

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-149
Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-430-6-207
Pinta-ala 389619.0

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Loma-asuntoalue (RA)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Omakotitalo

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	138.0	156.0	0.0

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Todistus hallintaoikeudesta: Lainhuutotodistus
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautus: Naapurin huomautus
Karttaote: Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti RakL 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta vakituisen asunnon rakentamiseen yleiskaavan lomarakennusalueella (RA).

Rakennuspaikka käsittää hakijan omistaman tilan 491-430-6-207, josta on tarkoitus lohkoa n. 1 ha määräala. Rakennuspaikka sijaitsee Puulan Heposelän Sirkkalahden pohjukassa. Rakennuspaikalla on jyrkästi itään kohoava kallioinen ranta. Otavan taajama on rakennuspaikalta linnuntietä noin 2,5 kilometriä kaakkoon.

Tilalle on tarkoitus rakentaa uusi 156 m² yksikerroksinen omakotitalo 40 m päähän Sirkkalahden rannasta. Tilalla on lisäksi 17 k-m² talousrakennus. Rakennusoikeutta tulisi suunnitellun rakentamisen myötä käytettyä 173 k-m². Rakentaminen on tarkoitus sijoittaa 40 m etäisyydelle rannasta. Jätevedet on tarkoitus johtaa asuinrakennuksesta etelään pois päin rannasta, mustat vedet umpisäiliöön ja harmaat imeytyskenttään.

Alueella on voimassa Otavan osayleiskaava (hyv. 1.8.1994). Rakennuspaikka on loma-asuntoalueella (RA/2). Kaavassa ei ole kerrottu rakennusoikeutta, joten se määräytyy Mikkelin kaupungin v.2017 rakennusjärjestyksen mukaisesti 50 m² lisättynä 4 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin

enintään 300 m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m², eikä se hankkeen johdosta ylitä. Rakennusjärjestyksen mukaan kerrosalaltaan yli 120 ja enintään 200 m² asuin- tai lomarakennus tulee sijoittaa vähintään 40 m etäisyydelle rannasta. Rakennus sijoittuu rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle rannasta lähelle osayleiskaavan rakennusalueen takarajaa.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, värikyseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet.

Rakennuspaikka kuuluu 8.10.2024 vireille tulleeseen yleiskaavamuutosalueeseen, Otavan yleiskaavan muutos/Tainionniemi. Kaavamuutoksella on tarkoitus siirtää Tainionniemestä rakennuspaikkoja Vihakkalanlahden rantaan. Samalla poikkeamishakemuksen kohteena oleva ja kaksi rakennuspaikkaa käsittävä loma-asuntoalue (RA/2) on tarkoitus muuttaa asuntoalueeksi (A/2), johon voisi rakentaa vakituiset asunnot. Samalla esitetään rakennuspaikkojen alueiden koon suurentamista. Kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa viranomaislausunnoissa (Etelä-Savon ELY-keskus, Riihisaari - Savonlinnan museo, Etelä-Savon Pelastuslaitos, Järvi-Suomen Energia Oy) rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksesta ei tullut huomautuksia.

Lähin kaavaan merkitty asuinrakennuspaikka sijaitsee n. 390 m luoteeseen. Hirvensalmentien eteläpuolelle Myllylammen rannalle suunnilleen saman etäisyyden päähän Otavan keskustasta on myönnetty kaksi poikkeamislupaa vakituisen asunnon rakentamiseen tai loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseksi asunnoksi. Vihakkalanlahden pohjukassa ja Hirvensalmentien varressa on useita omakotitalojen rakennuspaikkoja.

Alueella ei ole tiedossa erityisiä maisema- tai luonnonarvoja eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: "Kiinteistöllä voimassa oleva Otavan osayleiskaava (7003). Tontilla oleva rakennusoikeusmerkintä on lomarakennus. Hakija on valmistellut yhteistyössä Mikkelin kaupungin ohjeistuksella kaavamuutosta; Otavan osayleiskaavan muutos, Tainionniemi, jossa rakennuspaikka olisi tarkoitus muuttaa pysyväksi ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetuksi rakennuspaikaksi. Kaavoitus on puoltanut poikkeamismenettelyä ao. tontin osalta ja kehottanut hakemaan / jättämään rakennusluvan.

Rakennuspaikka on jo tällä hetkellä kaavoitettu loma-asunnon rakentamisaikaksi voimassa olevassa kaavassa. Ao. alueella on jo vakituisen asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja. Kyse on ison metsätilan pienestä osasta eli pinta-ala voidaan lohkoa niin suureksi kuin on tarve. Tontille menee tie ja sähköliittymä on saatavilla ja neuvoteltu alueellisen energiayhtiön kanssa. Vesi - ja viemäritkaisu hoidetaan kiinteistökohtaisella järjestelyllä tai tukeudutaan lupaviranomaisten niin määrätessä umpisäiliöihin Metsäsairilan tyhjennyspalveluihin. Rakennuspaikka soveltuu mitä parhaiten Mikkelin kaupungin linjauksiin monipuolisten asumis / rakennuspaikkojen tarjoamiseksi alueen perheille. Lisäksi esitetty rakennuspaikka ja sen järjestelyt parantavat tilannetta verrattuna lomarakentamiseen, jossa määräykset ovat helpommat mm. vesien käsittelyssä."

Lisätiedot

Kunta voi RakL 57 §:n mukaisesti erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä

suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa RakL 57 §:n mukaan myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureita on kuultu ja tilan 491-430-6-210 omistajat ovat jättäneet poikkeamishakemuksesta ja sijoitteluluvasta mielipiteen. Mielipiteen mukaan poikkeamislupa aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, koska alueella on kaavoitus vireillä ja poikkeamisen myöntäminen veisi Mikkelin kaupunginvaltuustolta tosiasialliset edellytykset käsitellä vireillä olevaa osayleiskaavan muutosta. Poikkeamisluvan hyväksymisen viranhaltijapäätöksellä voi tässä nimenomaisessa asiassa katsoa lainvastaiseksi kunnanvaltuuston toimivallan siirroksi. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että poikkeaminen kaavasta yhden hakijan kohdalla edellyttää vastaavaa menettelyä kaikkien muidenkin samassa asemassa olevien kohdalla, josta voi seurata, että kaava-alueen rakentamisen sisältö muotoutuu poikkeamisluvun kaavaratkaisun peruseräpäätöksiä vastaamattomaksi (KHO 2004:57). Poikkeamista ei näistä syistä voida myöntää ja myönteinen poikkeamispäätös olisi lainvastainen. Hakija ei myöskään ole esittänyt poikkeamiselle erityistä syytä.

Lisäksi naapureiden mukaan poikkeuksen myöntämisen tulisi perustua riittävän laajalle alueelle ulottuvaan yhdyskuntarakenteelliseen tarkasteluun. Poikkeamispäätöstä tehtäessä tulee arvioida lainsäädännön vaatimukset kiinteistön soveltuvuudesta vakituiseen asumisen käyttöön samalla tavalla kuin vastaavassa kaavamuutosasiassakin. Naapurit toimittivat 8.10.2024 vireille tulleen kaavamuutosasian lausunnon päivämäärällä 11.11.2024 ja pyytävät ottamaan sen sisällön huomioon myös poikkeamislupaharkinnassa. Poikkeamislupaharkinnassa tulee ottaa huomioon samat lainsäädännön mukaiset seikat kuin vastaavassa kaavamuutoksessa (yhdyskuntarakenne, palvelut, liikenne, ympäristö, haitat muille maanomistajille, vaikutukset Mikkelin kaupungille).

Sijoittelulupa-asiaan naapurit esittävät, että rakennuksen sijoittelu ei ole rakennusjärjestyksen mukainen rantavyöhykkeelle rakentamisen (luku 5.3) ja leikkausten, täyttöjen ja korkeiden sokkeleiden osalta (luku 3.2). Rakennus on sijoitettu rakennuspaikan korkeimpaan kohtaan jopa 11 metriä keskivedenpinnan yläpuolelle, 40 m rannasta. Rakennuksen harja nousee jopa puiden latvojen tasalla. Korkeusasema on siten ristiriidassa rakennusjärjestyksen vaatiman maiseman luonnonmukaisuuden kanssa, edellyttäisi mahdollisesti rantavyöhykkeen kallioperän tarpeetonta louhimista rakennuksen alta ja ympäriltä ja aiheuttaisi mahdollisesti rakennusjärjestyksessä kiellettyjä tarpeettomia leikkauksia, täyttöjä ja korkeita sokkeleita. Rakennusluvassa tulee ottaa huomioon rantarakentamisen ohjeissa esitetty luonnonmukaisuuden säilyttämisen vaatimus. Sirkkalahden pohjukassa on esteetön, lähes puolentoista kilometrin mittainen näkymä avoimen järven yli pohjois-luoteen suuntaan. Rakentamisen toteutuessaan suunnitelmassa olevalla tavalla, ja rantavyöhykkeen kasvillisuuden tultua mahdollisesti tuhotuksi tai runsaasti harvennetuksi, olisi rakennuksen maisemallinen vaikutus vesistön suuntaan erittäin suuri. Rantamaisemaan sopeutumaton rakentamista ei voida sallia poikkeamispäätöksin.

Lisäksi naapurit huomauttavat, että hakemuksessa on virhe: Hakija on ilmoittanut, että rakennuspaikka ei sijaitse rannalla, vaikka tosiasiasa rakennuspaikka on ilman muuta lainsäädännössä tarkoitettulla ranta-alueella. Mikkelin rakennusjärjestyksen mukaan (luku 4.1.) "uuden vakituiseen asunnon rakennuspaikan tulee [asemakaava-alueen ulkopuolella] olla pinta-alaltaan vähintään 5.000 m²". Tässä tapauksessa rakennuspaikan koko on kartasta mitattuna noin 4200 m², joten on epäselvää, olisiko rakennuspaikasta tämänkään perusteella mahdollista muodostaa vakituiseen asumiseen sopivaa. Saattaa olla, että hakija joutuu hakemaan poikkeamista myös rakennuspaikan koosta ja myös tähän vaadittaisiin erityinen syy. Poikkeamispäätöksen liittyvässä harkinnassa saattaa olla tarpeen ottaa huomioon myös seuraavat hallinto-oikeuksien ratkaisut: Korkein hallinto-oikeus 2002:32 ja Hämeenlinnan HAO 1.2.2001 01/0023/2.

Yhteenvedon naapurit lausuvat, että poikkeamislupaa ei tulisi myöntää. Sen myöntäminen haittaisi

sekä kaavoitusta että olemassa olevan kaavan toteuttamista, ja olisi siten suoraan lainvastainen. Lisäksi naapureiden näkemyksen mukaan poikkeamiseen ei ole olemassa lain vaatimaa erityistä syytä, eikä myöskään rakennuspaikka sovellu lain sisältövaatimusten perusteella vakituiseen asumiseen. Mikäli poikkeamislupa kaikesta huolimatta myönnetään, tulee lupapäätöksen perusteluihin nähdäksemme kirjata yksityiskohtaisesti ja tämä lausunto huomioiden: Millä tavalla poikkeaminen on sopusoinnussa rakentamislain 57 § 2 momentin mukaisten oikeudellisten edellytysten kanssa, ennen kaikkea maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta? Mikä on se lain edellyttämä ja kiinteistön omistajan ilmoittama erityinen syy, jonka vuoksi poikkeaminen katsotaan mahdolliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi? Millä tavalla kiinteistön käyttötarkoituksen muutos täyttää vakituista asuinpaikkaa koskevat lain sisältövaatimukset sekä muut vakituiseen asumiseen tarkoitetut vaatimukset.

Mahdollisen sijoittamislupaharkinnan osalta naapurit katsovat, että siinä tulee huolellisesti arvioida Mikkelin rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuksen korkeusaseman sekä rantarakennuspaikan luonnonmukaisuuden ja sopusuhtaisuuden osalta. Pidämme mahdollisena, että rakennuspaikka ei edes pinnanmuotojensa ja kokonsa puolesta ole sovelias vakituiseen asumisen asettamiin vaatimuksiin.

Vastineena naapureiden mielipiteisiin todetaan seuraavaa:

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus tulisi olemaan sama kuin poikkeamislupahakemuksessa on haettu, joten haittaa kaavoitukselle ei muodostu. Kuntien yleis- ja asemakaavoitusta valvovalla ELY-keskuksella tai muilla lausunnon antaneilla viranomaisilla ei kaavalausunnoissaan ollut huomauttamista rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutokseen. KHO:n päätöksessä 2004:57 oli kyse alueesta, jossa oli yksinomaan loma-asuntoja ja joka sijaitsi kaukana palveluista. Vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia on tehty nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan lähialueella poikkeamisluvilla. Alueet sijaitsivat lähellä Otavan keskustaa. Vastaavia päätöksiä voidaan tehdä myös muille alueen kiinteistöille, mikäli rakennuspaikat ovat vakituiseen asumiseen soveliaita, joten maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu.

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä Otavan keskustaa ja sen palveluita ja siten soveltuu vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalta on n. 600 m Linnalahdentielle ja siitä n. 300 m Hirvensalmentielle, josta on 2,6 km Otavan keskustaan. Maanomistaja tekee itse tarvittavat parantamistoimet yksityistielle, eikä alueelle rakenneta kaupungin infraa. Rakentaminen sijoittuu Otavan osayleiskaavan lomarakennuspaikalle, joten paikalle olisi voinut rakentaa nyt rakennettavaa asuinrakennusta vastaava lomarakennus ilman poikkeamislupaa. Vakituudesta asumisesta naapureille koitua haitta ei ole merkittävästi suurempi kuin ympärivuotisesta loma-asumisesta.

Rakennuspaikalla on jyrkkä ranta. Ainoa rakennusjärjestyksen rantaetäisyysvaatimuksen täyttävä tasaisempi rakentamisaikaa on kohdassa, johon asuinrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi. Hakemuksen liitteinä olevien asema-, julkisivu- ja leikkauspiirustusten perusteella suuria maaperän leikkauksia tai louhintoja ei tarvita. Jos rakennus olisi sijoitettu lähemmäs rantaa, olisi vaadittu rinneratkaisu korkein sokkelein. Rakennuspaikalta voi raivata puustoa rakentamisen vaatimalla alueella, mutta rannan puolelle tulee jättää rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Poikkeamislupahakemuksen tiedoista puuttuu rasti kohdassa, jossa kysytään, sijaitseeko rakennuspaikka rannalla. Rakennuspaikan sijainti ilmenee kuitenkin selvästi asemapiirroksista, joten virheellä ei ole vaikutusta hakemuksen käsittelyyn. Voimassa olevaan osayleiskaavaan merkitty rakennuspaikka osoittaa, missä rakennuspaikka on eli mihin alueelle rakennukset tulee sijoittaa, mutta ei rakennuspaikan tarkkaa kokoa. Rakennuspaikan kokona käytetään määräalan kokoa 1 ha, joka on asuinrakentamiseen riittävä. Kaavamuutoksen yhteydessä aluetta, johon rakennuspaikan rakennukset tulee sijoittaa, on tarkoitus laajentaa.

Naapurin huomautuksessa esille otetussa Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa 2002:32 oli kyse rantarakentamisesta lintuvesiensuojeluohjelmaan ja Natura 2000 -verkostoehdotukseen kuuluvan vesialueen rannalla, jossa ei ollut asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on yleiskaava-alueella, eikä tilalla tai sen läheisyydessä ei ole

suojelukohteita. Hämeenlinnan HAO:n 1.2.2001 01/0023/2 ratkaisu koski rakennusluvan erityisiä edellytyksiä ja poikkeamislupaa rakennuspaikan vähimmäiskoosta yleiskaava-alueella, johon oli muodostunut taajamaluonteista asutusta. Lupia ei voitu myöntää, koska alueelle olisi vaadittu asemakaavan laatiminen. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on myös yleiskaava-alueella, mutta rakennuspaikkoja on yleiskaavamitoituksen mukainen määrä eikä alueella ole lisärakentamisen painetta. Vireillä olevassa yleiskaavamuutoshankkeessa ei lisätä rakennuspaikkoja.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennuspaikkojen määrässä ja sijoittelussa on otettu huomioon Otavan osayleiskaavaa laadittaessa. Muillakin maanomistajilla on mahdollisuus hakea poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle. Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle. Erityisenä syynä voidaan pitää käynnissä olevaa yleiskaavamuutosta sekä tukeutumista alueen muuhun vakituiseen asutukseen. Lisäksi rakennuspaikalle on tieyhteys, sinne on saatavilla sähköliittymä ja jätevesien käsittely on mahdollista hoitaa kiinteistöllä.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Hanke täyttää edellä mainituin perustein RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeuksen RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta omakotitalon rakentamiseksi yleiskaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla (RA) asemapiirroksen mukaisesti tilalla 491-430-6-207.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina ovat rakennuspaikan soveltuminen vakituiseen asumiseen ja käynnissä oleva yleiskaavamuutoshanke, jossa kyseistä loma-asuntoaluetta ollaan muuttamassa asuinalueeksi. Rakennuspaikka sijaitsee Otavan taajaman läheisyydessä ja alueella on vastaavia kaavan mukaisia ja poikkeamisluvilla myönnettyjä vakituksia rakennuspaikkoja. Asuinrakennus sijoittuu rakennusjärjestyksen määräysten mukaiselle etäisyydelle rannasta. Poikkeamisen ehtona on, että rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa ja rakennuksen ulkomateriaalien ja väriyksen tulee sopeutua rantamaisemaan.

Esitetyn rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57§).

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston 157/2017 asetusta ”talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla”, ympäristösuojelulain 16 lukua sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Poikkeamisluvan lisäksi hanke vaatii rakentamisluvan. Lupa tulee hakea kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

RakL 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitukset

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 14.5.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.

Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Mikkelin kaupunkikehityslautakunnan lupa- ja valvontajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Päätöksen kuulutuspäivä on 14.5.2025.

Päätös on lainvoimainen 23.6.2025, ellei päätöksestä ole tehty oikaisuvaatimusta

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy alla lueteltujen perusteiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla; naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen sekä muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle ja tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta ennen virka-ajan päättymistä kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-136
Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-421-4-34
Pinta-ala 40450.0

Ylätjoentie 25e
50770 KORPIKOSKI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Loma-asuntoalue (RA)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	250.0 k-m ²

Toimenpide

Haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asuinrakennukseksi yleiskaavan loma-asuntoalueella.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus ja leikkaus
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen
Karttaote: Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan MRL 57 §:n mukaisesti RakL 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Rakennuspaikka käsittää tilan Taipaleenranta 491-421-4-34 ja sen pinta-ala on 4,045 ha. Tila sijaitsee Korpijärven länsirannalla Korpijärven ja Ylänteen välisellä kannaksella. Otavan taajamasta on alueelle linnuntietä noin 10 kilometriä pohjoiseen.

Tilalla on tällä hetkellä asemapiirroksen mukaan loma-asunto 78,5 k-m², aitta 14,5 k-m², varasto 18,3 k-m² sekä puucee, yhteensä rakennusoikeutta on käytetty 111,3 k-m². Rakennuslupa oli myönnetty vuonna 1998 (103/1998) ja loppukatselmus tehty 21.1.2025.

Alueella on voimassa Korpijärvi, Ylänteen, osa Puulavettä ym. alueen rantaosayleiskaava sekä Otavan osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 22.7.2010. Tilalla on kaavamerkintöinä loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousalue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle (M-1). Rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle, jonka kokonaisrakennusoikeus on 250 m². Rakennusoikeus ei hankkeen johdosta yli.

Voimassa olevan Mikkelin kaupungin v. 2017 rakennusjärjestyksen mukaan enintään 120 k-m² asuin- tai lomarakennuksen vähimmäisetäisyys rannasta on 30 m. Asemapiirroksen mukaan etäisyys on rakennusjärjestyksen mukainen.

Kannaksen toisella puolella Ylätjoentien länsipuolella on yksi vakituinen asuinpaikka ja n. 500-700 m päässä Kuvaalankylällä useampia.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti

"Rakennuspaikka on nykyisessä yleiskaavassa merkitty loma-asunnon rakennuspaikaksi. Rakennuspaikka on jo rakennettu. Rakennus rakennettu alun perin ympärivuotista asumista varten. Rakennuspaikka hyvän tieyhteyden varressa. Ei vaikuta ympäröivien alueiden rakentamiseen. Rakennuspaikka on maasto-olointaan turvallinen vakituiseen asumiseen. Käyttötavan muutos ei vaikuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojeluun. Alueella on jo jätehuolto järjestetty."

Alueella ei ole tiedossa erityisiä maisemallisia tai luonnonarvoja eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Lisätiedot

Kunta voi RakL 57 §:n mukaisesti erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa RakL 57 §:n mukaan myöntää, jos se:1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia. Naapureita on kuultu samalla myös rakentamislupaa varten, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Hanke täyttää RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeuksen RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta ja myöntää poikkeamisluvan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla (RA) tilalla Taipaleenranta 491-421-4-34.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on rakennuspaikan suuri koko, tieyhteys ja tukeutuminen alueen muuhun vakituiseen asumiseen.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston 157/2017 asetusta "talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla", ympäristösuojelulain 16 lukua sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Poikkeamisluvan lisäksi hanke vaatii rakentamislupa. Lupa tulee hakea kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa
RakL 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitukset

Päättäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 14.5.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Mikkelin kaupunkikehityslautakunnan lupa- ja valvontajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Päätöksen kuulutuspäivä on 14.5.2025.

Päätös on lainvoimainen 23.6.2025 , ellei päätöksestä ole tehty oikaisuvaatimusta

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy alla lueteltujen perusteiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla; naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen sekä muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle ja tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta ennen virka-ajan päättymistä kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi