempiin suunnitelmiin ei ole mahdollista ottaa kantaa. Poikkeamisluvat käsittelee MRL 171§ mukaisesti kunta eli Mikkelin kaupunki.

- Poikkeamiset käsitellään tapauskohtaisesti käyttäen harkintavaltaa ja ottaen huomioon hakijan perustelut, naapureiden mielipiteet sekä poikkeamisesta aiheutuva mahdollinen haitta mm. maiseman ja naapureiden kannalta.
- Kaupungille on toimitettu riittävät selvitykset hakijasta ja heidän edustajistaan hakemuksen käsittelemiseksi. Hakijan muuta toimintaa, vuokraustoiminnan järjestämistä, taloudellista tilannetta tai verotusta ei käsitellä poikkeamismenettelyssä.
- Rakennuslupaan liittyvät mielipiteet, kuten peiliseinät, otetaan huomioon rakennuslupamenettelyssä.
- Naapureita on hankkeen johdosta kuultu 15.12.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä, jonka mukana oli hakemus, kiinteistörekisterin karttaote, asemapiirros, loma-asuntojen pohjapiirros ja julkisivupiirustukset sekä saunojen yhdistelmäpiirustukset. Kuulemiskirje lähti lähimmille Saaristenniemen etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille ja Monturinniemen kiinteistöille. Kirje lähetettiin pyynnöstä myös Kärmeniemen päässä sijaitsevalle kiinteistölle 491-426-4-8. Lupiste.fi -palvelun rajoitteiden takia ulkomaisen yhtiön rekisterinumeroa ei ollut mahdollista syöttää palveluun, vaan se piti syöttää muodossa 00000-0. Hakija oli liittänyt hakemukseen käsittelyyn riittävät tiedot yhtiöstä. Hakemusasiakirjoihin on voinut käydä tutustumassa Mikkelin kaupungin virastotalolla.
- Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa yhteisrantaista lomarakentamista tai matkailua palvelevia tiloja. Hankkeessa ei ole kyse yhteisrantaista rakentamisesta vaan matkailurakentamisesta.
- Suunnitellun rakentamisen kerrosalamäärä on selvästi vähäisempi kuin loma- ja matkailualueen (R-3) sallittu kerrosala. Niemiin rakentamista ohjataan kaavoituksen avulla.
- Lomarakennusten sijoittelulla nykyisen tienpohjan viereen on hakijan mukaan haluttu välttää puuston kaatamista ja säilyttää niemen maisema mahdollisimman lähellä nykytilaa. Suurin osa loma-asunnoista sijoittuu tiepohjan rannan puolelle, jolloin kulku mökkeihin tapahtuu niiden takaa. Mökit on sijoiteltu asemapiirroksen mukaan mahdollisimman kauas toisistaan, joten paloturvallisuus siltä osin toteutuu. Läylätsaari on yleiskaavassa virkistysaluetta, eikä siellä ole luonnonsuojelualueita.
- Saaristenniemen itäranta avautuu itään ja koilliseen ja lähimmän vakituisen asumisen kiinteistön 491-426-5-14 ranta rakennusten kohdalla luoteeseen, joten ne eivät ole vastapäätä. Saaristenniemen itäosan eteläisimmän loma-asunnon peiliseinä avautuu asemapiirroksen mukaan itä-koilliseen ja on vastapäätä naapurikiinteistön 491-426-5-14 rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta. Maa- ja metsätalousalueen osalta suunnitellusta rakentamisesta ei voida katsoa olevan haittaa ja eteläisin lomarakennus sijaitsee n. 150 m:n päässä asuinrakennuksesta metsäisen alueen takana. Sähkölinjan pohjoispuoliset loma-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

asunnot näkyvät asuinkiinteistön rantaan, mutta niiden peiliseinät avautuvat koilliseen.

- Mikkelin alueella järvien rannat ovat suojelualueita lukuun ottamatta suurimmalta osaltaan loma- tai vakituiseen asumiseen kaavoitettuja. Siitä syystä on varmasti vaikea löytää kauempana asutuksesta sijaitsevaa matkailualueita – etenkin Saimaan rannoilta. Kaavoituksella rakennuspaikkoja ryhmitellään siten, että rannoille jää myös rakentamisesta vapaita alueita. Tällaisia retkeilyyn soveltuvia alueita löytyy mm. Kärmeniemeä vastapäätä sekä Syväsen ja Ala-Salvasen rannoilta. Saaristenniemen uimaranta-alue jää myös ennalleen. Honkalahden alueella rannat oli pitkälti rakennettu jo paljon ennen yleiskaavan vahvistumista poikkeamislupien kautta. Saaristenniemi on ollut matkailukäytössä jo 80-luvulla.
- Honkalahden rannoilla on käsitelty kolmesta poikkeamislupaa, joista kaksitoista on ollut myönteisiä. Ennen rantaosayleiskaavan laatimista poikkeamislupien lupaehdot olivat usein nykyisiä määräyksiä tiukemmat. Saunojen rakentaminen on voimassa olevan kaavan mukaan mahdollista rakennusjärjestyksen määräysten mukaan.
- Poikkeamislupaa ei haeta laitureille, eikä vesiskoottereiden tai soutuveneiden käyttö kuulu poikkeamisluvalla käsiteltäviin asioihin.
- Luonnonrauhan rikkoutuminen, meluhaitat ja autoliikenne ovat kaikkeen rakentamiseen, asumiseen ja matkailuun liittyviä kysymyksiä, joihin voidaan vaikuttaa maankäytön suunnittelulla ja kaavoituksella. Saaristenniemessä on vastaavaa matkailutoimintaa harjoitettu jo kymmeniä vuosia.
- Loma-asunnot, saunat ja toimisto/vastaanottorakennus liitetään vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Alueen vesiosuuskunnan teettämässä luontoselvityksessä ilmenneen uhanalaisen lajin esiintymispaikka huomioidaan rakentamisessa. Jätteiden käsittelyssä tulee kaavamääräysten mukaisesti noudattaa kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.
- Aidan rakentamiseen ei ole Mikkelin rakennusjärjestyksessä eikä voimassa olevassa kaavassa veloitetta, joten sitä ei voida poikkeamisluvassa määrätä rakennettavaksi.

Hakija järjesti yleisötilaisuuden 2.2.2022, jossa hakijan edustajat selvittivät yleisölle yrityksen toimintaperiaatteita, hankkeen taustoja ja tarkoitusta sekä vastasivat yleisön kysymyksiin. Hakijan mukaan tarkoitus on tarjota tasokasta majoitusta ja luontokokemus. Luontoarvot ovat yritykselle tärkeitä, joten lomakylään ei tule vesiskoottereita. Kiinteistöjen 491-458-2-32, 491-458-2-39 ja 491-458-2-40 omistajien toiveesta heidän mielipiteensä käytiin tilaisuudessa läpi.

Hakemuksesta on neuvoteltu kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kanssa.

Ote kiinteistörekisterikartasta/sijaintikartta, asemapiirros, ote voimassa olevasta yleiskaavasta sekä muistutukset ja vastineet niihin ovat liitteinä.

Poikkeamisen edellytyksenä on, että hanke ei saa vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista (MRL:n 42 §).

MRL 171§:n mukaan poikkeaminen ei saa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

- 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.

Hakemus täyttää poikkeamiselle asetetut edellytykset.

Liitteet:

- 1 Liite_Anianniementie_asemapiirros.pdf
- 2 Liite_Anianniementie_vastineet.pdf
- 3 Liite_Anianniementie_kaavaote.pdf
- 4 Liite_Anianniementie_sijaintikartta.pdf
- 5 Liite_Anianniementie_mielipiteet.pdf

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5 § / 5.2.2.

Päätös

Kaavoitusinsinööri myöntää MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamisen Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen rantaetäisyysmääräyksestä kiinteistöstä Anianniemi 491-426-2-6 Ööd Hotel Oü:n esisopimuksella vuokraamalla n.1,9 ha alueella matkailukäyttöön tarkoitettujen lomarakennusten rakentamiseksi n.18-21 metrin etäisyydelle rannasta.

Suunniteltu rakentaminen on Saimaan rantaosayleiskaavan mukaista matkailurakentamista. Alue on poikkeamisluvalla toiminut matkailualueena jo ennen Saimaan rantaosayleiskaavan vahvistamista. Matkailukäyttö on jatkunut kaavan vahvistuttua, eikä paikan käyttötarkoitus muutu.

Poikkeamisluvan erityisenä syynä ja perusteena ovat maiseman erityispiirteet. Lomarakennukset saunoineen sijoittuvat niemen ympäri vuosien kuluessa muodostuneen olemassa olevan tienpohjan varteen. Pienikokoiset lomarakennukset sijoittuvat metsäiseen niemeen, joka on tarkoitettu säilyttämään nykytilassa ja välttämään puiden kaatamista. Rantaetäisyydestä poikkeamisella ei ole alueen muille asukkaille merkittävää haittaa. Suunnitellun rakentamisen kerrosalამäärä 256 k-m² on selvästi vähäisempi kuin loma- ja matkailualueen (R-3) sallittu kerrosala 600 k-m².

Poikkeamisen ehtoina ovat: Rakennusten ja rannan väliin tulee jättää suojapuustoa. Uhanalaisen kasvilajin (Anianniemen mykerösara) sijaintipaikka uimarannan pohjoispuolella tulee ottaa suunnitelmissa huomioon ja pyrkiä jättämään luonnontilaiseksi. Rakennukset tulee liittää vesiosuukunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Poikkeamislupapäätöksen lisäksi hanke vaatii rakennusluvan Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnasta. Rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan antopäivästä. Samalla rakennusrekisterin tiedot tulee saattaa ajan tasalle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Esitetyn hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 172§, 43§).

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 580 €.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen 4.3.2022, jolloin sen on katsottu tulleen asianomaisen tietoon.

Tiedoksi

Hakija, mielipiteen esittäneet naapurit, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, rakennusvalvonta, Ruuth Juha, kirjaamo, Frosti Minna

Allekirjoitus

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.mikkeli.fi) tai Mikkelin kaupungin kirjaamossa (Raatihuoneenkatu 8-10) 3.3.2022 alkaen.

Sähköisesti hyväksytyn otteen oikeaksi todistaa:

Mikkelissä
01.03.2022

Kirsi Avelin
toimistosihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antopäivä 4.3.2022.

Lähetetty tiedoksi sähköpostilla 1.3.2022: Hakija (asiamies), Etelä-Savon ELY-keskus, rakennusvalvonta/-tarkastajat, Ruuth Juha, kirjaamo, Frosti Minna

Lähetetty tiedoksi postitse 2.3.2022: mielipiteen esittäneet naapurit (erillinen tiedosto yhteystiedoista)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 9

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan *asianosaisen* saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen ja kuntalain (410/2015) 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- 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

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

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.

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.