

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-160
Päätöspäivämäärä 20.05.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-487-13-94
Pinta-ala 9200.0

Pihlajasalontie 400
52100 ANTTOLA

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

Toimenpide

Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen vakituisesti asunnoksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Hakemus: Hakemus
Lausunto: Eloisa, ikäpalvelut
Lausunto: Eloisa, sosiaalipalvelut
Lausunto: Eloisa, akuuttipalvelut
Lausunto: ELY Lausunto
Karttaote: Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti RakL 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi yleiskaavan loma-asuntoalueella (RA).

Rakennuspaikka käsittää tilan 491-487-13-94 Villa H ja sen pinta-ala on 9200 m². Tila sijaitsee Luonterin Pihlajasalossa Juvan kunnan rajalla. Anttolan taajamasta on alueelle linnuntietä noin 14 kilometriä, mutta tietä pitkin sekä Anttolaan että Mikkelin keskusta on lähes 70 km. Juvan kunnan keskusta on matkaa n. 35 km.

Hakijoiden tarkoituksena on muuttaa nykyinen 109 k-m² loma-asunto vakituisesti asunnoksi. Tilalla on lisäksi 26,5 k-m² sauna, sekä 28,5 k-m² varasto/katos. Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty 164 k-m².

Alueella on voimassa Luonterin rantayleiskaava (hyv. 10.6.1996). Kaavamerkintöinä kohdekiinteistöllä on Loma-asuntoalue (RA) ja Apajapaikka. Kaavassa ei ole annettu rakennusoikeuden määrää.

Mikkelin kaupungin vuoden 2017 rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 50 k-m² + 4 % pinta-alasta, mutta enintään 300 m². Rakennusoikeutta on siten 300 k-m².

Rakennusjärjestyksen mukaan vakituisen asumisen rakennuspaikan koko tulee olla 5000 m². Nämä rakennusjärjestyksen määräykset täyttyvät.

Pihlajasalossa on Luonterin rantayleiskaavassa lähes yksinomaan loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Lähin vakituisen asumisen rakennuspaikka sijaitsee linnuntietä 1,8 km etäisyydellä tilasta Villa H. Juvan kunnan puolella on kaksi vakituisen asumisen rantarakennuspaikkaa linnuntietä 1,3 km päässä

tilasta. Pihlajasaloon ei ole haettu poikkeamislupia vastaaville käyttötarkoituksen muutoksille.

Maakuntakaavassa alue kuuluu matkailun painopistealueeseen. Luonterin Natura-alue (nat 8.401) ja Saimaan suojelualue (SL 8.421) sijaitsevat n. 600 m päässä rakennuspaikasta ja kauempana rannasta Luonterin venereitit (vv 5.200).

Saimaannorpan Luonterin pesätihentymäalue sijoittuu pääasiassa Luonterin Natura-alueella. Näillä alueilla saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on tiheässä. Saimaannorppien pesätihentymäalueen läheisyyden takia ELY-keskukselta pyydettiin lausunto, jonka mukaan kyseiseltä kiinteistöltä on etäisyyttä lähimpiin tiedossa oleviin norpan pesäpaikkoihin yli 1,5 km, joten haetulle käyttötarkoituksen muutokselle ei ole estettä. Oleellista on kuitenkin kertoa luvan hakijalle läheisen vesialueen alueen merkityksestä saimaannorpan pesinnälle. Lausunnossa ehdotetaan, että kunnassa tehtäisiin ennakoon suunnitelmat siitä, minne käyttötarkoituksen muutoksia pääsääntöisesti ei tulisi myöntää. Yksittäisten tapausten osalta hankalaa on esim. se, että kun yhdelle myönnetään lupa muutokselle, on jatkossa aina hankalampaa evätä lupa joltakin toiselta lähialueella sijaitsevalta mökiltä. Rakennuksen eteläpuolella on rakennuspaikkoja, jotka sijaitsevat jo huomattavasti lähempänä pesiä. Niiden osalta mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia olisi pohdittava jo tarkemmin, ellei osa niistä ole jo käytännössä AO-paikkoja.

Maapoliittisen ohjelman yhteydessä vuonna 2022 tehtiin edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa tutkittiin, mitkä alueet soveltuvat ja eivät sovellu tarjolla olevien palvelujen kannalta loma-asuntojen käyttötarkoitusten muuttamiseen vakituiseksi asunnoiksi. Pihlajasalon alue on selvityksen mukaan epäsuotuisa käyttötarkoituksen muutoksille.

Lausuntoa pyydettiin myös Essoten Aikuisten sosiaalipalveluilta, Essoten Ikäpalveluilta sekä Essoten Akuuttipalveluista ja ensihoidosta. Niillä ei ollut huomauttamista käyttötarkoituksen muutokseen. Palveluja tarjotaan koko maakunnan alueelle sekä kotikäynteinä sekä etäyhteyksillä. Omatoimisiin asiointimatkoihin tulee asukkaan varautua itse.

Hakijat perustelivat hakemusta lähinnä henkilökohtaisilla syillä ja alueen luontoarvoilla. Heillä on viljelypalsta Pihlajasalossa eri tilalla ja tarkoituksena on alkaa vuokrata Pihlajasalossa sijaitsevaa toista mökkiä. Lisäksi mukana oli lista lomarakennuksen ominaisuuksia, jotka hakijoiden mukaan osoittavat, että rakennuskokonaisuus on ympärivuotiseen/asuinkäyttöön soveltuva.

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, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Päätös

Hylätty

Päätöksen peruste

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Kaavoitusinsinööri ei myönnä RakL 57 §:n mukaista poikkeamista RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen rakennuspaikalla (RA) asemapiirroksen mukaisesti tilalla 491-487-13-94 Villa H.

Perusteluina kielteiselle päätökselle on rakennuspaikan pitkä etäisyys palveluihin. Rantayleiskaavassa on lähes yksinomaan loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja, joten paikka ei tukeudu muuhun vakituiseen asumiseen. Lisäksi lähialueella on luonnonsuojelulailla suojeltua norppakantaa. Jos poikkeaminen myönnettäisiin yhdelle Pihlajasalon lomarakennuspaikalle, olisi sama lupa myönnettävä muillekin alueen vastaaville loma-asuntopaikoille, jotka ovat vielä lähempänä norppien pesimäpaikkoja. Hakijat eivät ole esittäneet sellaista erityistä syytä, jonka perusteella lupa olisi myönnettävissä.

Lupapiste.fi -palveluun on lisätty päätöksen liitteeksi ELY:n julkaisema saimaannorppaesite.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

RakL 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitus

Päättäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 21.5.2025, jolloin sen 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 310 €.

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 21.5.2025.

Päätös on lainvoimainen 30.6.2025, 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