

## **Mikkelin kaupunginhallitukselle**

### **Hallintokantelu**

**Asia** Mikkelin kaupungin kaavoitusinsinöörin päätökset 26 7 2017 § 14 ja 27.2.2019 § 6 myöntää Asunto Oy Talon 2000 -nimiselle yhtiölle poikkeamislupa rakentaa tontille **491-5-12-345 (Jääkärintu 3)** kerrostalo poiketen voimassa olevan asemakaavan määräyksistä.

### **Hallintokantelun syy**

Katsomme, että asiakohdassa mainituissa päätöksissä on kysymys ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) poikkeamislupasäännösten vastaisesta menettelystä ja hyvän hallintotavan vastaisesta toiminnasta.

Olemme tehneet hallintokantelun nimenomaan kaupunginhallitukselle syystä, että kaupunginhallituksen yleistoimivaltaan kuuluu käsitellä kaupungin toiminnasta tehtyjä kanteluita. Kaupunginhallitus on lisäksi kaavoituksessa keskeinen viranomaisorganisaatio. Asiakohdassa mainituilla päätöksillä on muutettu ko. tontin asemakaava täysin erilaiseksi, kuin mitä kaupunginvaltuuston ko. alueen asemakaavan muutospäätöksen 14.3.2011 § 26 periaatteet edellyttävät. Poikkeamisluvissa myönnetty rakennusoikeuden lisäys ei ole vähäinen, joten asia olisi tullut ratkaista asemakaavaa muuttamalla.

### **Perustelut**

#### **1. Kaavahistoria lyhyesti**

Otto-livari Meurmanin asemakaavassa vuodelta 1938 Kasarminkadun varrella olevilla tonteilla oli kerrostalorakennusoikeus, kun taas Jääkärinkadun varrella olevilla tonteilla oli omakotitalon rakennusoikeus. Tätä periaatetta on noudatettu tasapuolisuuden nimissä myöhemminkin alueen asemakaavoja muutettaessa, esimerkkinä kyseisen tontin asemakaavaa vuonna 1994 muutettaessa. Pitkien neuvottelujen jälkeen tontti muutettiin kaupunginvaltuuston 5.9.1994 hyväksymällä asemakaavan muutoksella AL-korttelialueeksi (AL= Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) rakennusoikeudeltaan 500 k-m<sup>2</sup> kerros-

luvun ollessa II, eikä tontin rakennusoikeutta nostettu toivomuksen mukaiseksi.

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 14.3.2011 §:n 26 kohdalla hyväksymässä asemakaavan muutoksessa tontille ei myönnetty kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi tontinomistajan haluamaa lisärakennusoikeutta (katso asemakaavamuutoksen selostuksen liitteen sivut 15.2-15.3). Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen kerrosalaksi tuli loppujen lopuksi 67 % x 750 k-m<sup>2</sup> eli 502,5 k-m<sup>2</sup>, mikä on jokseenkin sama kuin vuonna 1994 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessakin oli.

## **2. Voimassa oleva 14.3.2011 hyväksytty asemakaavan muutos**

Tontin asemakaavamerkintä on nyt AL-2 (= Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), jolla saadaan 67 % sallitusta kerrosalasta 750 k-m<sup>2</sup> käyttä pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin. Em. prosenttiluku tulee siitä, että asemakaavan muutoksen tarkoitus (**= tässä tapauksessa siis kaupunginvaltuuston yksimielinen tahto**) on ollut sallia pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen korkeintaan rakennuksen kahteen kerrokseen eli käytännössä rakennuksen 2. ja 3. kerrokseen. Maanpäälliseen kellarikerrokseen eli käytännössä rakennuksen 1. kerrokseen saa sijoittaa vain huoneistoja palvelevia varasto- ja autotallitiloja. Rakennuksen ullakolle eli käytännössä rakennuksen 4. kerrokseen saa sijoittaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteistiloja (sauna, talopesula, varastotilat). Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteen sivulla 15.2 **tähdennetään/selvennetään**, etteivät asuinrakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ole: ”esim. sauna, pesutupa, mankelihuone ja urheiluvälineiden säilytystila”. Kun lukee kyseisen selostuksen kohdan ajatuksella, selviää täysin kaavoittajan tarkoitus rakennusoikeuden määräksi.

## **3. Poikkeamisluvassa myönnetty rakennusoikeuden määrä**

On täysin käsittämätöntä, että poikkeamisluvassa on vastoin kaupunginvaltuuston yksimielistä kantaa tontin pääkäyttötarkoituksen kerrosala yli kaksinkertaistettu eli 502,5 k-m<sup>2</sup>:stä 1.073 k-m<sup>2</sup>:iin. Sitä on mahdotonta pitää vähäisenä. Poikkeamisluvissa on rakennusoikeus laskettu ihmeellisesti ja täysin virheellisesti päätymällä ensin 977 k-m<sup>2</sup>:iin ja lisäämällä siihen vielä tuosta vain 96 k-m<sup>2</sup>. Tämän vuoksi asia tulee ratkaista asemakaavan muutosteitse. Tätä edellyttää jo pelkästään alueen kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu. Rakennusoikeuden määrän yli kaksinkertaistumisella on myös suuri taloudellinen merkitys ja tältäkin kannalta katsoen lisäystä ei voida pitää vähäisenä.

## **4. Poikkeamislupapäätösten muut virheellisyydet**

### **4.1. Poikkeamislupapäätöksen 26.7.2017 § 14 kumoaminen**

On kyseenalaista, voidaanko päätöstä yleensä kumota noin vain. Hallintolain 50 §:ssä on selvät perusteet sille, milloin viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä. Nyt tehdyssä uudessa päätöksessä ei esitetä aikaisemman päätöksen kumoamiselle minkäänlaisia perusteluita.

### **4.2. Poikkeamisluvan liite: Korjattu 3. kerroksen liite. Päätös 27.2.2018 (pitänee olla 4. kerroksen ja vuosiluvun pitänee olla 2019?)**

Liitteestä puuttuu ullakkokerroksen 70,0 m<sup>2</sup>:n huoneiston koilliskulmaan rakennuslupapiirustuksiin merkitty huoneiston parveke, jolta on suora näköyhteys Asunto Oy Tykkimiehenkatu 4:n rakennukseen ja sisälle sen huoneisiin. Kyseiseen kohtaan on liitteessä merkitty sana Katto.

Yleisenä huomiona todettakoon, että asian yhteydessä on esitetty monenlaisia piirustuksia, jotka ovat keskenään ristiriitaisia. Tämä koskee erityisesti ullakkokerroksen eli rakennuksen 4. kerroksen tiloja. Näin ollen on ollut vaikeata hahmottaa poikkeamisluvan hakijan lopullista tarkoitusta mm. rakennusoikeuden määrän ja näkymien suhteen.

### **4.3. Neuvottelut poikkeamishakemuksesta**

Päätöksen mukaan poikkeamishakemuksesta on neuvoteltu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan ja Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Päätöksen mukaan molemmat puoltavat hanketta hakemuksen mukaisesti. Allekirjoittaneet tietävät varmuudella, ettei ainakaan jälkimmäinen viranomainen ole antanut asiasta puoltavaa lausuntoa. Asiakirjoista ei myöskään varmuudella selviä, että rakennusvalvonta olisi puoltanut hanketta.

### **4.4. Asunto Oy Tykkimiehenkatu 4:n muistutus poikkeamislupapäätöksen 26.7.2017 § 14 käsittelyssä**

Kummassakin poikkeamislupapäätöksessä on Asunto Oy Tykkimiehenkatu 4:n muistutusta vähätelty ja se on kuitattu varsin kevyesti. Muistutuksessaanhan yhtiö ilmoittaa selvästi, ettei se hyväksy ullakolle eli rakennuksen 4. kerrokseen suunniteltuja asuntoja.

### **4.5. Naapurien kuuleminen**

Uudessa poikkeamislupapäätöksessä on menetelty MKR:n vastaisesti, koska ko. tontin naapureita ei ole kuultu lainkaan. Menettely on huomattava muotovirhe.

#### 4.6. Pykälävirheet

Poikkeamislupapäätöksissä mainitaan monessa kohtaa MRL:n 172 §, kun sen pitäisi olla 171 §. Tämä johtaa mm. naapurit tavallisina kuntalaisina harhaan.

#### 5. Poikkeamislupamenettelyn perimmäinen tarkoitus

MRL:n poikkeamislupamenettelyn tarkoitus ei ole suinkaan korvata asema-kaavanmuutosmenettelyä. Näyttää kuitenkin siltä, että Mikkelin kaupunki on viime aikoina ottanut käyttöön lainvastaisesti menettelyn, jossa selvästi asemakaavan muuttamisen tarve korvataan poikkeamislupamenettelyllä. Tällä muun muassa syrjäytetään kuntalaisten vaikuttamismahdollisuudet kaupunkia rakennettaessa. Näinhän on jo käynyt muun muassa Pankalan kaikkien kolmen tontin kohdalla.

#### 6. Loppupäätelmä

Edellä sanotun perusteella katsomme, että ko. asia olisi tullut käsitellä asema-kaavanmuutosteitse. **Kyseisillä poikkeamislupapäätöksillä on aikaansaatu nelikerroksinen kerrostalo, jonka jokaisessa kerroksessa on asuntoja, kun voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen vain kahteen kerrokseen (2. ja 3. kerrokseen).** MRL:n poikkeamislupamenettelyn tarkoitus ei suinkaan ole kaavoittaa tonttia täysin uudelleen. Kyseiset poikkeamislupapäätökset aiheuttavat siten kaavan toteuttamiselle haittaa ja johtavat vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tontin rakennusoikeuden yli kaksinkertaistuessaa.

Lisäksi edellytämme, että kantelustamme tehdään alustava oikeudellinen koinisarvio, minkä jäkeen kaupunginhallituksen tulee ryhtyä niihin toimenpiteisiin, joihin se katsoo olevan kantelumme perusteella aihetta.

Mikkelissä 18. päivänä maaliskuuta 2019

Timo Heiskanen  
varatuomari

Kauko Juhamäki  
diplomi-insinööri

Osoite: Tykkimiehenkatu 3  
50100 Mikkel  
Puh: 0407668542

Osoite: Mäystinkuja 1  
50160 Mikkel  
Puh: 0505443231