
Aika 20.11.2025, klo 17:00

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2, 2. krs / Teams -yhteys

Käsiteltävät asiat

§ 17 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 18 Pöytäkirjan tarkastus

§ 19 Ilmoitusasiat

§ 20 Oikaisuvaatimus rakentamislupapäätöksestä Pehtorintie 12, lupatunnus 2025-322

§ 21 Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle poikkeamislupapäätös Paasniementie 176 tila 491-477-2-21

§ 22 Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen, Kuvaalantie, tila Humina, 491-434-9-20

Osallistujat

Matti Kekkonen, puheenjohtaja
Noora Ruuth, 1. varapuheenjohtaja
Juha Ruuth, sihteeri
Saara Isoaho
Tapani Korhonen
Arto Sipilä
Pekka Pöyry, kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja
Petri Tikkanen
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

§ 17

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 18

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Arto Sipilä ja Tapani Korhonen.

Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti maanantaina 24.11.2025 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

§ 19

Ilmoitusasiat

Lupa- ja valvontajaostolle on toimitettu seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Kaupunkikehityslautakunta 17.11.2025 § 125

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt rakennusvalvontataksan vuodelle 2026.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Merkitään tiedoksi.

§ 20

Oikaisuvaatimus rakentamislupapäätöksestä Pehtorintie 12, lupatunnus 2025-322

MliDno-2025-3116

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth, hallintopäällikkö, juha.ruuth@mikkeli.fi

Liitteet

- 1 Liite Lvj 20.11.2025 Oikaisuvaatimus lupatunnus 2025-322
- 2 Liite Lvj 20.11.2025 Rakentamislupapäätös 2025-322 Pehtorintie 12
- 3 Liite Lvj 20.11.2025 Asemakaava Pehtorintie
- 4 Liite Lvj 20.11.2025 Asemapiirustus Pehtorintie

Kahden kiinteistön (491-411-14-57 ja 491-411-14-75) omistajat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen johtavan rakennustarkastajan rakentamislupapäätöksestä numero 2025-322, joka koskee asuntolan, pihavaraston ja aidan rakentamista sekä maalämpökaivojen poraamista tontille 491-411-25-11 osoitteessa Pehtorintie 12. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Rakentamislain 179 §:n mukaan valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakennuskohdetta.

Kiinteistöt 491-411-14-57 ja 491-411-14-75 eivät ole rakentamisluvan tarkoittaman rakennuspaikan rajanaapureita, vaan sijaitsevat saman kadun varrella, mutta muutaman kiinteistön päässä. Ne eivät siis sijaitse rakennuspaikan vastapäätä.

Kun tontille ollaan rakentamassa asemakaavamääräysten mukaisesti, ei voi katsoa, että rakentamisella olisi tässä lainkohdassa tarkoitettua olennaista vaikutusta oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Rakentaminen ei myöskään vaikuta välittömästi näiden kiinteistöjen omistajien tai haltijoiden etuun, oikeuteen tai velvollisuuteen.

Kun oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole muutoksenhakuoikeutta, oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen, joka koskee johtavan rakennustarkastajan rakentamislupapäätöstä numero 2025-322.

Lupa- ja valvontajaosto, § 11, 25.09.2025

Lupa- ja valvontajaosto, § 21, 20.11.2025

§ 21

**Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle poikkeamislupapäätös
Paasniementie 176 tila 491-477-2-21**

MliDno-2025-2810

Lupa- ja valvontajaosto, 25.09.2025, § 11

Valmistelijat / lisätiedot:

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri, minna.frosti@mikkeli.fi

Liitteet

- 1 Liite Lvj 25.9.2025 Oikaisuvaatimus Paasniementie 176
- 2 Liite Lvj 25.9.2025 Päätös poikkeamislupa Paasniementie 176
- 3 Liite Lvj 25.9.2025 Yleiskaavakarttaote Paasniementie
- 4 Liite Lvj 25.9.2025 Ely-keskuksen lausunto Paasniementie
- 5 Liite Lvj 25.9.2025 Asemapiirustus Paasniementie

Tilan Honkala 491-477-2-21 toinen omistaja on tehnyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä 2025-249/16. 7.2025, jolla on hylätty hänen hakemuksensa saada poiketa rakentamislain (RakL) 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta mainitulla kiinteistöllä (loma-asunnon muuttaminen vakituisesti asunnoksi yleiskaavan lomarakennusalueella)..

Oikaisuvaatimus on liitteenä. Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn määräajan kuluessa. Yhteisomistajista yhdelläkin on oikeus hakea muutosta päätökseen.

Tila sijaitsee Saimaan Louhiveden Melamaniemessä, Kapalahden rannassa, Anttolan taajamasta linnuntietä noin 9 kilometriä etelään. Tila Honkala on pinta-alaltaan 1,8 ha. Tilan omistajat olivat hakeneet poikkeusta 69 k-m2 loma-asunnon muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi 19.6.2000 hyväksytyn Anttolan eteläisen yleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Tilalla on lisäksi sauna 30 k-m2 ja autokatos 10 k-m2. Etelä-Savon maakuntakaavassa alue kuuluu matkailun painopistealueeseen.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään arvioimaan asiaa uudelleen yhdenvertaisuusperiaatteen ja hallinnon oikeusperiaatteiden näkökulmasta. Perusteina on esitetty, että koska 150 metrin päähän samalle rannalle tilalle 491-477-2-14 oli myönnetty lupa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen vakituisesti asunnoksi 26.3.2024, pitäisi se myöntää myös tilalle Honkala. Saimaannorpan pesintä oli silloin jo tiedossa. Rakennustyöt kyseisellä kiinteistöllä alkoivat myöhemmin kuin tilan Honkala rakennustyöt. ELY-keskuksen esiin tuomaan huoleen liittyen jäällä liikkumisen aiheuttamasta häiriöstä saimaannorpan pesinnälle on syytä todeta, ettei tällaista liikkumista voida suoraan osoittaa vakituisten asukkaiden aiheuttamaksi. Liikkuminen on paikoin vilkasta etenkin talvisesongin aikana, ja se tapahtuu riippumatta siitä, onko alueella ympärivuotista asumista vai ei. Tämän vuoksi yhden kiinteistön käyttötarkoituksen muutos ei todennäköisesti muuta merkittävästi alueen kokonaiskuormitusta pesintään nähden. Ehdotettu rajoitus kohdistuu siis epärealistisesti vain yhteen kiinteistönomistajaan, vaikka todellisuudessa häiriötekijöitä aiheuttava liikkuminen on huomattavasti laajempaa ja vaikeasti

yksilöitävissä. Luonnonsuojelulain 7 §:n periaate varovaisuudesta on tärkeä, mutta sen soveltamisen tulee tapahtua johdonmukaisesti ja yhdenvertaisesti kaikkia toimijoita kohtaan. Muutoin vaarana on, että päätöksenteko näyttäytyy ennakoimattomana ja mielivaltaisena.

Velvoittavat oikeusohjeet

Alueidenkäyttölain (AKL) 72 § (suunnittelutarve ranta-alueella) 1 momentissa todetaan, että meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

RakL 50 § (Yleiskaavan rakentamisrajoitukset) todetaan, että rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa

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

Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan (Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelu) luontodirektiivin liitteessä IV a mainitut eläinlajit ja liitteessä IV b mainitut kasvilajit ovat tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja. Suomessa esiintyvistä tiukkaa suojelua edellyttävistä eliölajeista säädetään valtioneuvoston asetuksella. Tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. LSL 7 §:n varovaisuusperiaatteen soveltaminen päätöksenteossa mukaan tulee kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden merkittävän vähenemisen tai häviämisen uhkaan, vaikka siitä ei olisi olemassa varmistettua tieteellistä tietoa.

Normihierarkia ja Lex Specialis -periaate: Luonnonsuojelulaki on erityislaki, joka säätelee luonnon monimuotoisuuden suojelua tarkasti ja yksityiskohtaisesti. Rakentamislainsäädäntö on yleisluonteisempi. Kun nämä ovat ristiriidassa, luonnonsuojelulaki tulee sovellettavaksi.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja käytettävä toimivaltaansa vain lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Tämä tarkoittaa, että viranomainen ei voi perustella uutta päätöstä sillä, että aiemmin on toimittu virheellisesti samalla tavalla. Tämä periaate on johdettavissa myös perustuslain 6 §:stä (yhdenvertaisuus) sekä 21 §:stä (oikeusturva).

Tosiseikat ja tulkinta

Tilan Honkala 491-477-2-21 kanssa samalla rantaosuudella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsevalle tilalle Niemennokka 491-477-2-14 oli myönnetty poikkeaminen (MliDno-2023-4072) 23.1.2024, hakemus oli saapunut 27.09.2023. Rakennuslupa (491-2024-130/23.4.2024) oli myönnetty poikkeamisluvan perusteella tämän jälkeen. Rakentamisen aloittamisen ajankohdalla ei ole merkitystä.

Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnon mukaan Saimaannorppien pesintä lähialueella on vakiintunut aiemmin myönnettyjen käyttötarkoitusten muutosten myöntämisen jälkeen. Melamaniemeen ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tulisi myöntää enää uusia käyttötarkoituksen muutoksia ympärivuotiseen asumiseen, ei myöskään nyt kyseessä olevalle kiinteistölle.

Lähtökohtaisesti voi todeta, että ympärivuotinen asuminen Melamaniemen rannalla aiheuttaa todennäköisesti riskin saimaannorpan pesinnän onnistumiselle ihmisten jäällä liikkumisen vuoksi. Luonnonsuojelulain (9/2023) 7 §:n mukaan päätöksenteossa on kiinnitettävä huomiota luonnon monimuotoisuuden merkittävän vähenemisen tai häviämisen uhkaan, vaikka siitä ei olisi olemassa varmistettua tieteellistä tietoa. Jäällä liikkumisesta aiheutuva häiriö saimaannorpan pesinnälle on lain tarkoittama uhka, josta on ELY:n lausunnon mukaan olemassa jo näyttöä ainakin moottorikelkkailun osalta.

Yhdenvertaisuusperiaate (perustuslain 6 §, hallintolain 6 §) edellyttää, että hallinnossa asioivia kohdellaan tasapuolisesti. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että viranomainen olisi velvollinen toistamaan aiemmin tapahtuneen mahdollisesti lain tai muiden velvoittavien määräysten vastaisen menettelyn. Hallintolain 6 § mukaan viranomaisen on toimittava lain mukaisesti ja käytettävä toimivaltaansa vain hyväksyttäviin tarkoituksiin. Mikäli aiempi päätös tai menettely olisi ollut lainvastainen, sen toistaminen ei ole perusteltua yhdenvertaisuuden nimissä. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että yhdenvertaisuus ei velvoita viranomaista kohtelemaan kaikkia samalla tavalla, jos se johtaisi lain tai muoden velvoittavien määräysten vastaisen menettelyn jatkamiseen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheutta muututtaa kaavoitusinsinöörin tekemää päätöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä 2025-249/16.7.2025, jolla rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista rakentamislain 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta ei myönnetty tilalle Honkala 491-477-2-21.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupa- ja valvontajaosto, 20.11.2025, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri, minna.frosti@mikkeli.fi
Juha Ruuth, hallintopäällikkö, juha.ruuth@mikkeli.fi

Liitteet

1 Liite Lvj 20.11.2025 Valituskirjelmä hallinto-oikeudelle Paasniementie 176 poikkeamislupa-asia

Tilan Honkala 491-477-2-21 toinen omistaja on tehnyt Itä-Suomen hallinto-oikeudelle valituksen Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 11 / 25.9.2025, jolla jaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä, jolla oli hylätty hakemus saada poiketa rakentamislain (RakL) 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta kyseisellä tilalla. Asia koskee lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asumiseen.

Valituskirjelmä on liitteenä.

Hallinto-oikeus on kehottanut lupa- ja valvontajaoston antamaan lausuntonsa valituksen johdosta 4.12.2025 mennessä..

Tilan Honkala 491-477-2-21 toinen omistaja haki RakL 57 §:n mukaisesti poikkeamista RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi osayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA). Kiinteistö on pinta-alaltaan 1,8 ha ja se sijaitsee Saimaan Louhiveden Melamaniemessä, Kapalahden rannassa, Anttolan taajamasta linnuntietä noin 9 kilometriä etelään. Kiinteistöllä on 69 k-m²:n loma-asunto, sauna 30 k-m² ja autokatos 10 k-m², yhteensä 109 k-m². Rakennuksille oli myönnetty rakennuslupa vuonna 2021 (lupatunnus 2021-518).

Kaavoitusinsinööri, jolla on toimivalta päättää poikkeamisluvista, hylkäsi poikkeamislupahakemuksen päätöksellään 2025-249 / 16.7.2025. Valittaja haki muutosta Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolta. Lupa- ja valvontajaosto hylkäsi päätöksellään § 11 / 25.9.2025 oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä.

Alueella on voimassa Anttolan eteläinen osayleiskaava, joka on hyväksytty 19.6.2000. Rakennuspaikalla on kaavamerkintänä loma-asuntoalue (RA). Melamaniemen Kapalahden rannassa on yleiskaavassa seitsemän lomarakennuspaikkaa, joista tilan Honkala rakennuspaikka on läntisin. Kapalahden rantaan on myönnetty yksi poikkeamislupa omakotitalon rakentamiseen kaavan RA-alueelle (MliDno-2020-1923) ja toinen poikkeamislupa loma-asunnon muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi (MliDno-2023-4072).

Vastaukset valittajan vaatimuksiin

Tilan Honkala 491-477-2-21 kanssa samalla rantaosuudella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsevalle tilalle Niemennokka 491-477-2-14 oli myönnetty poikkeaminen (MliDno-2023-4072) 23.1.2024, hakemus oli saapunut 27.09.2023. Rakennuslupa (491-2024-130/23.4.2024) oli myönnetty poikkeamisluvan perusteella tämän jälkeen. Lupamenettelyssä saimaannorppien pesintätilannetta ei ollut otettu huomioon.

Nyt valituksen kohteena olevassa tilan Honkala 491-477-2-21 poikkeamispäätöksessä Etelä-Savon ELY-keskukselta pyydettiin lausunto koskien saimaannorppien pesintää. Alue ei ole saimaannorppien pesätiheydellä alueella, mutta ELY:n lausunnon mukaan pesintä lähialueella on vakiintunut aiemmin myönnettyjen käyttötarkoitusten muutosten myöntämisen jälkeen. Luonnonsuojelulain (9/2023) 7 §:n mukaan päätöksenteossa on kiinnitettävä huomiota luonnon monimuotoisuuden merkittävän vähenemisen tai häviämisen uhkaan, vaikka siitä ei olisi olemassa varmistettua

tieteellistä tietoa. Jäällä liikkumisesta aiheutuva häiriö saimaannorpan pesinnälle on lain tarkoittama uhka, josta on ELY:n lausunnon mukaan olemassa jo näyttöä ainakin moottorikelkkailun osalta.

Tiettyjen alueiden käyttöä on kaavoituksella tietoisesti rajattu vain vapaa-ajan asumiseen. On selvää, että pysyvä asuminen aiheuttaa huomattavasti enemmän liikkumista jäällä ja rannoilla. Tämä korostuu saimaannorppien kannalta kriittisenä talviaikana, jolloin talviasumiskelpoistenkin vapaa-ajankiinteistöjen käyttöaste on huomattavasti pienempi kuin vakituisen asumisen kiinteistöjen. Saimaannorppien suojelun kannalta tällä erottelulla on edelleen olennainen merkitys.

Yhdenvertaisuusperiaate (perustuslain 6 §, hallintolain 6 §) edellyttää, että hallinnossa asioivia kohdellaan tasapuolisesti. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että viranomaisen olisi velvollinen toistamaan aiemmin tapahtuneen mahdollisesti lain tai muiden velvoittavien määräysten vastaisen menettelyn. Hallintolain 6 § mukaan viranomaisen on toimittava lain mukaisesti ja käytettävä toimivaltaansa vain hyväksyttäviin tarkoituksiin. Mikäli aiempi päätös tai menettely olisi ollut lainvastainen, sen toistaminen ei ole perusteltua yhdenvertaisuuden nimissä. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että yhdenvertaisuus ei velvoita viranomaista kohtelemaan kaikkia samalla tavalla, jos se johtaisi lain tai muiden velvoittavien määräysten vastaisen menettelyn jatkamiseen.

Edellä mainituilla perusteilla tilan Honkala 491-477-2-21 omistajan valitus Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 11 / 25.9.2025 tulee hylätä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 11 / 25.9.2025 tehdyn valituksen johdosta.

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus

§ 22

Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen, Kuvaalantie, tila Humina, 491-434-9-20

MliDno-2025-3099

Valmistelijat / lisätiedot:

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri, minna.frosti@mikkeli.fi

Liitteet

- 1 Liite Lvj 20.11.2025 Oikaisuvaatimus poikkeamishakemus Kuvaalantie tila Humina 491-434-9-20
- 2 Liite Lvj 20.11.2025 Kaavoitusinsinöörin päätös Kuvaalantie 37b
- 3 Liite Lvj 20.11.2025 Karttaote Kuvaalantie
- 4 Liite Lvj 20.11.2025 Asemapiirustus Kuvaalantie

Tilan Humina 491-434-9-20 omistaja on tehnyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä 2025-255/27. 8.2025, jolla on hylätty hänen hakemuksensa saada poiketa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta mainitulla kiinteistöllä.

Oikaisuvaatimus on liitteenä. Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn määräajan kuluessa.

Rakennuspaikka sijaitsee Halpanen järven rannalla, Mikkelin keskustasta linnuntietä noin 12 kilometriä koilliseen. Tila Humina on pinta-alaltaan 36,4 ha. Kiinteistön omistaja oli hakenut poikkeamislupaa jo rakennetuille 8 k-m2 saunalle ja 26,8 k-m2 talousrakennukselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Rakennuksille ei ole rakennus- tai rakentamislupaa. Etelä-Savon maakuntakaavassa Halpasen eteläpuolella n. 85 m rakennuspaikasta etelään kulkee Juva-Visulahti voimalinja (z 5.378) ja Visulahti-Savonlinna ohjeellinen voimalinja (z 8.388).

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamispäätöksen uudelleen käsittelyä. Perusteina on esitetty seuraavia seikkoja. Poikkeaminen olisi eväty, koska emätilan rantaviivan pituus ei riitä rakennuspaikan muodostamiseen. Emätilaperiaatteen rantaviivan pituusvaatimuksen soveltaminen on ristiriidassa kaupungin rakennusjärjestyksessä edellytetyn minimi rantaviivan pituuden kanssa. Lohkottu tila ja alkuperäinen emätila ovat nyt eri omistuksessa, eikä nykyinen omistaja voi hyötyä kuolinpesän osituksessa syntyneestä Humiseva-tilasta. Humina-tilalla ei ole muita rantapaikkoja. Hylkäämispäätös asettaa hakijan epätasa-arvoiseen asemaan verrattuna järven muihin maanomistajiin. Rakennettuja rantapaikkoja on Halpanen järvellä noin 30 ja rakentamattomia rantaan rajoittuvia tiloja vain 3. Mikkelin kaupungin rantarakentamisen mitoitusperiaatteiden mukaan keskeinen tavoite on kaupungin maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Uuden rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamisessa korostetaan rakennusten sopeutumista ympäristöön, maisemallisia vaikutuksia ja rakennuspaikan ominaisuuksia. Rakennuspaikka täyttää nämä vaatimukset, eikä rakentaminen aiheuta haittaa yleiselle edulle tai ympäristölle. Rakennusjärjestys mahdollistaa tapauskohtaisen harkinnan. Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, jossa ei ole kaavaa, mutta se täyttää rakennusjärjestyksen mm. luvussa 4 mainittuja vaatimuksia rakennuspaikalle, kuten rantaviivan pituuden yli 50 m. Naapurikuulemisen perusteella lähiasukkailla ei ole ollut poikkeamisluvan suhteen moitittavaa.

Velvoittavat oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki (AKL) 72 § (Suunnittelutarve ranta-alueella) 1 momentissa todetaan, että meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa

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

Tosiseikat ja tulkinta

Tilalle tehtiin emäkiinteistöselvitys ja rantamitoituslaskelma, josta ilmeni, että uutta rantarakennuspaikkaa ei ole mahdollista perustaa emäkiinteistön alueelle kaupungin mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Rantamitoituksen periaatteena on, että kapeiden lahtien ja niemien rannoilla rakennuspaikkoja mitoitetaan vähemmän kuin suurempien järvenselkien kohdalle. Halpanen järvi on eteläosastaan hyvin kapea (alle 100 m), joten emäkiinteistön alueelle ei mitoitusperiaatteiden mukaan voi muodostaa toista rantarakennuspaikkaa. Emäkiinteistöselvityksessä otetaan huomioon leikkausajankohdan 1.7.1959 jälkeen emäkiinteistöstä lohotut kiinteistöt eli sekä tila Humina 491-434-9-20 että jo rakennettu tila Humiseva 491-434-9-1.

Rakennusjärjestyksen määräykset rantaviivan minimipituudesta sekä rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön ja maisemaan koskevat vain kohteita, joihin uuden rakennuspaikan voi muodostaa.

Mikäli tilalle Humina myönnettäisiin poikkeamislupa, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi uusien rantarakennuspaikkojen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Järven itärannalle on rakentunut hyvin tiivistä loma-asutusta 1950-1970 -luvulla kahden emäkiinteistön alueelle. Tämä ei oikeuta muita järven kiinteistöjä lohkokomaan yhtä paljon rakennuspaikkoja. Järven alueella on vain yksi emäkiinteistö, jonka alueelle ei ole muodostunut rantarakennuspaikkoja.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheutta muuttoa kaavoitusinsinöörin tekemää päätöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä 2025-255/27.8.2025, jolla RakL 57 §:n mukaista poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ei myönnetty tilalle Humina 491-434-9-20.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä