

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-249
Päätöspäivämäärä 16.07.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-477-2-21
Pinta-ala 18024.0

Paasniementie 176
52150 HAUHALA

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

Toimenpide

Haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi Anttolan eteläisen yleiskaavan loma-asuntoalueella.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Muu liite: ELY Norppaesite
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Lausunto: ELY:n Lausunto
Karttaote: Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituisiksi asunnoksi yleiskaavan lomarakennusalueella. Rakennuspaikka käsittää hakijoiden omistaman tilan Honkala 491-477-2-21, ja sen pinta-ala on n. 1,8 ha. Tila sijaitsee Saimaan Louhiveden Melamaniemessä, Kapalahden rannassa, Anttolan taajamasta linnuntietä noin 9 kilometriä etelään.

Tilalla on vuonna 2023 valmistuneet loma-asunto 69 k-m², sauna 30 k-m² ja autokatos 10 k-m², yhteensä 109 k-m². Rakennuksille oli myönnetty rakennuslupa vuonna 2021 (lupatunnus 2021-518).

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. Niistä neljälle on rakennettu ja yhdelle on lisäksi myönnetty

rakennuslupa. Tilan länsipuolella Ukonniemessä on yksi rakennettu lomarakennuspaikka ja pohjoispuolella on yhdelle myönnetty rakennuslupa sekä useita rakentamattomia paikkoja. Kapalahden rantaan on myönnetty yksi poikkeamislupa omakotitalon rakentamiseen kaavan RA-alueelle (MliDno-2020-1923) ja toinen poikkeamislupa loma-asunnon muuttamiseen vakituisesti asunnoksi (MliDno-2023-4072).

Maakuntakaavassa alue kuuluu matkailun painopistealueeseen.

Saimaannorpalla ei ole pesätihentymäalueita Louhivedellä, mutta alueelta on viime vuosina tehty useampia pesähavaintoja. Etelä-Savon ELY-keskukselta pyydettiin lausunto, koska rakennuspaikka sijaitsee luonnonsuojelulla (LSL) suojeltujen saimaannorppien pesimäalueen läheisyydessä.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan kyseinen rakennus sijaitsee Louhivedellä alueella, jonne saimaannorppa on palannut pesimään 2010-luvun lopulla ja keväällä 2024 syntyi jo toinen kuutti. Rakennuspaikan vieressä samalla rantaviivalla on kaksi kiinteistöä, joille on jo myönnetty käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen. Kaikki rakennuspaikat sijaitsevat suurin piirtein samalla etäisyydellä tiedossa olevista saimaannorpan pesäpaikoista. Lähtökohtaisesti voi todeta, että ympärivuotinen asuminen Melaniemen rannalla aiheuttaa todennäköisesti riskin saimaannorpan pesinnän onnistumiselle ihmisten jäällä liikkumisen vuoksi. Saimaannorppien pesintä lähialueella on vakiintunut viime vuosina, aiemmin myönnettyjen käyttötarkoitusten muutosten myöntämisen jälkeen. Melaniemeen ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tulisi myöntää enää uusia käyttötarkoituksen muutoksia ympärivuotiseen asumiseen, ei myöskään nyt kyseessä olevalle kiinteistölle.

ELY-keskus painottaa, että luonnonsuojelulain (9/2023) 7 §:n mukaan päätöksenteossa on kiinnitettävä huomiota luonnon monimuotoisuuden merkittävän vähenemisen tai häviämisen uhaan, vaikka siitä ei olisi olemassa varmistettua tieteellistä tietoa. Jäällä liikkumisesta aiheutuva häiriö saimaannorpan pesinnälle on lain tarkoittama uhka, josta on olemassa jo näyttöä ainakin moottorikelkkailun osalta.

Hakijat perustivat hakemusta seuraavasti:

"Kiinteistölle on hyvä tieyhteys, jota pitkin huolto-ajot pystytään järjestämään. Kiinteistöllä on oma sähköliittymä ja oma jätevesijärjestelmä. Harmaat vedet ohjataan harmaavesipuhdistamoon ja mustat jätevedet umpisäiliöön. Kiinteistöllä on oma porakaivo. Jätehuolto on Nurholantien päässä ja kierrätyspisteet sijaitsevat Anttolassa. Kiinteistö kompostoi omat biojätteensä. Palvelut sijaitsevat Anttolassa.

Kiinteistö sijaitsee Anttolan eteläinen osayleiskaava ja tilalla kaavamerkintänä Loma-asuntoalue (RA). Alueelle on myönnetty yksi vakituisen asumisen rakennuslupa (491-477-2-5) ja yksi vapaa-ajan asunto on käyttötarkoituksenmuutoksella muutettu vakituisesti asuinrakennukseksi (491-477-2-14). Mielestäni muutos tukee kunnan tavoitetta lisätä vakituista asutusta ja elävöittää haja-asutusalueita, lisäksi alueelle on myönnetty vastaavia poikkeamislupia. Näin ollen alueella on jo olemassa vakituista asutusta. Rakennus täyttää vakituisen asunnon tekniset vaatimukset (lämmöneristys, ilmanvaihto, paloturvallisuus, energiatehokkuus)."

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.

Poikkeaminen vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla kielletty. Lupapäätöksissä, jotka koskevat rakentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia saimaannorpan esiintymisalueilla, tulee päätöksenteossa noudattaa luonnonsuojelulain 7 §:n mukaista varovaisuusperiaatetta.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle. Naapureita on kuultu samalla sekä poikkeamislupaa että rakentamislupaa varten, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Hylätty

Hanke ei täytä edellä mainituin perustein RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä, joten kaavoitusinsinööri ei myönnä poikkeuslupaa RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen yleiskaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla (RA) tilalla Honkala 491-477-2-21.

Poikkeamisen eväämisen perusteluna on, että poikkeaminen vaikeuttaisi RakL 57 §:n mukaisia luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska lähetyvillä on saimaannorpan pesimäpaikkoja. Saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla kielletty. Vakituisen asumisen lisääminen Kapalahdelle voi häiritä saimaannorpan pesintää. Saimaannorppien pesintä lähialueella on vakiintunut aiemmin myönnettyjen käyttötarkoitusten muutosten myöntämisen jälkeen.

Lupapiste.fi -palveluun on lisätty päätöksen liitteeksi ELY:n julkaisema saimaannorppaesite. Jäällä liikkumista tulee välttää saimaannorpan pesimäaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

Päätäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 17.07.2025, 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 310 €.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Laskun maksaja:

Oikaisuvaatimusohje

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

Päätöksen kuulutuspäivä on 17.07.2025

Päätös on lainvoimainen 26.08.2025, 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 25.8.2025 kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi