

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

MliDno-2022-549

Poikkeamishakemus tila 491-556-2-3 Lempiniemi /

XX ja YY hakevat MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamista rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja rakennusalan ylittämiseen. Poikkeamista haetaan loma-asunnon ja saunan rakentamiseen. Rakennuspaikka käsittää hakijoiden omistaman tilan 491-556-2-3 Lempiniemi, jonka pinta-ala on 1,7550 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Kuomiokoskella linnuntietä n. 13 km Ristiinasta lounaaseen Kallaveden Pynnönlahden rannalla. Tilan keskellä on selkeästi maastosta erottuva kalliokumpare.

Tilalle on tarkoitus rakentaa loma-asunto 109,5 k-m², sauna 22,5 k-m² sekä autokatos. Rakennusoikeutta tulisi suunnitellun rakentamisen myötä käytettyä yht. 132 k-m².

Tilalla on voimassa Vuorelan rantakaava (hyv.22.10.1990). Kaavassa rakennuspaikka on lomarakennusten korttelialue (RA), jonka rakennusoikeus on 100 m², josta 15 m² saunan voi rakentaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 10 m päähän rantaviivasta. Rakennusala on merkitty kartalle. Rakennusalan raja on lähimmillään n. 17 m etäisyydelle rannasta. Tilan koillispuolella on lähivirkistysalue (VL) ja länsipuolella maatalousalue (M). Tilasta koilliseen lähivirkistysalueen takana on kaksi Vuorelan rantakaavaan kuuluvaa lomarakennuspaikkaa.

Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ylittyy 32 k-m². Saunan rakennusoikeus ylittyy 7,5 k-m². Loma-asunto on tarkoitus rakentaa 18,5 m päähän rannasta. Noin puolet lomarakennuksesta sijoittuisi rakennusalan ulkopuolelle. Saunan etäisyys rannasta on kaavamääräyksen mukainen.

Pynnönlahden takana olevilla kiinteistöillä on voimassa Kuomion alueen rantayleiskaava (hyv. 2.6.2003), jossa lomarakennusten rakennusoikeus on 160 k-m² ja saunojen suurin sallittu koko on 25 k-m². Rantayleiskaava ei ole voimassa Vuorelan rantakaavan alueella.

Alueelle on myönnetty 3.7.1987 poikkeamislupa (117232387-4) lomarakennuspaikkojen lohkomiseen ja 80 m² lomarakennusten rakentamiseen. Rantakaavaan vahvistettiin poikkeamisluvan mukaiset rantarakennuspaikat ja kerrosaloja nostettiin 100 m²:in. Rakennusrekisterin mukaan kiinteistöllä 491-556-2-68 rakennusoikeus on ylitetty 10 k-m² ja kiinteistöllä 491-556-2-65 15 k-m² rakennusluvilla.

Alueella ei oltu rantakaavoituksen yhteydessä todettu erityisiä luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Etelä-Savon maakuntakaavassa alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Haukkavuori - Pöyhönmäki (ge1 15.495) kalliioalueeseen.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

”Alueella voimassa olevaan Vuorelan rantakaavaan merkitty suurin sallittu kerrosala rakennuspaikalla on 100 m². Haetaan poikkeamaa yhteensä 132 kerrosneliölle. Perusteena tämä tontti on huomattavasti suurempi kuin lähialueen tontit, joissa niissäkin on ylityksiä kerrosaloissa. Lisäksi pienen rantakaavan alla on laajempi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

Kuomion alueen rantayleiskaava, jonka mukaan rakennusten suurin sallittu kerrosala saisi olla 160 m². Tässäkin mielessä suunnitellut rakennukset 132 m² soveltuvat hyvin alueen maisemakuvaan.

Rantakaavan mukaan loma-asunnon tulisi sijaita vähintään 25 m rantaviivasta. Määritellyn rakennuspaikan itäreunalla kuitenkin etäisyys n. 17 m rannasta. Maastosta, puuston tilanteesta sekä vaikeasta kallio-tilanteesta johtuen haetaan poikkeamaa n. 18,5 m etäisyyteen rantaviivasta. Kaavaan merkityn rakennuspaikan idän tai etelän suuntaisia ääri rajoja ei ylitetä. Nyt suunnitellulla etäisyydellä maasto on päärakennuksen alla tasaista ja kantavaa. Rakennuksen maisemasuojaksi jää olemassa olevaa puustoa järvelle päin. Mikäli rakennus rakennettaisiin kokonaan rakennuspaikalle, rakennuksen korkeusasema muuttuisi selkeästi ylöspäin, jolloin olemassa oleva puusto ei toimisi lainaan näkösuojana ja rakennus näkyisi täysin järvelle päin.

Rantakaavan mukaan enintään 15 k-m² saunarakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta. Haetaan poikkeamaa, jossa saunarakennuksen pinta-ala olisi 22,5 m². Rantakaavan alla olevan Kuomion alueen rantayleiskaavan mukaan saunarakennuksen kerrosala saisi olla 25 m², joten suunniteltu 22,5 m² saunarakennus sopii hyvin muuhun maisemakuvaan sekä tämän tontin muihin rakennuksiin."

Naapureita on hankkeen johdosta kuultu ja kolmelta naapurilta saatiin mielipiteet. Poikkeamista haettiin aluksi 160 k-m² eli rakennusoikeuden ylitykselle 60 k-m². Mielipiteiden johdosta suunnitelmaa muutettiin siten, että autotalli muutettiin autokatokseksi, jolloin kerrosalan ylitykseksi jää 32 k-m² ja lomarakennusta siirrettiin kaksi metriä kauemmas rannasta.

Kiinteistön 491-556-2-65 omistaja:

"Haetaan seuraavia poikkeamia: kerrosala haetaan 160 m² eli ylitys 60%, päärakennus voidaan sijoittaa lähemmäs rantaa ja lähes kokonaan rakennuspaikan ulkopuolelle, saunarakennus haetaan 22 m² eli ylitys 47%.

Vastustan rakennusten sijoittamista sallitun rakennuspaikan ulkopuolelle tai ainakin siten, että ne sijoittuvat lähemmäksi tontin itä- tai etelärantaa. Rantaviivalle erityisesti itä- ja eteläsuunnassa on vain parin metrin suojavaoikeus järvestä ja rantakaavan alueen merkittävät korkeuserot, ei maisemasuojaa ole käytännössä lainkaan. Poikkeaminen rakennuspaikasta alueen maisemakuvaa haittaamatta ei mielestäni ole mahdollista. Tontti jo lähtökohtaisesti poikkeaa alueen maisemakuvasta muutama vuosi sitten tehdyn laittoman avohakkuun takia.

Kallioisen maaston ja korkeuserot olemme me alueen muutkin kiinteistönomistajat joutuneet ottamaan huomioon rakennusvaiheessa. Vuorelan rantakaavan alueella olevat muut rakennukset sijoittuvat ainakin silmämääräisesti riittävälle etäisyydelle rannasta maisemakuvaa kunnioittaen. Tietojeni mukaan alueella ei ole myöskään merkittävästi poikettu sallitusta kerrosalasta. Kerrosalan kohtuullinen ylittäminen olisi hyväksyttävissä, nyt kuitenkin haettu poikkeuslupa poikkeaa Vuorelan rantakaavasta hyvin merkittävästi ja lähes kaikilta osin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Ymmärtääkseni rantakaavan vaatimukseen kuuluu, että suunniteltu rakentaminen ja maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan, luonnonsuojelu ja maisemiarvot ja virkistystarpeet huomioidaan ja että vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet pyritään säilyttämään.

Haluan nostaa esiin myös alueen kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelun. Itse olen ollut kiinteistöllä suoritettuna avohakkuun varmasti suurin kärsijä. Nyt suunnitellut rakennukset sijoittuvat tontilla myös siten että ne esteettömästi tulevat haittaamaan rantamaisemaani, sekä mahdollisesti vaikuttamaan kiinteistöni arvoon. Kun osamme lomakiinteistön tms. on meidän tiettenkin hyväksyttävä, että naapurikiinteistön omistaja voi omalla tontillaan rakentaa ja suorittaa maankäyttöä kaavan sallimissa rajoissa, myös kohtuulliset poikkeamat ovat usein hyväksyttävissä. Se, mikä mielestäni ei ole hyväksyttävissä, on kansalaisten/kiinteistön omistajien epätasapuolinen kohtelu, laittomat toimenpiteet ilman merkittäviä seuraamuksia, välinpitämättömyys alueen maisemaa ja luontoarvoja sekä kaavaa kohtaan."

Kiinteistön 491-521-1-72 omistajat:

"Emme puolla rakennusoikeuden ylitystä emmekä poikkeamista rakennuksen ja rannan etäisyydestä. Tontin koon vertailu toisiin tontteihin on erillinen asia ja toinen asia on se, kuinka suuria rakennuksia ja mihin kohtaan tontille rakennetaan. Vain rakennelmat näkyvät ja vaikuttavat naapureihin. Hakemuksen perusteena on käytetty tontin maastoa ja vaikeaa kalliotilannetta. Peruste on erikoinen, koska kalliotilanne ja maasto ei ole muuttunut yhtään poikkeamisluvan jättämisen (22.12.2021) ja kiinteistön hankkimisen (n. kesä-alkusyksy 2021) välisenä aikana. Maasto on ollut tontin ostohetkellä tiedossa kuten myös rakennusmääräyksetkin, kuinka hyvin hakija on käyttänyt /ollut käyttämättä selonottovelvoitettaan ostopäätöstä tehdessään, ei voi miltään osin valua naapureiden vahingoksi. Poikkeusluvan edellytykset eivät käsitykseni mukaan täyty sillä, että toiseen kohtaan olisi edullisempaa rakentaa (en tiedä onko tästä edes esitetty mitään näyttöä), jolloin hakijan säästö tapahtuu toisten etujen kustannuksella. Kustannusnäkökulmasta vielä, että hankkeelle ei myönnetä poikkeamislupaa, jolloin rakennelmakustannukset olisivat edullisemmat ja sillä kompensoidaan väitetty haasteellisen maaston edellyttämä kallis rakentaminen. Pitäytymällä määräyksien mukaisessa toiminnassa kaikki olisivat lopulta tyytyväisiä, hakija pysyy budjetissaan ja naapureiden edut tulevat huomioituiksi."

Kiinteistön 491-556-1-73 omistaja:

"Noin isolle rakennukselle ei tule myöntää poikkeuslupaa noin lähelle rantaa 25m >>> 16,5 m, eli vastustan sitä. Se että lupahakemuksessa korostetaan tontin suuruutta on aivan väärä peruste ja jos maasto on hankala, kyllä se pystytään muokkaamaan, tietenkin sillä on hintansa, sehän varmaankin huomioita tonttia ostettaessa."

Ote kiinteistöjakokartasta, asemapiirros sekä ote voimassa olevasta yleiskaavasta ovat liitteinä.

MRL 171§:n mukaan poikkeaminen ei saa

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

- 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_Niementie_sijaintikartta.pdf
- 2 Liite_Niementie_kaavaote.pdf
- 3 Liite_Niementie_asemapiiirros.pdf

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5 § / 5.2.2.

Päätös

Kaavoitusinsinööri myöntää MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamisen rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja rakennusalan ylittämiseen 109,5 k-m²:n loma-asunnon ja 22,5 k-m² saunan rakentamiseen asemapiirroksen esittämällä tavalla kiinteistöllä 491-556-2-3 Lempiniemi.

Rakennusala poikkeamisluvan erityisenä syynä ja perusteena ovat rakennuspaikan maasto-olosuhteet. Rantakaavan rakennuspaikka sijoittuu osittain kalliokumpareen kohdalle, joka kuuluu maakuntakaavaan valtakunnallisesti arvokkaaseen Haukkavuori - Pöyhönmäki (ge1 15.495) kallioalueeseen. Sijoittamalla rakentaminen tasaisemmalle tilan osalle vältetään kallion räjäytystoilta ja siten säilytetään arvokas kallioalue. Vuorelan rantakaavan rakennusoikeus 100 k-m² on selvästi pienempi kuin sitä ympäröivän Kuomion alueen rantayleiskaavan, jossa rantarakennuspaikkojen rakennusoikeus on 160 k-m² ja saunojen suurin koko 25 k-m². Siten rakennusoikeuden kokonaisylitys 32 k-m² on ympäröivään yleiskaavalliseen alueeseen verrattuna kohtuullinen. Myös muilla Vuorelan rantakaavan kiinteistöillä on myönnetty lupia rakennusoikeuksien ylityksille.

Poikkeamisen ehtona on, että rakennuspaikan rantapuusto säilytetään.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 " talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla" annettuja säädöksiä, ympäristösuojelulain 527/2014 luvun 16 mukaisia määräyksiä jätevesien käsittelystä ja johtamisesta viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Poikkeamislupapäätöksen lisäksi hanke vaatii rakennusluvan Mikkelin rakennusvalvonnasta. Rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan antopäivästä.

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 €+ 32 m² x 20 €/m²) 1 220 €.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen 25.3.2022, 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) 24.3.2022 alkaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 10

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 tiedoksiinto 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.