

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-115
Päätöspäivämäärä 07.05.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-401-9-15
Pinta-ala 6250.0

Murtoniementie 7A
50970 MIKKELI

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

Toimenpide

Omakotitalon rakentaminen yleiskaavan loma-asuntoalueelle.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti RakL 50 § mukaisesta rakentamisrajoituksesta omakotitalon rakentamiseen yleiskaavan lomarakennuspaikalle. Rakennuspaikka käsittää tilan Ahola 491-401-9-15, ja sen pinta-ala on 6250 m². Tila sijaitsee Kyyveden Murtoniemessä linnuntietä noin 13 kilometriä Haukivuoren taajamasta lounaaseen.

Tilalle on tarkoitus rakentaa uusi 160 m² omakotitalo 40 m päähän Kyyveden Harjulahden rannasta nykyisten rakennusten eteläpuolelle. Nykyinen 30 m² lomarakennus on tarkoitus muuttaa vierasmajaksi. Rakennusrekisterissä nykyisen loma-asunnon kerrosalaksi on merkitty 35 k-m². Tilalla on asemapiirroksen mukaan lisäksi varasto ja puuliiteri (20 m²), lato/ varasto (25 m²), rantasauna (12 m²) ja verkkovaja (4 m²). Rakennusoikeutta tulee suunnitellun rakentamisen myötä käytettyä 251 k-m².

Alueella on voimassa Kyyveden, Harjujärven ja Ala-Aittaroisen rantaosayleiskaava (hyv. 21.11.1997). Rakennuspaikka on loma-asuntoalueella (RA/2). Kaavassa ei ole kerrottu rakennusoikeutta, joten se on rakennusjärjestyksen mukaisesti 50 m² lisättynä 4 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Tilan Ahola rakennusoikeus on siten 300 k-m², eikä se hankkeen johdosta ylitä. Kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalla saa olla vain yksi asuinrakennus, joten nykyisen lomarakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttaa vierasmajaksi tai muuksi talousrakennukseksi.

Rantaosayleiskaavassa Harjulahden pohjukkaan n. 220 m etäisyydelle tilasta Ahola on kaavoitettu kolmen vakituisen asunnon asuinalue (A/3), mutta niille on rakennettu loma-asuntoja. Lähimmät vakituiset asunnot ovat n. 500 m etäisyydellä Harjukosken rannassa sijaitseva omakotitalo sekä maatila n. 750 m tilasta Ahola etelään.

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

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tila on ollut vakituksena asuinpaikkana 1950-luvulta aina 1970-luvulle saakka ja että tila kytkeytyy tiiviisti Pullialan kylän vakituiseen asutukseen. Lisäksi useat entiset maatilat ja loma-asunnot ovat ympärivuotisessa käytössä. Tilan liikenteellinen yhteys on hyvä, sillä Ihastjärven paikallistie sijaitsee vain muutaman sadan metrin päässä. Murtoniemen yksityistien varrella sijaitsee yli 10 vapaa-ajanasuntoa ja yksityistie on pidetty liikennöitävässä kunnossa ympärivuotisesti.

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. Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia.

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 RakL 57 §:n mukaisesti poikkeuksen RakL:n 50 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta omakotitalon rakentamiseksi yleiskaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla (RA) tilalla Ahola 491-401-9-15.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on että tila on aiemmin ollut vakituksessa asuinkäytössä ja se tukeutuu alueen muuhun vakituiseen asumiseen. Poikkeamisen ehtona on, että nykyisen lomarakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vierasmajaksi tai muuksi talousrakennukseksi ja siihen tehdään sitä varten vaadittavat muutokset.

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

RakL 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitukset

Päättäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 7.5.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhakuaja on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.

Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Ville Nykänen, kaavoittaja

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-142
Päätöspäivämäärä 07.05.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-446-3-19
Pinta-ala 12020.0

Rautasentie 3
51130 VANHAMÄKI

Kaava	Ei kaavaa
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Katettukuisti, katto liitetään taloon. Ulko-ovi siirretään sivulta päätyyn ja sivulle tehdään pari-ovet terassille .

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Julkisivupiirustus: Asemapiirros
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Naapurin kuuleminen
Naapurin kuuleminen
Naapurin kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Ilmo ja Sirpa Kekki hakevat RakL:n 57 § mukaisesti poikkeamista voimassaolevan rakennusjärjestyksen mukaisesta rantarakentamisetäisyydestä. Hakijat haluavat rakentaa 83 neliön suuruisen terassin omistamaansa lomarakennuksen yhteyteen. Terassista 38 neliötä on katettua ja katettu osa tulee kiinni lomarakennukseen. Hakemus koskee hakijoiden omistamaa 1,2 ha suuruista tilaa 491-446-3-19 Haavikko. Tila sijaitsee Luotijärvellä noin 26 kilometriä Mikkelistä luoteeseen.

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan terassi sijoittuisi 25 metrin etäisyyteen rantaviivasta. Tilalla on asemapiirroksen mukaan 64 k-m² päärakennuksen lisäksi rantasauna, aitta ja huussi/varasto. Päärakennus sijoittuu asemapiirroksen mukaan 32 metrin päähän rantaviivasta. Asemapiirroksessa ei ilmene tilalla sijaitsevien muiden rakennusten pinta-aloja, mutta oletetaan että tilan rakennusoikeus riittää, sillä hakemuksella ei ole tarkoitus poiketa enimmäisrakennusoikeudesta ja rakennuspaikka on varsin suuri. Hakemuksen liitteenä on piirrokset julkisivuista joihin on sanallisesti kuvattu rakennuksen ja rakennelman värit.

Alueella ei ole voimassa asema- tai yleiskaavaa, joten tässä tapauksessa tulkitaan Mikkelin kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Vuonna 2017 hyväksytyn rakennusjärjestyksen mukaan alle 120 neliöinen lomarakennus tulee sijoittaa 30 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Asemapiirroksen mukaan lomarakennus on 32 metrin etäisyydellä rannasta. Rakennusjärjestyksessä kohdassa 1.3 kerrotaan, että katos on rakennelma tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avointa vähintään 30%. Rakennusjärjestyksen mukaan yli 25 neliön yksikerroksinen talousrakennus tai rakennelma tulee sijoittaa yli 30 metrin etäisyydelle rannasta.

Maakuntakaavassa ei ole aluetta koskevia määräyksiä. Alueella ei ole tiedossa erityisiä maisemallisia tai luonnonarvoja, eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Hakija esittää hakemukselle seuraavat perusteet:

"Rannasta kuisti jäisi 25m päähän.

Sadesuojaa ja auringolta suojaa kanssa. Rannan puolelle, järvinäkymän takia. Vanhan terassin tilalle katettu ja päivitetty terassi."

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 kaavoittaja myöntää RakL 57 §:n mukaisesti poikkeamisen Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisista rantaetäisyydestä poikkeamiseksi 83 m² terassin rakentamiseksi (terassista 38 m² on katettua) asemapiirroksen mukaisesti tilalla 491-446-3-19.

Poikkeamisen perusteluina on, että rakennuksen ja rannan välissä on jo entuudestaan ollut terassi. Julkisivupiirroksessa mainitut värit voidaan katsoa neutraaleiksi. Eikä naapureilla ollut aiheeseen liittyen huomauttamista. Lisäksi tilalla jo sijaitseva lomarakennus on kerrosalaltaan varsin maltillinen.

Poikkeamisen ehtona on, että rantaan jätetään puustoa suojaamaan maisemaa.

Esitetyn rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai

alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57§).

Rakentaminen ei vaadi erillistä rakentamislupaa. Rakentaminen on toteutettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana, eli kahden vuoden sisällä poikkeamisluvan päätöspäivästä.

Päättäjä

Ville Nykänen, kaavoittaja

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 7.5.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.

Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Ville Nykänen, kaavoittaja

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2025-127
Päätöspäivämäärä 07.05.2025

Valmistelija

Hakija

Rakennuspaikka

491-430-11-18
Pinta-ala 58731.0

Tujunlammentie 14

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	M-1 / am
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Vanhan asuinrakennuksen purku ja uuden rakentaminen, rakennusneliöt ylittäen. Lähitulevaisuudessa olisi toive rakentaa myös autohalli ja pieni vierastalo maatilapihiin välittömään läheisyyteen.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Naapurin suostumus: Naapurin suostumus

Hakemus ja sen perustelut

Kultanen Anni ja Kari hakevat RakL:n 57 § mukaisesti poikkeamista voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta. Hakijat haluavat purkaa vanhan ja rakentaa uuden asuinrakennuksen (177 k-m²) omistamalleen tilalle Avonpää 491-430-11-18. Toimenpiteen seurauksena tilan rakennusoikeus ylittyy. Tila sijaitsee Puulan Pääskynlahdella n. 16,5 km Mikkelistä länteen. Tilan pinta-ala on n. 5,9 hehtaaria. Alueella on voimassa Otavan osayleiskaava vuodelta 1995. Kaavassa tila on maa- ja metsätalousaluetta (M-1) ja tila on merkitty kaavaan maatilatalouskeskukseksi (am).

Asemapiirroksen mukaan tilalla on tällä hetkellä seuraavat rakennukset: asuinrakennus 141 m², navetta 165 m², kalustovaja 80 m², aitta 26 m², sauna 25 m², ja kuivurirakennus 150 m² eli rakennusoikeutta on käytetty 587 m². Vanhan 141 m² suuruisen asuinrakennuksen purkauksessa ja tilalle rakennettavan 177 m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta olisi käytetty 623 m². Asuinrakennus on merkitty noin 120 metrin päähän rantaviivasta peruskartalta mitattuna.

Otavan osayleiskaavassa ei ole ilmoitettu rakennusoikeutta, joten rakennusoikeuden katsotaan määräytyvän voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Mikkelin kaupungin voimassaolevan rakennusjärjestyksen (vuodelta 2017) mukaan tilan rakennusoikeus on näin ollen 400 k-m².

Maakuntakaavassa ei ole rakennuspaikkaa koskevia merkintöjä. Alueen itäpuolella sijaitseva Tujunlampi on merkitty maakuntakaavassa luonnonsuojelualueeksi. Alue sijaitsee kuitenkin sen verran kaukana, että tämän hankkeen mukainen rakentaminen tai alueella jatkossa tapahtuvan toiminnan ei voida katsoa aiheuttavan maakuntakaavan mukaisen suojelualueen olojen vaarantumista.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Rakennusneliöt ylittivät myönnetystä 400 neliöstä. Yleensä tämän kokoisilla maatilatonteilla on huomattavasti enemmän rakennusoikeutta, mutta tällä tontilla ranta on rajannut rakennusneliöiden määrän niukaksi. Tälläkin tontilla on lupa rakentaa kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin, mutta käytännössä myönnetty neliöt estävät tämän. Meillä maatilan pihapiiri nykyisine ja suunniteltuine rakennuksineen sijaitsee 100-150 metrin päässä rannasta, eikä ole aikomuskaan rakentaa lähemmäs rantaa mitään. Lisäksi rakennusneliöitä syö lähes 80 neliön verran vanha viljakuivuri, joka on niin harvalla yksikerroksisella laudoituksella rakennettu, että sinne sataa lunta sisään talvella, eikä sitä voi mielestämme laskea toimivaksi rakennukseksi. Tämä rakennus voidaan tarvittaessa purkaakin neliöiden vapauttamiseksi, mutta itse kuivaimen purkaminen on haasteellista ja kallista suuren koon ja painon vuoksi.

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 kaavoittaja myöntää RakL 57 §:n mukaisesti poikkeamisen rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi ja 177 k-m2 asuinrakennuksen rakentamiseksi asemapiirroksen mukaisesti tilalla 491-430-11-18.

Poikkeamisen perusteluna on se, että rakennusoikeus on entuudestaan jo ylittynyt reippaasti ja hakemuksella nyt rakennettava lisää rakennuspaikan kerrosalaa vain 36m². Rakennusoikeus on entuudestaan ylittynyt vanhojen jo osittain käytöstä poistuneiden maatilarakennusten takia. Voidaan katsoa myös, että rakentaminen sijoittuu melko kauas rannasta, vaikka sijoittuukin rantavyöhykkeelle.

Rakennusjärjestyksen mukaan kuivanmaan asuinpaikan rakennusoikeus on 700 k-m².

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

Rakentaminen vaatii erillisen rakentamisluvan, joka on haettava kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan päätöspäivästä.

Päätäjä

Ville Nykänen, kaavoittaja

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 7.5.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.

Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.