

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-362
Päätöspäivämäärä 07.10.2025

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-510-4-11
Pinta-ala 570815.0

Haikolantie 221
52300 RISTIINA

Kaava	Ei kaavaa
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Loma-asunnon muuttaminen vakituisesti asuinrakennukseksi

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti alueidenkäyttölain (AKL) 72 § ranta-alueen suunnittelutarpeesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi. Alueella ei ole ranta-asetusta tai yleiskaavaa. Rakennuspaikka sijaitsee tilan Tuukkala 491-510-4-11 palstalla 4 Kaitajärven rannassa. Rakennuspaikka on Ristiinan taajamasta linnuntietä noin 3 kilometriä lounaaseen.

Rakennuspaikalla on vuonna 2003 rakennettu 166 k-m² huvila, jonka käyttötarkoitus halutaan muuttaa vakituisesti asunnoksi. Huvila sijaistaa 38 metrin etäisyydellä rannasta. Lisäksi paikalla on liiteri 40 k-m², kota 10 k-m² sekä savusauna 25 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty 241 k-m².

Alueella ei ole kaavaa, joten rakennuspaikan rakennusoikeus on määrätty rakennusjärjestyksessä. Mikkelin kaupungin vuoden 2025 rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus (kerrosala) on 50 k-m² lisättynä 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Rakennusjärjestyksen mukaan pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen etäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee yli 120 k-m² ja enintään 200 k-m² rakennuksilla olla 40 m.

Rakennuspaikan rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m², joten se ei ylitä rakennusjärjestyksen määräämistä. Rantaetäisyys poikkeaa hieman nykyisen rakennusjärjestyksen määräyksestä. Myös Ristiinan alueella lomarakennuksen rakentamisen aikaan voimassa olleen 17.12.2001 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan loma- ja asuinrakennukset tuli sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rannasta.

Lähimmät vakituiset asunnot sijaitsevat Kaitajärven rannassa 160 metrin ja 400 metrin päässä rakennuspaikan pohjoispuolella. Lisäksi vakituksia asuntoja on Mäntyharjuntien varressa 350 ja 450

metrin etäisyydellä rakennuspaikasta, Kaitakoskella sekä useampia tilan Tuukkala tilakeskuksen lähistöllä. Ristiinan keskustaan on matkaa noin neljä kilometriä.

Maakuntakaavassa ei ole rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä. Alueella ei ole tiedossa erityisiä maisemallisia tai luonnonarvoja eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

"Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2003 rakennettu loma-asunto, jota on käytetty lyhytaikaiseen vuokraukseen. Tarkoituksena on muuttaa rakennus vakituiseksi asuinrakennukseksi, koska on tarvetta myös pitempiaikaiseen vuokraukseen. Rakennuksessa on ympärivuotiseen asumiseen tarvittavat tekniset valmiudet: oma porakaivo, kunnossa oleva jätevesijärjestelmä, sähköliittymä, lämmitysratkaisu sekä hyvä tieyhteys. Muutoksia rakennuksen ulkoasuun tai tiloihin ei tehdä, vaan toimenpide koskee ainoastaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi."

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.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle. Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Hanke täyttää RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeuksen AKL 72 § ranta-alueen suunnittelutarpeesta huvilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi tilan Tuukkala 491-510-4-11 palstan 4 ranta-alueella.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on rakennuspaikan riittävä koko ja että rakennuspaikka on melko lähellä Ristiinan keskustaa. Rakentaminen tukeutuu alueen muuhun vakituiseen asumiseen. Poikkeamisen ehtona on, että rakennusten ja rannan väliin jätetään suojapuustoa.

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
AKL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Päättäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 08.10.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.
Päätös toimitetaan tiedoksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 620 € sekä naapureiden kuulemisesta 290 €. Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-363
Päätöspäivämäärä 07.10.2025

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-510-4-11
Pinta-ala 570815.0

Mäntyharjuntie 102
52300 RISTIINA

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Loma-asuntoalue (RA)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	300.0 k-m ²

Toimenpide

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti RakL 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Rakennuspaikka sijaitsee tilan Tuukkala 491-510-4-11 palstan 2 eteläpäässä, Kilpijärven pohjoisosan niemessä. Rakennuspaikka on Ristiinan taajamasta linnuntietä noin 3 kilometriä lounaaseen.

Rakennuspaikalla on vuonna 2013 rakennettu 115 k-m² huvila, jonka käyttötarkoitus halutaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi. Huvila sijaitsee 14,5-15 metrin etäisyydellä niemen rannoista. Lisäksi paikalla on kaksi liiteriä 19,9 k-m² kumpikin, huvimaja 9 k-m² sekä rantasauna 25 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty 189 k-m².

Alueella on voimassa Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava, kyläalueiden yleiskaava, joka on hyväksytty 7.12.2020. Rakennuspaikalla on kaavamerkintänä loma-asuntoalue (RA). Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään 1½ -kerroksisen lomarakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rantavyöhykkeelle (Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti määritelty n. 150m syvyinen alue) saa rakentaa siten, että mikäli rakennuspaikan pinta-ala on yli 1500 m², rakennusoikeus (kerrosala) on 50 k-m² lisättynä 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Lisäksi kaavamerkinnän mukaan lomarakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta kerrosalaltaan enintään 30 m²:n suuruista saunaa, jonka voi sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on itäisempi kahdesta loma-asuntoalueen rakennuspaikasta. Toinen rakennuspaikka on rakentamaton. Kaavaan merkitty rakennusalue on niin laaja, että molemmilla rakennuspaikoilla on tällä hetkellä rakennusoikeutta 300 k-m². Rakennuspaikka rajoittuu pohjoispuolelta maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Lajunlahden pohjukassa on rakentamattomia lomarakennuspaikkoja ja lahden takana n. 220 metrin etäisyydellä itään on loma-asuntoalue, jotka on rakennettu. Lähimmät vakituiset asunnot sijaitsevat Mäntyharjuntien varressa n. 750 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Ristiinan keskusta on matkaa noin neljä kilometriä.

Huvila on valmistunut ennen nykyisen yleiskaavan laatimista. Silloin alueella oli voimassa v. 1995 hyväksytty Ristiinan yleiskaava, jossa rakennuspaikalla oli kaavamerkintä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Kaava ei ollut oikeusvaikutteinen. Rakennuspaikalle oli vuonna 2011 myönnetty poikkeamislupa (ESAELY/116/07.01/2011) 120 k-m² lomarakennuksen ja 25 k-m² varaston rakentamiseen.

Maakuntakaavassa ei ole rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä. Alueella ei ole tiedossa erityisiä maisemallisia tai luonnonarvoja eikä aluetta ole määriteltä suojelualueeksi.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

"Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2013 rakennettu loma-asunto, jota on tähän asti käytetty lyhytaikaiseen vuokraukseen. Tarkoituksena on muuttaa rakennus vakituisesti asuinrakennukseksi, koska kiinteistön omistaja suunnittelee muuttavansa itse asumaan siihen lähitulevaisuudessa.

Rakennuksessa on ympärivuotiseen asumiseen tarvittavat tekniset valmiudet: oma porakaivo, kunnossa oleva jätevesijärjestelmä, sähköliittymä, lämmitysratkaisu sekä hyvä tieyhteys. Muutoksia rakennuksen ulkoasuun tai tiloihin ei tehdä, vaan toimenpide koskee ainoastaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnosta vakituisesti asuinrakennukseksi."

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.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle. Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Hanke täyttää edellä mainituin perustein RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeuksen RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta ja huvilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla (RA) asemapiirroksen mukaisesti tilan Tuukkala 491-510-4-11 palstalla 2.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on rakennuspaikan riittävä koko ja että rakennuspaikka on melko lähellä Ristiinan keskustaa. Rakentaminen tukeutuu alueen muuhun vakituiseen asumiseen. Poikkeamisen ehtona on, että rakennusten ja rannan väliin jätetään suojapuustoa.

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 rakentamisrajoitus

Päättäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 08.10.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.
Päätös toimitetaan tiedoksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 620 € sekä naapureiden kuulemisesta 290 €. Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-359
Päätöspäivämäärä 07.10.2025

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-449-1-11
Pinta-ala 23160.0

Makontie 15A
50700 MIKKELI

Kaava	Ei kaavaa
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Loma-asunnon rakentaminen kaavoittamattomalle alueelle

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	90.0	80.0	0.0

Hakemuksen liitteet

Karttaote
Asemapiiros

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti alueidenkäyttölain (AKL) 72 § ranta-alueen suunnittelutarpeesta loma-asunnon rakentamiseen kaavoittamattomalle rantarakennuspaikalle tilalle Uittamo 491-449-1-11. Tila sijaitsee Pitkäjärven Uittamonsalmen rannalla n. 6 km Mikkelistä lounaaseen. Maasto rakennuspaikalla on järven suuntaan viettävää rinnettä, joka on loma-asunnon suunnitellun sijoituspaikan itäpuolella jyrkempi.

Tilalla on tällä hetkellä rannassa sauna 22 k-m², aitta 12 k-m², huvimaja 10 k-m² sekä puukatos ja huussi. Lisäksi n. 150 metrin etäisyydellä rannasta on vanha 40 k-m² muonamiehen mökki sekä 15 k-m² puukatos. Uusi n. 52 k-m² loma-asunto on tarkoitus rakentaa n. 47 metrin etäisyydelle rannasta. Yhteensä rakennusoikeutta tulee käytettyä yhteensä 151 k-m², josta ranta-alueella on 96 k-m².

Loma-asunto sijoittuu noin 60 metrin etäisyydelle saunan ja aitan pihapiiristä. Sijoituspaikka on maastollisesti tasainen. Sen itäpuolella on jyrkempi rinne, joka viettää rantaan päin. Loma-asunnon etäisyys n. 150 metrin päässä rannasta sijaitsevaan muonamiehen mökkiin on n. 90 metriä ja välissä on metsää.

Alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa. Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennusten rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 50 k-m² + 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Tilan pinta-ala on n. 2,3 ha, joten rantarakennusoikeutta on 300 k-m². Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuksen etäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla kerrosalaltaan enintään 120 k-m² rakennuksilla vähintään 30 m. Etäisyys täyttää rakennusjärjestyksen määräyksen.

Maakuntakaavassa rakennuspaikalle ei ole osoitettu merkintöjä. Alueella ei ole tiedossa erityisiä

maisemallisia tai luonnonarvoja, eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Hakijat perustelivat hanketta seuraavasti:

" Loma-asunnon rakentaminen osaksi rannassa olevaa pihapiiriä rinteeseen yläosaan tai sen välittömään läheisyyteen (n.40 m päähän pihapiiristä, kuitenkin yli 40m päähän rannasta). Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Tila on kuitenkin ollut pysyvässä asutuksessa vielä 70-luvulla."

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.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle.
Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Hanke täyttää edellä mainituin perustein RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeamisluvan ranta-alueen suunnittelutarpeesta n. 52 k-m2 loma-asunnon rakentamiseen tilalla 491-487-1-18.

Rakennuspaikalla on jo ennestään rakennuksia, joten kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka. Loma-asunnon katsotaan kuuluvan samaan pihapiiriin saunan ja aitan kanssa.

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
AKL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 08.10.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Päätös toimitetaan tiedoksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 620 € sekä naapureiden kuulemisesta 290 €.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-366
Päätöspäivämäärä 07.10.2025

Valmistelija

Rakennuspaikka

Pinta-ala 3060.0

Topeliuksentie 3
50670 OTAVA

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	1224.0 k-m ²

Toimenpide

Asuntolarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi

Hakemuksen liitteet

Lausunto Riihisaari - Savonlinnan museo
Karttaote
Asemapiiros

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti AKL 58 §:n 1 momentin säädöksestä, jossa todetaan, että rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Rakennuspaikka käsittää hakijan omistaman 3060 m² määräalan (M502) tontista 491-36-20-7, joka sijaitsee Otavan opiston alueella. Poikkeamista haetaan määräalalla sijaitsevan asuntolarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi.

Alueella on voimassa 5.9.2005 hyväksytty asemakaava: 36. Kaupunginosa (Otava), korttelit 22 ja 23 sekä 20 osa. Opiston alueella on kaavamerkinnyt yleisten rakennusten korttelialue (Y), kerrosala III, tehokkuusluku e=0.4 sekä as 30%. Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Rakennuksella, jonka käyttötarkoitus aiotaan muuttaa, on asemakaavamerkintä suojeltava rakennus (sr). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen ulkoasu, kantavat rakenteet ja kulttuurihistorialliseksi katsottava kiinteä sisustus tulee säilyttää.

Määräala on Otavan opiston alueella, jossa on kansanopiston toimintaan liittyviä rakennuksia sekä opiston asuntola. Topeliuksentien länsipuolella on erillispientalojen korttelialueita (AO) ja määräalan eteläpuolella asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli (AL), jossa on kerrostaloja ja rivitalo.

Määräalan rakennusoikeus on tehokkuusluvun e=0.4 mukaisesti 1224 k-m². Tontin lopullinen pinta-ala määräytyy tontin lohkomisessa, jolloin rakennusoikeuden määräkin voi muuttua vastaavasti. Rakennusrekisterin mukaan asuntolarakennuksessa rakennusoikeutta on käytetty 684 k-m².

Otavan osayleiskaavassa (vahv. 6.11.1995) kohdetta koskee merkinnät julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), alue, jossa ympäristö säilytetään (/s) ja suojeltava rakennus (sr-1).

Kaavamääräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sen rakennushistoriallista arvoa tarveleviä korjaus- tai muutostöitä.

Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) rakennuspaikalla on rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisemien merkintä Otavan taajama (a 8.4), Otavan opisto.

Riihisaari - Savonlinnan museolta saatiin lausunto:

"Rakennus on osa Otavan opiston maakunnallisesti arvokasta rakennuskantaa. Entisen opiston johtajan asuinrakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eero Jokilehto ja se valmistui v. 1950. Rakennus on muutettu arviolta 1970-80-luvulla päiväkotikäyttöön ja v. 2016 asuntolaksi. Rakennus on Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) osa kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää kohdetta Otavan opisto. Otavan osayleiskaavassa (1997) kohdetta koskee merkinnät PY/s ja sr-1. Asemakaavassa (2005) rakennus sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella (Y) ja sitä koskee merkintä sr: Suojeltava rakennus. Rakennuksen ulkoasu, kantavat rakenteet ja kulttuurihistorialliseksi katsottava kiinteä sisustus tulee säilyttää. Hakemuksen mukaan rakennukseen ei tehdä muutoksia. Museon näkemyksen mukaan käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (RakL § 57), rakennus on luontevaa ottaa takaisin alkuperäiseen käyttöön asuinrakennukseksi."

Hakija perusteli hakemustaan seuraavasti:

"Yleisten rakennusten kaava-alueella sijaitsevan n. 1950 vuonna rakennetun opiston johtajan asunnon käyttötarkoituksen muutos takaisin asuinrakennukseksi, rakennukseen ei tehdä muutoksia. Rakennus on alunperin rakennettu asuinrakennukseksi ja ollut siis asuinrakennuksena yleisten rakennusten kaava-alueella jo aiemmin. Käyttötarkoitukseksi on muutettu myöhemmin päiväkoti (arviolta 1970-1980 luvulla). Asuntolaksi rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu Mikkelin kaupungin omistusaikana 2016 vuonna. Sen aikaisista muutoksista on kaupungilta toimitetut arkkitehti suunnitelmakuvat liitteinä. Rakennukseen ei ole tehty valmistumisen jälkeen mitään suuria muutoksia, väliovia, keittiön kalusteet on uusittu ja yksi väliseinä on takahuoneesta suljettu. Yläkerrokseen on tehty, jossain vaiheessa (päiväkotiaikana) yksi väliseinä lisää jakamaan portaiden yläpään huonetta. Rakennuksen parvekkeelle on tehty muutos, lisätty poistumistien teräsrakenteinen portaikko (2016). Rakennuksen julkisivut, piha-alue ja osa sisätiloista on suojeltu. Rakennus sijaitsee määräalalla, sen lohkominen odottaa tonttijaon hyväksymistä, tälle ei ole vielä saatu tavoiteaikataulua Mikkelin kaupungilta. Rakennus määräaloinen on siirtynyt omistukseeni 2022 vuonna."

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.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle. Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Hanke täyttää edellä mainituin perustein RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeamisluvan AKL 58.1 §:n säädöksestä asuntolarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi määräalalla 491-36-20-7-M502.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on, että rakennus on rakennettu opiston entisen johtajan asuinrakennukseksi ja se palautuu nyt alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

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

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa
AKL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 08.10.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Päätös toimitetaan tiedoksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu 620 € sekä naapureiden kuulemisesta 290 €. Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Oikaisuvaatimusohje

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

Päätöksen kuulutuspäivä on 08.10.2025

Päätös on lainvoimainen 17.11.2025, ellei päätöksestä ole tehty oikaisuvaatimusta

Näihin päätöksiin ei voi hakea muutosta valittamalla. Päätöksiin 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, työntekoon 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 14.11.2025 kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi