

**Mikkelin kaupunki /
lupa-ja valvonta jaosto
PL 33
50101 Mikkelä**

6.4.2022

XX

Asia: Oikaisuvaatimus MliDno-2022-549

Esitän oikaisuvaatimuksen Kaavoitusinsinööriin 25.3. MliDno-2022-549 tekemään päätökseen naapuri tontin omistajana. Hankkeen kiinteistötunnus 491-556-2-3 ja osoite Niementie 310.

Oikaisuvaatimuksen syy

Poikkeaminen rakennuspaikasta ja pienelle pinta-alalle sijoittuvat yli-suuret rakennelmat (mökki, päärakennus ja 50m2 autokatos) haittaavat merkittävästi sekä meitä naapureita että alueen maisemakuvaa. Erityisesti aivan rannan tuntumaan noin 16 metrin päähän sijoitettu 109,5 k-m2 päärakennus on merkittävä maisemahaitta. On myös huomioitava, että tontti jo lähtökohtaisesti poikkeaa alueen maisemakuvasta muutama vuosi tehdyn avohakkuun johdosta. Tontti on erityisesti itä-kaakkoissuunnassa paljas ja puusto on vähäistä. Syksyllä 2021 suoritettujen maansiirtotöiden johdosta puustoa on entisestään karsittu. Tämän johdosta tontin rakennukset ja rakennelmat tulevat näkymään paljaana pitkälle Kallaveden järvimaisemassa ja vaikuttavat siten koko alueen järvimaisemaan. Lähinaapureille rakennusrykelmä aiheuttaa merkittävän maisemahaitan.

Oikaisuvaatimuksen peruste

Nyt kyseessä olevalla alueella on voimassa **Vuorelan rantakaava**. Rantakaavassa suurin sallittu kerrosala on 100 k-m2. Vuorelan rantakaavassa tonteille on merkitty rakennuspaikka, joka on varattu rakentamiseen. Kaavan mukaan saunan, jonka maksimi koko 15 k-m2, voi rakentaa enintään 10 metrin päähän rannasta.

Vuorelan rantakaavaa ympäröi **Kuomion alueen rantayleiskaava**, siinä rantarakennuspaikkojen rakennusoikeus on suurempi, 160 k-m2 ja saunan suurin koko 25m2. Huomioitavaa kuitenkin on, että rakennuksen sallittu etäisyys rannasta on riippuvainen rakennuksen koosta eli mitä suurempi rakennus sen kauempana sen tulee sijaita rannasta. Esimerkiksi jos rakennuksen kerrosala ylittyy 80 k-m2, etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä.

Kaavoitusinsinööri on myöntänyt poikkeusluvan seuraavasti:

-Poikkeama rantakaavan suurimmasta sallitusta kerrosalasta (100 k-m2), hyväksytty 132 k-m2 eli **32%:n ylitys** kokonaiskerrosalasta.

-poikkeama rakennuksen sijoittamisesta rakennuspaikalle. Asemapiirroksen mukaan päärakennuksesta **yli puolet on rakennuspaikan ulkopuolella** ja sijoitettuna **erittäin lähelle rantaa noin 16-17 metriä**.

-poikkeama saunarakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosalasta(15m²), hyväksytty 22,5 k-m² eli **50%:n ylitys suurimmasta sallitusta kerrosalasta**

109,5 k-m² päärakennus, joka on sijoitettu rannan välittömään läheisyyteen, jo yksistään ylittää sallitun kokonaisrakennusalan, lisäksi tontille on hyväksytty 22,5 k-m² saunarakennus joka sekin ylittää saunarakennukselle annetun enimmäiskerrosalan. Tontille rakennuspaikalle on sekä poikkeuslupahakemuksen että naapurin kuulemista varten lähetetyn rakennuslupahakemuksen mukaan suunnitteilla 50k-m² katos.

Yhteenvedona voidaan todeta, että poikkeuslupapäätös poikkeaa alueen voimassa olevasta kaavasta lähes kaikilta osin. Poikkeuslupa päätös poikkeaa merkittävästi myös Vuorelan rantakaavaa ympäröivästä Kuomion rantayleiskaavasta, joka mukaan mitä suurempi rakennus on sitä kauemmas sen tulisi sijaita rannasta.

Päätöksessä kaavoitusinsinööri kertoo, että poikkeamisluvan rakennusala ja paikasta poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteena ovat rakennuspaikan maasto-olosuhteet.

Lisäksi päätöksessään kaavoitusinsinööri vertaa haettavaa kerrosalaa Kuomion alueen rantayleiskaavaan ja johtopäätöksenä toteaa, että rakennusoikeuden 32 k-m² ylitys on ympäröivään yleiskaavalliseen alueeseen nähden kohtuullinen ja siksi hyväksyttävissä. Tässä yhteydessä kaavoitusinsinööri kuitenkin ikään kuin ”poimii rusinoita pullasta” ja unohtaa mainita, että samaisessa Kuomion rantayleiskaavassa sallittu vähimmäisetäisyys rannasta yli 80 k-m² kokoisille rakennuksille on 40 metriä. Näin ollen yleiskaavan mukaisesti nyt hyväksytty 109,5 k-m² päärakennus tulisi sijaita vähintään 40 metrin päässä rannasta.

Katson etteivät poikkeusluvan myöntämiselle tarvittavat erityiset syyt toteudu päätöksen kohdalla. Lisäksi herää kysymys, onko tontin maasto olosuhteisiin riittävällä tarkkuudella perehdytty poikkeuslupapäätöstä tehtäessä.

Ensinnäkin, toisin kuin kaavoitusinsinööri toteaa, en näe rakennuspaikan maasto-olosuhteiden olevan este kaavan mukaisen kerrosalan toteuttamiselle tontilla. Haasteena voi olla lähinnä kaavasta poikkeavan kerrosalan toteuttaminen tontilla. Itseasiassa, kaavan mukainen rakentaminen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle olisi ollut helposti toteutettavissa, mikäli hankkeessa pitäydyttäisiin kaavan mukaisissa maksimi kerrosaloissa.

Näkemykseni mukaan riittävä osa rakennuspaikasta on rakentamiselle soveliaista, ilman että joudutaan räjäyttämään kalliota. Tämä on todettavissa sekä karttakuvista että paikan päällä. Asemapiirroksessa rakennuspaikalle on sijoitettu 50 k-m² kokoinen autokatos. Asemakaavasta katsottuna korkeusero suunnitteilla olevan autokatoksen ja nyt poikkeusluvalla hyväksytyn päärakennuksen välillä näyttäisi olevan noin 0,7 metriä. Lisäksi tontilla on suoritettu merkittäviä maansiirtotöitä syksyllä 2021 ja rakennuspaikka näyttäisi tällä hetkellä suurelta osalta varsin tasaiselta. Ihmettelen jos tällaiset maasto-olosuhteet voidaan todeta hankalaksi. Tuleekin mieleen, että ei kai autokatoksen paikka määrittele päärakennuksen sijoittamista rakennuspaikan ulkopuolelle, vaan ymmärtääkseni rakennuspaikan tulisi määritellä nimenomaan päärakennuksen sijainnin.

Näkisinkin myös, että jos Vuorelan rantakaavan mukainen rakennuspaikka katsotaan mahdolliseksi rakentamiselle, niin tällöin rakennuspaikan ulkopuolelle rakentamisessa tulisi huomioida rakennuksen koko suhteessa etäisyyteen rannasta, kuten Kuomion rantayleiskaavassakin. Tällöin lomarakennukselle, joka sijoitetaan riittävän etäälle rantaviivasta voitaisiin sallia suurempi kerrosala kuin rannan välittömään läheisyyteen sijoittuvalle lomarakennukselle.

Ymmärtääkseni rantarakentamisen vaatimuksiin kuuluu, että suunniteltu rakentaminen ja maankäyttö sopeutuu ranta maisemaan, luonnonsuojelu, maisemiarvot ja virkistystarpeet huomioidaan ja että vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet pyritään säilyttämään. Tässä tapauksessa Näitä arvoja ei ole lainkaan huomioitu. Lisäksi tontilla tehdyn maansiirtotyön aikana osa maa-ainesta on kumottu kaakkoispuolen jyrkälle rantakaistaleelle, josta sitä varmasti huuhtoutuu vesistöön Lumen sulamisvesien mukana.

Mielestäni Vuorelan rantakaavan kerrosalan kohtuullinen ylittäminen (10-15%) mikäli rakennukset sijoitetaan riittävän etäälle rannasta, olisi hyväksyttävissä. Nyt kuitenkin hyväksytty poikkeuslupa poikkeaa rantakaavasta hyvin merkittävästi ja lähes kaikilta osin. Herääkin kysymys, miksi rantakaava on olemassa tai miksi sitä lainkaan tulisi noudattaa, kun tällaiset eroavuudet on hyväksytty. Lisäksi herää kysymys siitä, onko tämä tulkittavissa ennakkopäätökseksi alueen rakentamisen osalta, koska tämä päätös näin selkeästi poikkeaa alueen kaavoista. Erityisen merkittävä kysymys lienee, sallitaanko alueella jatkossa laajasti suurien (yli 80 k-m²) rakennusten rakentaminen aivan rannan tuntumaan. Tätähän päätöksen perusteella alueen tontin/maanomistajien tasapuolinen kohtelu nyt edellyttäisi. Tältä osin katson että poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

Näkisinkin että tämänkaltaiset eroavuudet tulisi tutkia ja ratkaista kaavamuutoksella, jolloin kokonaisratkaisulla varmistettaisiin alueen tontinomistajien tasapuolinen kohtelu. Tämä koskee erityisesti rakentamista rannan välittömään läheisyyteen.

Puhelinkeskustelussa päätöksentehnyt kaavoitusinsinööri kertoi, että paine hyväksyä tämän tyyppiset poikkeusluvut olevan suuri. Tämän hän sanoi johtuvan siitä, että Mikkelin kaupungissa nähdään tarve yhtenäistää alueen rantayleiskaavoja. Näen edustuksellisen demokratian kannalta huolestuttavana sen, mikäli kaupungin virkamiehet ikään kuin etupainotteisesti lähtevät toteuttamaan otaksuttua kaavamuutosta ja poikkeuslupaprosessin kautta hyväksymään hakemuksia, jotka poikkeavat merkittävästi ja lähes kaikilta osin nykyisestä kaavasta, mutta olisivat kokonaan tai ainakin osittain uuden kaavan mukaisia. Tässä tapauksessa kuitenkin jään pohtimaan sitä, olisiko se tulevaisuudessa edes uuden kaavan mukaista sallia suurten rakennusten rakentamisen aivan rannan tuntumaan alle 20 metriä rannasta.