

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-180
Päätöspäivämäärä 28.05.2025

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-533-1-87
Pinta-ala 19310.0

Laitialanlahdentie 245
52330 HEIMARI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Kesäkeittiö-varastorakennuksen muutos saunalliseksi rakennukseksi. Kohde sijaitsee M-1 alueella.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Karttaote: Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti RakL 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta kesäkeittiö-varaston käyttötarkoituksen muuttamiseen saunaksi yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Rakennuspaikka käsittää tilan Pohjukka 491-533-1-87, ja sen pinta-ala on 1,931 ha. Tila sijaitsee Ukonveden Päähkeenselän länsirannalla Ristiinan taajamasta linnuntietä noin 7 kilometriä pohjois-koilliseen.

Hakijoiden tarkoituksena on muuttaa rannassa sijaitseva 23 k-m² kesäkeittiö-varastorakennus saunaksi. Rakennus on ollut silloin voimassa olleen Ristiinan kunnan rakennusjärjestyksen mukaan ilmoitusmenettelyn alainen rakennus, jolle oli myönnetty lupa 22.12.2006 (320/06). Tilan länsiosassa ranta-alueen ulkopuolella on lisäksi 21.12.2006 valmistuneet asuinrakennus (204 k-m²) ja autotalli/katos (65 k-m²).

Alueella on voimassa Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava, kyläalueiden yleiskaava, joka on hyväksytty 7.12.2020. Hakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee kaavan maa- ja metsätalousvaltainen alueella (M-1). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AT, AM, RA ja RM alueille. Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

Asuinrakennus ja talousrakennus sijaitsevat yleiskaavan erillispientalojen alueella (AP) n. 150 m päässä rannasta. Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennuspaikkojen määrä perustuu alueelle laadittuihin mitoitusperusteisiin, jotka ovat kaavan liiteaineistona. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m², mikäli rakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Alueelle osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 400 k-m². Yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maanomistajat olivat jättäneet muistutuksen Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaavan, kyläalueiden yleiskaavan luonnosvaiheessa mielipiteen ja ehdotusvaiheessa muistutuksen koskien rantarakentamista. Molemmissa vaiheissa maanomistaja oli toivonut joko tilan merkitsemistä asuinrakennuksen rantarakennuspaikaksi tai sa-merkintää 25 k-m2 rantasaunan rakentamiseen. Kaavoittajan vastineiden mukaan alueen rantarakentamiskäytäntö perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan ja mitoitus on tarkistettu ja kantatila on ylittänyt rakennusoikeutensa, eikä uutta rantarakennuspaikkaa voida osoittaa. Kesäkeittiö-varasto ei tee rakennuspaikasta rantarakennuspaikkaa eikä mahdollista rantasaunan rakentamista rantaan. Kaavaa ei muutettu muistutuksen johdosta.

Nykyistä kaavaa edeltäneessä 19.6.2000 hyväksytyssä Löytö-Vitsiälä-Heimari osayleiskaavassa tilan ranta-alueen kaavamerkintänä oli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja. Rantametsiä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen ja asutuksen läheisyyteen.

Vuonna 1986 tilalle oli myönnetty poikkeamislupa (lupatunnus: 566432386) ympärivuotiselle asunnolle ehdolla, että rakennus sijoitetaan väh. 180 metrin päähän rantaviivasta ja jätevedet kerätään umpisäiliöön. Vuonna 1993 tilalle oli myönnetty poikkeamislupa (lupatunnus: 172732393126) ympärivuotiselle asunnolle ehdolla, ettei mitään rakennuksia sijoiteta omakotitalon ja rannan väliselle alueelle. Lisäksi tilalta oli evätty neljä poikkeamislupahakemusta (vuosina 1981, 1983, 1997 ja 1999) asuinrakennuksen rakentamiseen nykyisen asuinrakennuksen rakennuspaikan ja rannan väliin.

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

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

"Tilallemme Pohjukka 1:87 on myönnetty luvat: asuinrakennus (157/05), talousrakennus (271/03) sekä ranta-alueelle kesäkeittiö-varastorakennus (320/06). Kesäkeittiö-varastorakennuksen luvan myötä rantaosuutemme on laillisesti hyväksytty päärakennuksen käyttöä palvelevaksi rakennuspaikaksi muodostaen rakennuspaikan, jota ei ole huomioitu 2020 valmistuneessa yleiskaavassa. Kyseessä ei ole uusi rakennuspaikka, vaan vain käyttötarkoituksen muutos, jolla ei ole vaikutusta rantanäkymään, rannan käyttöön, eikä rakennuksen julkisivuihin. Käyttötarkoituksen muutos ei ole ristiriidassa maanomistajien tasapuolisen kohtelunkaan osalta, sillä vastaavissa tapauksissa on myönnetty uusia saunarakennuslupia myös pienemmille tiloille ja saman kaavamerkinnän alaisille alueille."

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.

Hanke aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle, sillä tilan ranta-alueen maa- ja metsätalousalueelle rakentaminen on yleiskaavan vastaista.

Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Hylätty

Hanke ei täytä RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä, joten kaavoitusinsinööri ei myönnä poikkeamista RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta kesäkeittiö-varaston käyttötarkoituksen muuttamiseen saunaksi yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella tilalla 491-533-1-87 Pohjukka.

Kielteisen poikkeamispäätöksen perusteluina on, että rakennuspaikka on sekä nykyisessä yleiskaavassa että sitä edeltäneessä osayleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta, johon ei sallita rakentamista. Lisäksi aiemmissa poikkeamispäätösten ehdoissa ranta-alueelle rakentaminen oli selkeästi kielletty. Alueella kaavoitusta varten tehdyissä emätilaselvityksissä ja rantamitoituslaskelmissa oli todettu, ettei tilalle voida muodostaa rantarakennuspaikkaa. Rakennustarkastajan päätös myöntää lupa kesäkeittiön rakentamiseen on ollut silloin voimassa olleen rantaosakaavan vastainen eikä sitä olisi tullut myöntää. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen saunaksi olisi vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa
RakL 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitus

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 30.5.2025, 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 kielteisestä päätöksestä 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 30.5.2025

Päätös on lainvoimainen 07.07.2025, 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