

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-107
Päätöspäivämäärä 08.04.2025

Valmistelija

Hakija

Asunto Oy Mikkelin Kuivalahti Turunen, Pertti
Kuivalahdentie 11
50800 MIKKELI

Rakennuspaikka

491-415-6-35
Pinta-ala 12760.0

Kuivalahdentie 11
50800 MIKKELI

Kaava	Ranta-asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Rantaan rajoittuva erillispientalojen alue (AO-W)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Rantasaunan saunatuvan laajentaminen

Laajennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	0.0	0.0	0.0

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä: Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
Karttaote: Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Asunto Oy Mikkelin Kuivalahti hakee MRL 57 §:n mukaisesti poikkeamista alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisen saunan rakennusoikeuden ylittämiseen. Tarkoituksena on laajentaa 24 k-m² saunaa 13 k-m².

Rakennuspaikka käsittää tilan Suvilahti 491-415-6-35 ja sen pinta-ala on 1,276 ha. Tila sijaitsee Annilanselän Kuivalahden rannalla, noin 4 kilometriä Mikkelin keskustasta linnuntietä kaakkoon.

Rakennuspaikalla on tällä hetkellä asemapiirroksen ja rakennusrekisterin mukaan kaksi omakotitaloa, 193 k-m² ja 198 k-m², sauna 24 k-m², autokatos-varasto 85 k-m², lämpökeskus 23 k-m², aitta 20 k-m² ja puuvaja-venekatos 21 k-m². Lisäksi rakennuspaikalla on huvimaja ja kesäkeittiö.

Alueella on voimassa Salosaari - Häyrylän osayleiskaava (hyv. 22.2.1993). Rakennuspaikalla on kaavamerkintä rantaan rajoittuva erillispientalojen alue (AO-W). Rakennuspaikan suurin sallittu pääarakennusten kerrosala on 200 k-m². Mikäli rakennuspaikan koko on yli 6000 m², suurin sallittu pääarakennusten kerrosala on 400 k-m², josta yhteen rakennukseen saa sijoittaa enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa sijoittaa rakennusjärjestyksen osoittaman määrän talousrakennuksia, joista yksi saa olla enintään 30 k-m² rantasauna.

Yleiskaavan mukainen saunan suurin kerrosala ylittyisi suunnitellun laajennuksen myötä 7 k-m². Samalta kaava-alueelta löytyy myös suurempia saunarakennuksia mm. Sala-Pirkonlahden molemmin puolin. Osa on rakennettu ennen yleiskaavan laatimista.

Mikkelin kaupungin v. 2017 rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuintalon tai lomarakennuksen sekä enintään neljä sen käyttötarkoitukseen soveltuvaa talousrakennusta. Vähäisempiä rakennelmia saa rakennuspaikalla olla edellä mainittujen lisäksi kaksi, kun sallittu rakennuspaikan kerrosala ei ylitä.

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

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Salosaari-Häyrylä osayleiskaavassa on määrätty yhdelle rantasaunalle rakennusoikeutta 30 k-m², vaikka tontilla on kahdelle asuinrakennukselle rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m² (200 + 200). Tontin koko on 1,276 ha. Olemme käyttäneet saunarakennuksen rakennusoikeudesta 24 k-m², joten siinä olisi rakennusoikeutta jäljellä 6 k-m². Haluaisimme rakentaa yhteiseen saunarakennukseen saunatuvan laajennuksen, jonka kerrosala olisi 13 k-m² eli saunan kokonaiskerrosalaksi tulisi näin ollen olemaan 37 k-m².

Saunarakennusta käytämme ympäri vuoden ja talviaikaan saunatupa ei tahdo mahtua kahden perheen jäsenet yhtä aikaa, kuten toivomme. Rajanaapurille R:no 6:18, Rantapiiri 1, paritalo, on myönnetty kahdelle rantasaunalle rakennuslupa ja siinä tontin koko on alle 6000 m²."

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, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

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 poikkeamisen yleiskaavan mukaisen saunan rakennusoikeuden ylittämiseksi saunarakennuksen laajennuksen rakentamiseksi asemapiirroksen mukaisesti tilalla Suvilahti 491-415-6-35.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on, että rakennusten määrä rakennuspaikalla ei lisäännä ja vastaavia saunan kerrosalan ylityksiä on samalla kaava-alueella muitakin.

Esitetyn rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelamista 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.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § poikkeamislupa

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 10.4.2025, 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 620 €.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Laskun maksaja:

Asunto Oy Mikkelin Kuivalahti Turunen, Pertti

Oikaisuvaatimusohje

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

Päätöksen kuulutuspäivä on 10.4.2025

Päätös on lainvoimainen 20.5.2025, 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, 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 kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi