

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-342
Päätöspäivämäärä 01.10.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-545-1-33
Pinta-ala 3550.0

Pöyrypohjantie 26
52300 RISTIINA

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Loma-asunto-alue (RA)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	160.0 k-m ²

Toimenpide

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Karttaote: Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Rakennuspaikka käsittää tilan Kaikukangas 491-545-1-33, ja sen pinta-ala on 3550 m². Tila sijaitsee Saimaan Ukonveden eteläosassa Hankataipaleenlahden rannalla, Ristiinan taajamasta linnuntietä noin 6 kilometriä koilliseen.

Tilalla on v.1958 valmistunut 61 k-m² loma-asunto, 12 k-m² sauna ja 21 k-m² aitta. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 94 k-m². Loma-asunto sijaitsee 15 metrin etäisyydellä rannasta. Mikkelin kaupungin 1.7.2025 rakennusjärjestyksen mukaan pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen tarkoitettun enintään 120 k-m² asuinrakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Lomarakennuksen rakennusaikana alueella ei ollut kaavaa eikä Ristiinan kunnalla rakentamista ohjaavaa rakennusjärjestystä.

Alueella on voimassa Yöveden - Louhiveden alueen rantaosayleiskaava ja rakennuspaikalla kaavamerkintä loma-asuntoalue (RA/3). Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 160 k-m². Tila Kaikukangas on eteläisin kolmesta loma-asuntoalueen rakennuspaikasta. Lisäksi tilan molemmin puolin on kaavamerkintä muinaismuistokohde, II-luokan muinaisjäännos: eteläpuolella (SMII-2) ja pohjoispuolella (SMII-1). Muinaismuistolain (259/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännos. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee neuvotella museoviraston kanssa.

Maakuntakaavassa tilalla on kaavamerkintä Parkatinkankaan pohjavesialue (pv 15.271). Lisäksi tila sijaitsee kahden kiinteän muinaisjäännosalueen välissä (Hankataipaleenlahti A ja B).

Tilan Kaikukangas länsipuolella noin 60 metrin etäisyydellä on yleiskaavan asuinalue (A), jossa on omakotitalo. Lisäksi tilan kaakkois- ja lounaispuolella n. 100-120 metrin etäisyydellä on asuinrakennukset.

Hakija perusteli hakemusta seuraavasti:
"Kiinteistö liitetty alueen vesi- ja viemäriverkostoon. Lomarakennus täyttää energiavaatimukset.
Alueella runsaasti asuinrakennuspaikkoja."

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.
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 RakL 57 §:n mukaisesti poikkeuksen RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta ja myöntää poikkeamisluvan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla (RA) tilalla Kaikukangas 491-545-1-33.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on, että rakennuspaikka sijaitsee melko lähellä Ristiinan keskustaa, rakentaminen tukeutuu alueen muuhun vakituiseen asumiseen ja kiinteistö on jo liitetty alueen vesi- ja viemäriverkostoon. Poikkeamisen ehtona on, että rakennusten ja rannan väliin jätetään suojapuustoa.

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

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 02.10.2025, 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.

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 02.10.2025

Päätös on lainvoimainen 11.11.2025, 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 10.11.2025 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§) 2025-351
Päätöspäivämäärä 01.10.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-506-20-4
Pinta-ala 6100.0

Lumpeenraitti 33
52830 SUOMENNIEMI

Kaava	Ranta-asetakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Loma-asuntoalue (RA)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	100.0 k-m ²

Toimenpide

Tarkoituksena on rakentaa erilliset alle 30 ksm²:n vierasmaja ja alle 30 ksm²:n varasto. Vierasmajaan eikä varastoon ole tarkoitus rakentaa vesi-viemäriiliittymää eikä keittiötä.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	45.0	45.0	0.0

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti alueella voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaisen kerrosalan ja rakennusten määrän ylittämiseen. Rakennuspaikka käsittää tilan Lintupaju 491-506-20-4. Tila sijaitsee Kuolimon Kuhalahdenselän rannalla, Suomensniemen taajamasta linnuntietä noin 9,5 kilometriä luoteeseen.

Tilalle on tarkoitus rakentaa alle 30 k-m² suuruiset vierasmaja ja varasto. Vierasmaja sijoittuisi loma-asunnon lähelle 4 metriä tilan etelärajasta ja varasto nykyisen varaston länsipuolelle. Vierasmajaan ei ole tarkoitus rakentaa vesi-viemäriiliittymää eikä keittiötä. Tilalla on tällä hetkellä 69 k-m² loma-asunto, 15 k-m² sauna sekä 20 k-m² talousrakennus. Hakijan mukaan kerrosalaa käytetään yhteensä 150 k-m².

Tilalla on voimassa Hostin ranta-asetakaava (hyv. 14.4.1987) ja kaavamerkintöinä loma-asunto-alue (RA) sekä kerrosaluku I. Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen ja saunan. Erillisten rakennusten lukumäärä on enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu kerrosala enintään 100 m². Rakennukset tulee rakentaa luonnonmaisemaan sopeutuviksi materiaaleiltaan, muodoiltaan ja väreiltään.

Mikkelin kaupungin 1.7.2025 hyväksytyn rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen ja katoksen etäisyys tulee olla kiinteistön rajasta vähintään 4 metriä ja etäisyys naapurin rakennuksesta 8 metriä. Naapurin rakennus on n. 6,5 metrin etäisyydellä rajasta, joten sekä etäisyysvaatimus naapurin rakennuksista että rajaetäisyys täyttää rakennusjärjestyksen määräyksen.

Saman ranta-asemakaavan alueen rakennuspaikoille on myönnetty poikkeamislupia rakennusoikeuden ylitykseen. Karttatarkastelun perusteella myös rakennusten määrästä on poikettu joillain rakennuspaikoilla. Alueelle on myöhemmin laadittu Kuolimo-Hanhijärven alueen osayleiskaava, jossa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi on määriteltä 150 k-m².

Maakuntakaavassa Kuolimon vesialue on Natura-alue (nat 8.417). Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä maisemallisia tai luonnonarvoja eikä aluetta ole määriteltä suojelualueeksi.

Hakija perusteli hakemusta seuraavasti:

Tarkoituksena on rakentaa erilliset alle 30 ksm²:n vierasmaja ja alle 30 ksm²:n varasto. Vierasmaja on hirsirakenteinen kuten nykyinen mökki. Varasto on kevytrakenteinen (lauta). Vierasmajaan eikä varastoon ole tarkoitus rakentaa vesi-viemäri liittymää eikä keittiötä. Vierasmaja ja varasto rakennetaan vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Asemakaavasta poiketaan rakennusoikeuden osalta siten, että kerrosalaa käytetään yhteensä 150 ksm² ja rakennusten lukumäärä on viisi. Nykyisen asemakaavan mukainen tonttitehokkuus on 0,016 ja rakennusoikeuden lisäyksen jälkeen 0,024. Tonttitehokkuus on siis erittäin alhainen. Lumpeenraitin varressa on myös aiemmin hyväksytty rakennusoikeuden ylityksiä, mm. naapuritontilla 20-5. Tämänkokoisilla tonteilla (6.100 m²) rakennusoikeus on nykyisin tyypillisesti n. 200 ksm², joten rakennusoikeuden lisäys on hyvin maltillinen rakentaminen tulee tapahtumaan yli 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta, joten Vierasmaja tai Varasto eivät tule näkymään järveltä päin katsottaessa."

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 poikkeamisen ranta-asemakaavan mukaisesta rakennusten määrästä ja rakennusoikeudesta alle 30 k-m² varasto- ja vierasmajarakennuksen rakentamiseksi asemapiirroksen mukaisesti tilalla Lintupaju 491-506-20-4. Kokonaisrakennusoikeuden tulee olla enintään 150 k-m².

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on, että samalla kaava-alueella on myönnetty poikkeamia kerrosalan ylityksille. Samalla alueella on voimassa yleiskaava, jossa loma-asunto rakennuspaikoilla on rakennusoikeutta 150 k-m².

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

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Hanke ei vaadi rakentamislupaa. Kiinteistön omistajan tulee ilmoittaa kiinteistöveroilmoituksessa rakentamisluvasta vapautetun rakennuksen tiedot verottajalle.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 02.10.2025, 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.

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 02.10.2025

Päätös on lainvoimainen 11.11.2025, 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 10.11.2025 kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi