

Arvoisa Mikkelin lupa- ja valvontajaosto,

tässä on oikaisuvaatimus koskien poikkeamislupapäätöstä 2025-149, joka annettiin 13.5.2025. Päätös koskee kiinteistöä 491-430-6-207, ja sen antoi kaavoitusinsinööri Minna Frosti. Takaraja oikaisuvaatimuksen tekemiselle on torstai 19.6.2025 klo 15:00.

Oikaisuvaatimuksen sisältö on jaoteltu näin:

1. Asian tausta
2. Vaikutus naapuriin - Kohtuuton haitta
3. Rakennuspaikan liikenteen järjestämisen ongelmat
4. Huomio poikkeamisluvan edellyttämästä erityisestä syystä
5. Huomiot muutamasta juridisesta erityiskysymyksestä
6. Muut huomiot
7. Oikaisuvaatimuksemme

1. Asian tausta

Mikkelin kaupungin alueella on vireillä *Tainionniemen osayleiskaavan muutos* kaavanumerolla 7122. Kaavamuutos tuli vireille 2024, ja siinä on tarkoituksena muuttaa mm. kaksi rakentamatonta, vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi. Annoimme osaltamme naapureina lausunnon kaavamuutoksesta päivämäärällä 11.11.2024.

Alkuvuodesta kaava-alueella olevan kiinteistön 491-430-6-207 omistaja haki poikkeamislupaa nykyisestä, voimassa olevasta Otavan osayleiskaavasta. Poikkeamislupa on ko. kiinteistön osalta vaikutukseltaan sama kuin vireillä oleva kaavamuutos, eli hakija pyrkii saamaan luvan vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseen omistamalleen vapaa-ajanrakennuspaikalle jo ennen kuin sitä koskeva kaavamuutos on käsitelty. Poikkeamislupa-asiassa ja kaava-asiassa käsitellään kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikan käyttötarkoituksen osalta siten osin samoja oikeudellisia argumentteja.

Me allekirjoittajat omistamme pienen vapaa-ajankäytössä olevan rantakiinteistön poikkeamista koskevan kiinteistön 491-430-6-207 vastarannalla, ja olemme muutoksia koskevissa asioissa osallisia. Emme ole tyytyväisiä annettuun poikkeamislupapäätökseen, ja vaadimme siihen oikaisua alla tarkemmin esitetyistä syistä. Lyhyesti todettuna, katsomme että poikkeamislupa on lainvastainen, koska siinä ei ole otettu huomioon sitä, että kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumiseen aiheuttaa meille alueidenkäyttölain 39 § 4 momentissa tarkoitetun kohtuuttoman haitan. Lisäperusteluna on myös se, että rakennuspaikka ei sovellu vakituisen asumisen käyttöön, myöhemmin tässä oikaisuvaatimuksessa kuvatuista syistä.

Tämän oikaisuvaatimuksen liitteinä ovat tiedoksenne kaavamuutokseen antamamme lausunto päivämäärällä 11.11.2024 sekä poikkeamisasiaan antamamme mielipide päivämäärällä 19.3.2025.

2. Vaikutus naapuriin - Kohtuuton haitta

2.1. Oikeudellista taustaa

Poikkeamisharkinnassa on otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 § ja 73 § esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä johtuu siitä, että myös poikkeaminen edellyttää, että voidaan riittävästi varmistua siitä, että kaavan sisältövaatimukset täyttyisivät, jos rakentaminen osoitettaisiin kaavassa. Siten poikkeamispäätöksiin ei voida sallia sellaista rakentamista, jota ei ole voitu osoittaa kaavassakaan. (Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23).

Alueidenkäyttölain 39 § 4 mom. säättää yleiskaavan sisältövaatimuksiin liittyen myös kohtuuttomasta haitasta. Momentin mukaan *”Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa”*. Myös poikkeamispäätöksen tulee olla sopusoinnussa momentin vaatimuksen kanssa, koska poikkeamismenettelyllä ei voi sallia sellaista rakentamista, jota ei voi sallia kaavoituksella, kuten yllä todettu.

Maanomistajalle aiheutuvaa haittaa peilataan suunnitelmaan kokonaisuudessaan, alueen aikaisempaan käyttötarkoitukseen sekä siihen, miten aluevaraukset ovat aikaisemmasta suunnitelmasta kehittyneet, ja erityisesti paikallisten olosuhteiden asettamiin vaatimuksiin. Kohtuuttomuus arvioidaan lähtien yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten kokonaisvaikutuksista maanomistajan asemaan (ks. *Hallberg & al. Maankäyttö ja rakennuslaki 2020*).

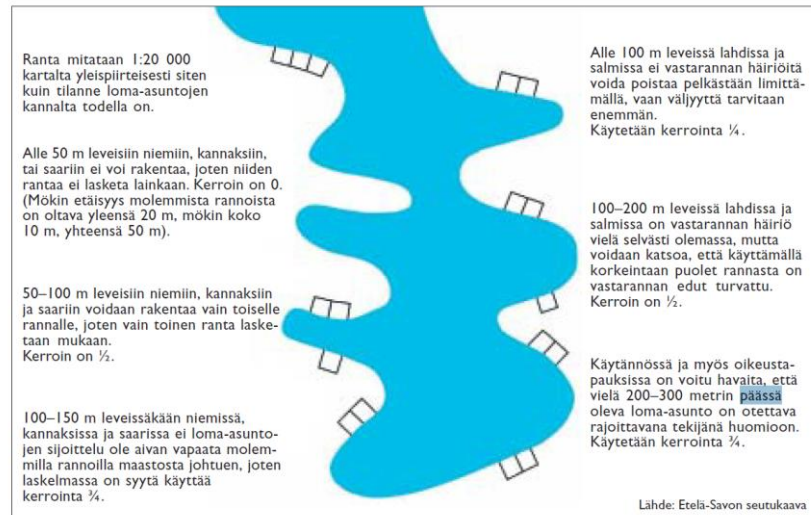
2.2. Poikkeamislupapäätöksen vaikutus omaan mökkitonttiimme

Vapaa-ajankiinteistömme 491-430-6-210 sijaitsee alla olevan karttakuvan (kuva 2) mukaisesti muutoksen kohteena olevasta kiinteistöstä katsottuna suoraan Sirkkalahden vastarannalla. Rantojen välinen etäisyys on 160 metriä. Rantarakentamisen mitoitusperiaatteiden ns. Etelä-Savon mallin perusteella vastakkain sijaitsevien rakennuspaikkojen välisen etäisyyden tulisi olla vähintään 200 metriä, jotta häiriötä ei muodostu. Näin ollen, syystä tai toisesta, nämä kaksi rakennuspaikkaa on vuoden 1994 Otavan osayleiskaavassa sijoitettu liian lähelle toisiaan.

Poikkeamislupapäätöksessä asuntoalueeksi suunniteltu rakennuspaikka on tällä hetkellä voimassa olevassa Otavan yleiskaavassa merkitty loma-asuntoalueeksi. Kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa meihin naapureina seuraavasti:

1. **Rakennuspaikan kokoa** on tarkoitus kasvattaa nykyisestä, mikä vaikuttaa sekä sallitun rakentamisen neliömäärään että rakennuspaikan rantaviivan pituuteen, joka lisääntyy nykyisestä. Muutoksella on siten merkittävä maisemallinen vaikutus.
2. **Käyttöasteen kasvu:** tyypillinen vapaa-ajanasunnon käyttöaste on 44-70 vuorokautta vuodessa, sijainnista ja varustelutasosta riippuen (ks. esim. Maa- ja metsätalousministeriön *Mökkibarometri 2016*). Vakituisen asunnon käyttöasteen voi arvioida olevan noin 300 vuorokautta vuodessa. Korkeampi käyttöaste vaikuttaa rakennuspaikalta kantautuviin ääniin, valoihin ja liikkeeseen.

3. **Suunnitellun omakotitalon sijainti ja korkeusasema:** poikkeamislupahakemuksen perusteella suunniteltu asuinrakennus on tarkoitus sijoittaa rakennuspaikan korkeimpaan kohtaan, 11 metrin korkeuteen järven pinnasta katsottuna. Etäisyys järven rantaviivaan olisi rakennusjärjestyksen vaatima minimietäisyys 40 metriä. Sekä poikkeamislupapäätöksestä että aiemmin mainitun, vireillä olevan kaavamuutoksen selosteesta käy ilmi, että tämä on koko rakennuspaikan ainoa mahdollinen sijoituspaikka suunnitellulle omakotitalolle. Tällä tavalla sijoitettuna rakennus hallitsee edessään olevaa avointa lahtea, jonka vastarannalla oma mökkimme sijaitsee.



Kuva 1. Rantarakentamisen mitoitusohje, ns. Etelä-Savon malli.

Huomattava on, että pelkästään suunnitellun omakotitalon **sokkeli on noin 5 metriä ylempänä kuin meidän mökkimme katonharja**, mistä yhdistettynä liian lyhyeen etäisyyteen aiheutuu se, että äänet rakennukselta kantautuvat erityisen selvästi pihapiiriimme. Lisäksi rakennus on korostetun näkyvä maisemassa, ja sen asukkaat näkevät pihaamme yläviistosta (mikä haittaa yksityisyyttä pihapiirissämme). Rinteen kaltevuus rantaviivasta omakotitalon sokkelille olisi 27,5 %, eli huomattavan jyrkkä. Tämä tuo hyvin esiin suunnitelman maisemallisen vaikutuksen.



Kuva 2. Karttaote Sirkkalahdelta. Lahden länsirannalla mökkikiinteistömme 491-430-6-210. Kartassa etäisyydet kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikan rantaan.



Kuva 3. Näkymä mökkimme pihapiiristä poikkeamispäätöstä koskevan rakennuspaikan suuntaan. Kuvassa keltaisella rakennuspaikan rajat ja vihreällä neliöllä arvio suunnitellun omakotitalon sijoittumisesta. Etäisyys kohtisuoraan lahden yli on noin 160 metriä.

Rantarakentamisen yhteydessä on tiedossa, että etäisyys vastakkain sijaitsevien rakennuspaikkojen kohdalla on otettava huomioon kaavoitusta suunniteltaessa, jotta rakennuspaikkojen toisilleen aiheuttamilta häiriöiltä välttyttäisiin. Etelä-Savossa on käytössä alla olevan kuvan 1 mukainen mitoitus rantarakennuspaikkojen sijoittelussa. Kuvasta voi todeta, että 100-200 metrin etäisyydellä, vesistön eri puolilla olevilla rakennuspaikoilla aiheutuu toisilleen häiriötä, jotka täytyy ottaa maankäytössä huomioon.

2.3. Arvio poikkeamisluvan aiheuttamasta haitasta

Edellä kohdassa 2.2. kuvatun perusteella katsomme (aiempien lausuntojemme mukaisesti), että poikkeamisluvan mukainen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa meille vastarannan naapureina alueidenkäyttölain 39 § mukaisen kohtuuttoman haitan.

Haitan aiheuttaja ovat:

1. Vastarannalta kantautuvat äänet, liike ja valot, joiden määrä voi keskimääräisten käyttöaikojen perusteella arvioida karkeasti kuusinkertaistuvan alueen käyttöasteen kasvun myötä. Rauhallista ei olisi enää koskaan.
2. Vapaa-ajan asumista merkittävämpi ja laajemmalle ulottuva rakentaminen, joka näkyy sekä rakennuspaikan rantaviivan koon kasvuna (ja siten rakentamisen määrän

potentiaalisena lisääntymisenä nykytilaan nähden) että sallitun neliömäärän koon kasvuna. Näillä on merkittävä maisemallinen vaikutus meille.

3. Lyhyt etäisyys lahden yli rakennuspaikkojemme välillä, mikä korostaa kohtien 1 ja 2 aiheuttamaa haittaa.
4. Suunnitellun rakennuspaikan ominaisuudet, jotka pakottavat rakentamaan suuren omakotitalon korkeusasemaltaan liian ylös ja liian näkyvälle paikalle. Tämä osaltaan korostaa entisestään kohdan 1 ja 2 aiheuttamaa haittaa. Näiltä osin on syytä tuoda esiin myös se seikka, että rakennuksen sijoittelusta aiheutuva haitta on yksipuolinen, meidän olemisestamme ei aiheutuisi vastaavaa haittaa toiseen suuntaan.
5. Edellisistä kohdista 3 ja 4 johtuva tilanne, jossa omakotitalon asukkaat näkevät pihapiiriimme lahden yli yläviistosta, mikä on yksityisyyden kannalta sietämätöntä. Toisin päin ongelmaa ei ole, vaan meidän suunnastamme katsoisimme vastarannan rakennusta alaviistosta.

Kohtiin 4 ja 5 liittyen on vielä syytä todeta, että mikäli kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikalle rakennettaisiin nykyisen kaavan mukainen vapaa-ajanasunto, olisi sen sijoittaminen rakennuspaikalle oletettavasti vapaampaa ja siten meille aiheutuvan haitan kannalta ongelmattomampaa. Tyypillisesti vapaa-ajanasunnnot eivät ole omakotitalojen kokoisia, minkä seurauksena rakennus olisi mahdollista sijoittaa paremmin maastoon sopivalla tavalla. Tietystikään vapaa-ajanasunnonkaan sijoittaminen nyt suunnitellulla tavalla rakennuspaikan korkeimpaan kohtaan ei olisi meille aiheutuvan haitan kannalta ongelmallista.

Poikkeamisluvan käsittelystä on syytä todeta, että siitä huolimatta, että alueidenkäyttölaki edellyttää maanomistajille aiheutuvan haitan arviointia, ja edelleen siitä huolimatta, että nostimme seikkaperäisesti esille yllä olevat huomiot meille aiheutuvasta haitasta sekä itse kaavamuutosta koskevassa lausunnossamme 11.11.2024 että poikkeamislupaa koskevassa mielipiteessämme 19.3.2025, **on poikkeamislupapäätöksessä otettu kantaa meille aiheutuviin vaikutuksiin tai haittaan vain hyvin pintapuolisesti (yhdellä lauseella).**

Haluamme korostaa, että vaikka me oikaisuvaatimuksen tekijät olemmekin helsinkiläisiä, emme tule Mikkeliin katsomaan naapurin rakennuksia, vaan luontoa. Siitä syystä suuret rakennusmäärät liian lähellä aiheuttavat meille vapaa-ajanasukkaina kohtuuttoman haitan.

Koska kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikalle mahdollisesti tulevat rakennukset ja toiminnot näkyvät ja kuuluvat erittäin selvästi mökkitontillemme, katsomme, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumisen käyttöön ei ole hyväksyttävää. Poikkeamislupapäätöksen kirjattu lause, jonka mukaan vakituisesta asumisesta naapureille koituva haitta ei olisi merkittävästi suurempi kuin loma-asumisesta, ei ainakaan tässä tapauksessa pidä paikkaansa.

3. Rakennuspaikan liikenteen järjestämisen ongelmat

Poikkeamislupapäätöksessä arvioidaan, että kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikka soveltuu mainiosti vakituisen asumisen tarpeisiin. Haastamme tämän näkemyksen, ja

pyydämme ottamaan alla olevan arvion huomioon poikkeamisluvan kohtaloa koskevassa kokonaisharkinnassa.

3.1. Tiesyhteys rakennuspaikalle on huono

Poikkeamislupapäätöksessä todetaan vain lyhyesti, että rakennuspaikalle menee tie (s. 2). Tien ominaisuuksia ei ole arvioitu.

Tosiasiassa rakennuspaikalle tulisi Linnalahdentielleä johtamaan metsämaastoon rakennettu noin 600 metriä pitkä tiesyhteys, joka ainakin näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa palvelisi vain tätä kyseessä olevaa rakennuspaikkaa. Lähimmälle talvikunnossapidetylle tielle (Seututie 431) tulee matkaa noin yksi kilometri. Linnalahdentielleä eteenpäin vievän 600 metrin pituisen tieosuuden rakentaminen ja hoito todennäköisesti jäävät kiinteistön haltijan vastuulle. Tällainen tie on altis myrskyvahingoille, ja vaatii kiinteistön haltijalta paljon ylläpitoa varsinkin lumiseen aikaan, joka tyypillisesti kestää noin neljä kuukautta. Tien auraus ja kunnostus talvella saattaa olla erittäin suuri taloudellinen rasitus esimerkiksi vähävaraiselle eläkeläiselle.

Tiesyhteiden kunto, laatu ja luotettavuus vaikuttavat asukkaan liikkumisen lisäksi siihen, pääseekö erilaiset julkiset ja yksityiset palvelut, kuten pelastustoimi, koulukyyti, kotipalvelu, taksit ja loka-autot liikkumaan rakennuspaikalle. Näille palveluille tiesyhteiden käyttö on välttämätöntä ympäri vuoden, ja osaksi myös kaikkina vuorokauden aikoina (esimerkkinä poliisin tehtävä lumisateisena talviyönä). Teiden täytyisi kuitenkin olla ympäri vuoden sen verran kulkukelpoiset, että esimerkiksi jätehuollon autot sekä hälytysajoneuvot pääsevät ongelmitta ajamaan pihaan. Tämän kaltaisesta tiesyhteystyypistä saattaa myös aiheutua julkisille toimijoille ylimääräisiä kustannuksia erilaisten tie- ja aurausavustusten muodossa.

Katsomme osana oikaisuvaatimustamme, että tiesyhteiden laatua, kustannuksia ja luotettavuutta ei ole poikkeamisluvan käsittelyssä tutkittu riittävästi. Katsomme myös, että tämän laatuinen tiesyhteys ei ole riittävä vakituisen asumisen tarpeisiin, ja pyydämme ottamaan sen huomioon lupa- ja valvontajaoston harkinnassa.

3.1. Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen järjestäminen rakennuspaikalle

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § asettaa vaatimuksia yleiskaavan sisällölle, jotka tulee myös poikkeamisharkinnassa ottaa huomioon. Lainkohdan mukaan harkinnassa tulee arvioida mahdollisuudet liikenteen, **erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestämiseen** ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Tästä huolimatta kevyen liikenteen tai joukkoliikenteen järjestämistä **ei ole käsitelty poikkeamislupapäätöksessä millään tavalla.**

Ongelma syntyy siitä, että suunniteltu asuinrakennuspaikka ei ole saavutettavissa sen enempää joukkoliikenteellä kuin kevyelläkään liikenteellä. **Liikkuminen alueelle olisi siis täysin henkilöautoliikenteestä riippuvaista.** Tämä johtuu seuraavista asioista:

Lähimmälle **joukkoliikenteen** pysäkillä on 1,3 kilometrin kävelymatka tietä, joka on tai tulisi olemaan enimmäkseen metsässä kulkevaa, asumaton, valaisematonta yksityistietä. Lisäksi linja-auto pysähtyy tällä pysäkillä vain kolme kertaa arkipäivisin.

Kevyellä liikenteellä kulku tapahtuisi Otavan suunnasta ensin seututietä 431, ja sen jälkeen metsässä kulkevia, valaisemattomia sorateitä noin 1 km. Seututiellä 431 on hyvin kapea piennar ja jyrkät luiskat ojiin, tie on Otavan taajaman ulkopuolella valaisematon, eikä sillä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Nopeusrajoitus on kesällä 100 km/h ja talvella 80 km/h.

Tieyhteyksien turvallisuutta kevyen liikenteen eli ns. suojattoman liikenteen näkökulmasta arvioidaan tieturvallisuuden kriteeristöllä, josta voi lukea tarkemmin esim. Traficomien julkaisussa *Tieturvallisuusauditointi ja kohdennettu tieturvallisuustarkastus – Koulutusmateriaali 12.3.2025. Kriteeristön perusteella seututien 431 tieturvallisuus on kevyen liikenteen osalta yllä mainituista tien ominaisuuksista johtuen heikoin kuviteltavissa oleva.*

Terve ja liikkumaan tottunut aikuinen voinee joltisenkin turvallisesti liikkua hyvässä säässä ja valoisalla jalan tai polkupyörällä Otavan taajamasta poikkeamista koskevalle rakennuspaikalle. Lapset, ikäihmiset, sairaat eivät voi, eivätkä terveetkään talvella, pimeällä, sateella tai sumulla. Tosiasiassa kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikka ei ole kevyellä liikenteellä saavutettavissa, ja vain hyvin pieni osa ihmisistä edes yrittäisi liikkua kiinteistöltä palveluiden pariin Otavaan muuten kuin henkilöautolla, heikosta tieturvallisuudesta johtuen.

Asian arvioinnissa on huomattava, että vakituisen asumisen rakennuspaikkoja ei voi muodostaa maanomistajan tämänhetkisen vireyden, kyvykkyyden tai taloudellisen tilanteen perusteella, vaan tulee varautua tilanteeseen, jossa mahdollisesti muodostettavan vakituisen asunnon haltija on esimerkiksi hauras ja vähävarainen ikäihminen, yksinhuoltajan lapsineen tai muuten julkisia ja yksityisiä palveluita arjessaan tarvitseva. Asukas voi myös esimerkiksi liikennevirheen vuoksi menettää ajo-oikeutensa, minkä seurauksena asuinpaikalle liikkuminen tulee mahdottomaksi, jos kevyellä tai julkisella liikenteellä ei paikalle pääse.

Lisäksi on syytä huomioida se, että Mikkelin kaupungilla ei ole aikomusta parantaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä Otavasta Hirvensalmen suuntaan näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa (ks. *Mikkelin liikenneturvallisuussuunnitelma, liikenneympäristön toimenpideohjelma*, 2019). Asuinpaikka, joka on saavutettavissa vain henkilöautolla, on myös ongelmallinen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän ekologisen kestävyys ja ympäristöhaittojen vähentämisen kannalta.

Katsomme osana oikaisuvaatimustamme, että rakennuspaikkaa, jonne pääsy julkisella liikenteellä ja kevyellä liikenteellä on hyvin vaikeaa tai mahdotonta, ei voi käyttää vakituiseen asumiseen. Pyydämme ottamaan asian huomioon lupa- ja valvontajaoston harkinnassa.

3.2. Liikenteen järjestämisen ristiriidat eräisiin suunnitelmiin nähden

Liikenteen järjestämisen kannalta kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikan käyttäminen vakituiseen asumiseen on ristiriidassa

- Mikkelin ilmasto-ohjelman 2022-2035,
- Mikkelin Kävelystä ja pyöräilystä potkua -suunnitelman (2015),
- Mikkelin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman, ja

- Valtioneuvoston päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (2017) kanssa.

Ilmeisesti näitä suunnitelmia ei ole huomioitu poikkeamislupaharkinnassa, vaikka ne ovat Mikkelin kaupunginvaltuuston hyväksymiä tai muuten Mikkelin kaupunkia sitovia. Mikkelin kaupungin ilmastosuunnitelma, Mikkelin Kävelystä ja pyöräilystä potkua -suunnitelma ja Mikkelin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma ohjaavat suuntaamaan maankäyttöä siten, että kevyt liikenne on luonteva liikkumistapa asukkaille. Samaan tähtäävä myös valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.

Muutama esimerkkilainaus suunnitelmista:

Lainaus	Lähde
”Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.”	Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, sivu 6
”Uuden maankäytön tulisi kuitenkin tukea kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä mahdollisimman hyvin. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että uusi maankäyttö tulisi ohjata olemassa oleville hyvän joukkoliikennetarjonnan alueille, joille on hyvät kevyen liikenteen yhteydet.”	Mikkelin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, Etelä-Savon maakuntaliitto ja ELY-keskus, 2010
”Joukkoliikenteen osalta tulee jo kaavoituksen yhteydessä varmistaa joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet” ”Kevyen liikenteen osalta yhteensovittaminen tarkoittaa olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden tiivistämiseen panostamista, hillitään pitkien etäisyyksien päähän taajamista suuntautuvaa hajakenttämistä.”	Sama lähde kuin edellä, s. 49
”[Mikkelin] kaupunki- ja maankäytön suunnittelussa lisätään mahdollisuuksia kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttöön.”	Mikkelin ilmasto-ohjelma, luku <i>Kaupunkisuunnittelu ja kestävä maankäyttö</i> , s. 26
”Huomioidaan kaavoituksessa mahdollisuudet joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien hyödyntämiselle sekä uusien että täydentyvien alueiden osalta.”	Sama lähde kuin edellä, kohta <i>Toimenpiteet</i> , sivu 27
”Alle 500 metrin päässä joukkoliikennedyhteisistä asuvien kuntalaisten lukumäärä”.	<i>Kestävän maankäytön mittari</i> , lähde sama kuin edellä, sivu 28

Yleisesti yllä mainituissa suunnitelmissa korostetaan maankäytön suuntaamista siten, että joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä liikkuminen on asukkaille arjessa luonteva, jopa ensisijainen vaihtoehto. Lisäksi Mikkelin ilmasto-ohjelmassa korostetaan tiiviin yhdyskuntarakenteen merkitystä ilmastonmuutoksen hillinnässä. **Poikkeamisluvan mukainen vakituinen asumisen rakentaminen on kaikkien näiden suunnitelmien kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä koskevien tavoitteiden kanssa räikeässä ristiriidassa.**

4. Huomio poikkeamisluvan edellyttämästä erityisestä syystä

Rakentamislain 57 § mukaan poikkeamisluvan myöntäminen edellyttää *erityistä syytä* poikkeamiseen. Poikkeamisluvan hakijan tulee perustella hakemuksensa, ja hakijan tulee perusteluissa myös osoittaa se erityinen syy, jonka perustella poikkeamista haetaan. Erityisen syyn olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti (ks. Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23, ja myös HE 139/2022, s. 190).

Lainsäädäntö ei anna suoraan vastausta siihen, millaiset asiat voidaan lukea erityiseksi syyksi. Asiasta on kuitenkin muodostunut oikeuskäytäntöä. Selkeä rajoite on, että erityisen syyn tulee liittyä itse kiinteistön tai hankkeen ominaisuuksiin, eivätkä esim. poikkeamisluvan hakijan henkilöön liittyvät seikat ole kelvollisia perusteluita erityisen syyn kannalta (ks. HE 139/2022 s. 190).

Oikeuskäytännön perusteella erityinen syy tulee yksilöidä mahdollisella lupapäätöksellä; erityisen syyn kirjaamatta jättäminen tai riittämätön yksilöinti on sellaisenaan riittävä peruste kumota mahdollinen myönteinen poikkeamislupapäätös (ks. esim. KHO 1979 II 61).

Mielenkiintoinen, ja tässä asiassa huomioon otettava seikka on, että oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön (ks. kappaleen 1 lähde) perusteella poikkeamiseen vaadittavan **erityisen syyn tulee olla peräisin nimenomaan poikkeamisluvan hakijalta, eikä viranomaisen voi lisätä hakemukselle tai päätökselle erityistä syytä ns. viran puolesta.**

Tässä nimenomaisessa asiassa ei hakija poikkeamista koskevassa hakemuksessaan ilmoittanut hankkeelleen erityistä syytä, vaikka siihen olisi ollut asiointilomakkeella mahdollisuus. Huomautimme tästä jo lausunnossamme 19.3.2025. Poikkeamislupapäätöksen sanamuodoista (sivun 5 toinen kappale) syntyy kuitenkin mielikuva, että tässä poikkeamisasiassa erityinen syy on peräisin päätöksen tehneeltä viranomaiselta eikä hakijalta. **Jos asia on näin, on poikkeamispäätös suoraan tämän nojalla virheellinen.**

5. Huomiot muutamasta juridisesta erityiskysymyksestä

5.1. Kaupunginvaltuuston toimivalta

Alueidenkäyttölain 37 § mukaan yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Siten myös 8.10.2024 vireille tulleen Otavan osayleiskaavan muutoksen (7122) käsittelee mahdollisesti aikanaan Mikkelin kaupunginvaltuusto. Koska tässä poikkeamislupa-asiassa kyseessä oleva muutos on myös vireillä olevan osayleiskaavan muutoksen kannalta hyvin keskeinen, veisi poikkeamisluvan hyväksyntä viranhaltijapäätöksellä Mikkelin kaupunginvaltuustolta tosiasialliset edellytykset käsitellä vireillä olevaa osayleiskaavan muutosta. Tähän liittyy kuntalain 91 § säädos kunnanvaltuuston toimivallan siirrosta muille toimielimille; lain perusteella toimivaltaa ei saa siirtää asioissa, joista valtuuston on kuntalaissa tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä.

Koska osayleiskaavan hyväksyminen on alueidenkäyttölain perusteella kunnanvaltuuston tehtävä, voi poikkeamisluvan hyväksymisen viranhaltijapäätöksellä

tässä nimenomaisessa asiassa katsoa lainvastaiseksi kunnanvaltuuston toimivallan siirroksi. Ei ole kestävä, jos vaaleissa valitulta kaupunginvaltuustolta viedään tosiasialliset edellytykset ottaa kantaa vireillä olevaan kaava-asiaan sen vuoksi, että kaavan mukanaan tuomat keskeiset muutokset on jo viranhaltijapäätöksin aiemmin hyväksytty. Tässä nimenomaisessa asiassa on useita seikkoja, joihin kannanotto lienee poliittiselle päätöksenteolle erityisen merkittävää, ennen kaikkea kappaleessa 3.3. esitettyjen, Mikkeliä koskevien suunnitelmien näkökulmasta.

5.2. Hallitsematon vakituinen asumisen rakentaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se ei täytä laissa määriteltyjä oikeudellisia edellytyksiä. Tämä poikkeamislupa-asia on oikeuskäytännön näkökulmasta ongelmallinen siksi, että se tullessaan hyväksytyksi aiheuttaisi ristiriidassa rakentamislain 57 § 2 momentissa tarkoitetun haitan kaavan toteutumiselle kanssa.

Kysymys haitasta kaavan toteutumiselle kytkeytyy ranta-alueilla tyypillisesti maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen, josta säädetään hallintolain (434/2003) 6 §. Vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta juontuu alun perin Suomen perustuslain 6 § 2 momentin säännöksistä syrjintäkiellosta ja yksilöiden yhdenvertaisesta kohtelusta. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että poikkeaminen kaavasta yhden hakijan kohdalla edellyttää vastaavaa menettelyä kaikkien muidenkin samassa asemassa olevien kohdalla, josta voi seurata, että kaava-alueen rakentamisen sisältö muotoutuu poikkeamisluvun kaavaratkaisun peruseriaatteita vastaamattomaksi, mikä on oikeuskäytännön valossa ongelmallista.

Mielenkiintoinen huomio on, että poikkeamislupapäätöksestä käy ilmi, että Mikkelin kaupungin kaavoitusviranomaisen on valmis tekemään vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia myös muille alueen kiinteistöille. Tästä tosiasiassa seuraisi edellisessä kappaleessa kuvattu hallitsematon vakituinen asumisen rakentaminen alueella, joka on voimassa olevassa yleiskaavassa tarkoitettu vapaa-ajanasumiseen. Tämä olisi vastoin oikeuskäytäntöä ja siten kiellettyä (ks. KHO 2004:57).

Tämä periaate käy ilmi mm. korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta KHO 2004:57, jossa oikeus kumosi nyt käsittelyssä olevan poikkeamishakemuksen kanssa hyvin samankaltaisessa tapauksessa kunnan myöntämän poikkeamisluvan. KHO katsoi, että poikkeaminen siten, että rannalla sijaitsevaa, yleiskaavalla lomarakennukselle määrättyä paikkaa voisi hyödyntää vakituiseen asumiseen, ei ole mahdollista. Ratkaisussa todetaan mm. että *”Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella”*.

Myös Mikkelin kaupungin keskeinen tavoite rantarakennusoikeuden määrittämisessä on maanomistajien tasapuolinen kohtelu (ks. <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/rantarakentaminen/>).

6. Muut huomiot

Esitämme vielä muutaman huomion poikkeamisasiasta.

Poikkeamispäätöksessä ei ole arvioitu **poikkeamisen taloudellisia vaikutuksia** Mikkelin kaupungille ja muille julkisen hallinnon toimijoille. Huomattava on, että asuinrakentamisen salliminen poikkeamisluvan mukaiseen paikkaan voi aiheuttaa kaupungille taloudellisen taakan, jos ja kun julkiset palvelut joudutaan järjestämään syrjässä palveluverkosta asuville. Kunnalla on velvollisuus järjestää kuntalaisilleen tietyt palvelut (esim. lastenhoito, koulukyydit, jätehuolto, vanhusten palvelut), ja nämä järjestelyt ja muutokset saattavat tulla vaikeiden tieyhteysien vuoksi hyvinkin kalliiksi. Samoin kustannuksia voi syntyä mm. tie- ja aurausavustuksista ja Kansaneläkelaitoksen taksikorvauksista.

Alueidenkäyttölain 39 § edellyttää, että poikkeamispäätöksen yhteydessä arvioidaan **yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä ja palveluiden saatavuutta**. Poikkeamispäätöksessä edellä mainittuja ei ole arvioitu tai on arvioitu vain puutteellisesti. Säädösten mukaan uusien toimintojen aluevaraukset tulee sijoittaa ennestään olemassa olevien toimintojen jatkumisen kannalta järkevällä tavalla. Tässä tapauksessa suunniteltu asuinrakennuspaikka sijoittuu olemassa olevasta yhteiskuntarakenteesta erilleen, kauas sähkö- ja televerkoista, hoidetuista tieyhteysistä ja muusta vakituiseen asumisen rakentamisesta. Palveluiden saavutettavuuden kannalta ei liene suurta merkitystä sillä, ovatko palvelut kolmen vai kymmenen kilometrin päässä, jos ne on mahdollista saavuttaa vain henkilöautolla, Vain henkilöautolla saavutettava asuinpaikka on ongelmallinen asumisen ekologisen kestävyysn kannalta, kuten myös Mikkelin ilmasto-ohjelmasta 2022-2035 käy ilmi.

Rakennuspaikan maasto-olosuhteet. Kuten sekä vireillä olevan kaavan selostusosassa että poikkeamislupapäätöksessä todetaan, on maasto rakennuspaikalla haastavaa, ja pakottaa käytännössä rakentamaan rakennuspaikan korkeimpaan kohtaan, korkean kallion päälle. Suunnitteilla olevan asuinrakennuksen rakentaminen tällaiselle rakennuspaikalle on myös Mikkelin rakennusmääräysten kannalta ongelmallista.

Pyydämme myös huomioimaan sen seikan, että Mikkelin kaupungilla ei ole tai pitäisi olla intressiä sallia nimenomaan tämän poikkeamisluvan mukaista rakentamista. Mikkelissä ei ole pulaa vapaista omakotitalotonteista, joissa niitä ongelmia, jotka tähän hankkeeseen liittyvät, ei ole.

7. Oikaisuvaatimuksemme

Tässä oikaisuvaatimuksessa esitettujen seikkojen johdosta vaadimme, että poikkeamislupapäätös 2025-149 kumotaan.

Poikkeamispäätöksen kohteena oleva rakennuspaikka ei sovellu vakituiseen asumiseen. Vakituinen asuminen rakennuspaikalla aiheuttaa meille naapureina ja maanomistajina kohtuuttoman haitan, ja lisäksi rakennuspaikka ei maasto-olojensa tai liikenneyhteyksiensä puolesta kelpaa vakituiseen asumiseen.

Ristiriita syntyy myös yhdyskuntarakenteen toimivuuden, asumisen ekologista kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön ja palveluiden saatavuuden kanssa. Lisäksi itse poikkeamismenettelyssä on tai saattaa olla ongelma erityisen syyn ilmoittamisen ja kaupunginvaltuuston toimintavapauden varmistamisen kanssa. Lisäksi tällainen poikkeamismenettely aiheuttaa tosiasiaa vakituksen asumisen hallitsemattoman lisääntymisen alueella.

Oma huomionsa on poikkeamislupapäätöksen ristiriita useiden Mikkelin kaupunkia koskevien viranomaissuunnitelmien kanssa.

Ottaen huomioon sen, että kaikki tässä oikaisuvaatimuksessa esitetyt, hankkeeseen liittyvät ongelmat on tuotu asiaa hoitaneen viranhaltijan tietoon aiemmissa lausunnoissamme, on outoa, että ne suurimmaksi osaksi on jätetty poikkeamislupapäätöksessä huomiotta. Syntyy vaikutelma, että poikkeamispäätöksen valmistelussa on tietoisesti jätetty huomioimatta nimenomaan ne seikat, jotka puhuvat suunniteltua poikkeamista vastaan. Asia on niin, että tätä poikkeamislupaa ei olisi tullut myöntää, eikä kaavoitusviranomaisen olisi tullut sen hakemista suositella.

Helsingissä 19.6.2025 - ystävällisin terveisin,

Tärkeimmät oikaisuvaatimuksessa käytetyt lähteet ovat:

- Hallberg, Pekka; Haapanala, Auvo; Koljonen, Ritva; Ranta, Hannu & Reinikainen, Jukka. **Maankäyttö- ja rakennuslaki**. 4. uudistettu painos. AlmaTalent, Helsinki 2020. ISBN 978-952-14-4108-0
- Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022)
- Jääskeläinen, Lauri. **Rakentamislaki ja rakennusvalvonta**. Kuntaliitto, Helsinki 2023. Saatavissa verkossa: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta>
- Rakentamislaki (751/2023) ja alueidenkäyttölaki (132/1999)
- Kirjoituksessa mainitut hallinto-oikeuksien ratkaisut
- Mikkelin kaupungin toimittama poikkeamiseen liittyvä aineisto
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys 2017
- Mikkelin ilmasto-ohjelma 2022-2035
- Mikkelin Kävelystä ja pyöräilystä potkua -suunnitelma (2015)
- Mikkelin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (2017)
- Tieturvallisuusauditointi ja kohdennettu tieturvallisuustarkastus – Traficomien Koulutusmateriaali 12.3.2025

Mielipide Otavan yleiskaavasta poikkeamisesta kiinteistön 491-430-6-207 osalta

Mikkelin kaupungissa on vireillä poikkeamislupa koskien kiinteistöä 491-430-6-207 (Lupapisteen asiointitunnus LP-491-2025-00202, MLIDNO 2025-863-10030004). Mikkelin kaupunki on pyytänyt meiltä rakentamislain 64 § mukaisesti mielipidettä vireillä olevaan asiaan. Kiitämme mahdollisuutta lausua mielipiteemme asiasta. Liitoksemme poikkeamislupa-asiaan tulee sitä kautta, että omistamme vapaa-ajanasunnon poikkeamishakemusta koskevan kiinteistön läheisyydessä.

Samaa kiinteistöä on koskenut myös vuonna 2024 vireille tullut kaavamuutos (kaavanumero 7122), jonka tavoite on tämän poikkeamisasian kanssa päällekkäinen sikäli, että molemmissa asioissa tarkoituksena on muuttaa Otavan osayleiskaavan alueella, Sirkkalahden pohjukassa kiinteistöllä 491-430-6-207 sijaitseva rakennuspaikka lomarakennuspaikasta vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Saamastamme poikkeamislupaa koskevasta aineistosta ei käy ilmi, onko kaavamuutos edelleen vireillä.

Tämä mielipiteemme koskee vireillä olevaa poikkeamislupa-asiaa enimmäkseen niiltä osin, kun siinä on kyse Otavan osayleiskaavassa määritetyn lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituisen asumisen käyttöön. Vireillä olevaan sijoittamislupa-asiaan liittyen on myös muutama huomio.

1. Oikeudellisesta taustasta

Maankäyttöön liittyvistä poikkeamisluvista on 1.1.2025 alkaen säädetty rakentamislaisissa (751/2023). Tätä ennen niistä säädettiin maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Rakentamislain voimaantulo ei muuttanut paljoakaan poikkeamisen sääntelyä aiemmasta. Poikkeamista käsittelee rakentamislain 57 §. Sen nojalla kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellostä tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamislupaa koskeva sääntely säilyi lain muuttuessa 1.1.2025 lähes ennallaan, ja se tarkoittaa, että maankäyttö- ja rakentamislain aikana kertynyt runsas oikeuskäytäntö tulee jatkossakin lakia sovellettaessa olemaan ohjenuorana. (ks. esim. <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta/3-5-poikkeamislupa>). Rakentamislain 57 § mukaan poikkeamisluvan myöntäminen edellyttää ehdottomasti kahta seikkaa:

Ensiksi tarkoitettua poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se ei täytä laissa määriteltyjä poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä. Poikkeaminen ei saa:

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.

Toiseksi poikkeusluvan myöntäminen edellyttää *erityistä* syytä poikkeamiseen. Poikkeusluvan hakijan tulee perustella hakemuksensa, ja hakijan tulee perusteluissa myös osoittaa se erityinen syy, jonka perustella poikkeamista haetaan. Erityisen syyn olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti (ks. Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23, ja myös HE 139/2022, s. 190).

Poikkeamisen tarkoituksenmukaisuutta voidaan harkita vasta, jos rakentamislain 57 § 2 momentissa säädetyt oikeudelliset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa. Oikeuskäytännössä on katsottu, että poikkeamisen oikeudellisten edellytysten harkinta ajoittuu niin, että ensin on selvitettävä, ovatko mainitussa 2 momentissa säädetyt edellytykset olemassa. Vasta tämän jälkeen harkitaan, onko poikkeamiseen myös rakentamislain 57 § 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. (Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23). Erityisen syyn esittäminen ja arviointi eivät ole tarpeen, jos kyseessä olevassa asiassa eivät poikkeamisen oikeudelliset edellytykset eivät täyty (ks. KHO 2002:32). Toisaalta, jos ne täyttyvät, tulee erityinen syy yksilöidä huolellisesti (ks. KHO 1979 II 61).

Tärkeä huomio on myös se, että myös poikkeamisharkinnassa on otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 § ja 73 § esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä johtuu siitä, että myös poikkeaminen edellyttää, että voidaan riittävästi varmistua siitä, että kaavan sisältövaatimukset täyttyisivät, jos rakentaminen osoitettaisiin kaavassa. Siten poikkeamispäätöksiin ei voida sallia sellaista rakentamista, jota ei ole voitu osoittaa kaavassakaan. (Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23).

2. Arvio poikkeusluvan aiheuttamasta haitasta kaavoitukselle

Rakentamislain 57 § perusteella poikkeuslupaa ei voi myöntää, jos sen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle. Lain esitöiden ja oikeuskäytännön perusteella haitta kaavoitukselle voi syntyä monesta erilaisesta tekijästä. Eräs seikka, jonka poikkeuslupien osalta katsotaan voivan aiheuttaa haitan kaavoitukselle, on samaa aluetta koskevan kaavoituksen vireillä tai suunnitteilla olo. Asia käy ilmi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä HAO 08.03.2010 10/0163/5, jonka mukaan *”Kun otettiin huomioon alueella oleva runsas loma-asutus, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ja että kunta oli käynnistämässä alueella uuden yleiskaavoituksen, aiheutti hakemukseen suostuminen maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.”* Hallinto-oikeus kumosi poikkeusluvan.

Johdannon mukaisesti tätä samaa kiinteistöä koskien on 8.10.2024 tullut vireille kaavamuutos nro 7122, joka poikkeamisen kohteena olevan kiinteistön osalta olisi tämän poikkeuslupa-hakemuksen tavoitteen kannalta samansisältöinen. Saamastamme aineistosta ei käy ilmi, onko kaavamuutos edelleen vireillä, mutta 19.3.2025 sen tiedot löytyvät edelleen Mikkelin kaupungin verkkosivuilta vireillä olevien kaavojen joukosta: <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/nahtavilla-olevat-kaavat/rantaosayleiskaavamuutokset/>.

Alueidenkäyttölain 37 § mukaan yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Siten myös 8.10.2024 vireille tulleen Otavan osayleiskaavan muutoksen (7122) käsittelee mahdollisesti aikanaan Mikkelin kaupunginvaltuusto. Koska tässä poikkeuslupa-

asiassa kyseessä oleva muutos on myös vireillä olevan osayleiskaavan muutoksen kannalta hyvin keskeinen, veisi poikkeamislupan hyväksyntä viranhaltijapäätöksellä Mikkelin kaupunginvaltuustolta tosiasialliset edellytykset käsitellä vireillä olevaa osayleiskaavan muutosta. Tähän liittyy kuntalain 91 § säädös kunnanvaltuuston toimivallan siirrosta muille toimielimille; lain perusteella toimivaltaa ei saa siirtää asioissa, joista valtuuston on kuntalaissa tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä. Koska osayleiskaavan hyväksyminen on alueidenkäyttölain perusteella kunnanvaltuuston tehtävä, voi poikkeamislupan hyväksymisen viranhaltijapäätöksellä tässä nimenomaisessa asiassa katsoa lainvastaiseksi kunnanvaltuuston toimivallan siirroksi. Poikkeamislupan hakeminen tässä asiassa on siten hyvin ongelmallista.

Nähdäksemme, asiaa koskevan kaavan ollessa ilmeisesti edelleen vireillä, ei poikkeamislupaa voi myöntää, koska sen myöntäminen aiheuttaisi rakentamislain 57 § 2 momentin mukaisen haitan kaavoitukselle sekä mahdollisesti myös kuntalain 91 § vastaisen toimivallan siirron. Myönteinen päätös olisi siten lainvastainen. Poikkeamislupa-asia tulee viranomaisen kaikesta huolimatta käsitellä, mutta siihen tulee tehdä hylkäävä päätös (tästä tarkemmin esim. KHO 2016:48).

3. Arvio poikkeamislupan aiheuttamasta haitasta kaavan toteutumiselle

Yllä mainitun mukaisesti poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se ei täytä laissa määritettyjä oikeudellisia edellytyksiä. Vireillä oleva poikkeamislupa-asia on oikeuskäytännön näkökulmasta ongelmallinen myös siksi, että se tullessaan hyväksytyksi aiheuttaisi ristiriidassa rakentamislain 57 § 2 momentissa tarkoitetun haitan kaavan toteutumiselle kanssa.

Kysymys haitasta kaavan toteutumiselle kytkeytyy ranta-alueilla tyypillisesti maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen, josta säädetään hallintolain (434/2003) 6 §. Vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta juontuu alun perin Suomen perustuslain 6 § 2 momentin säännöksistä syrjintäkiellosta ja yksilöiden yhdenvertaisesta kohtelusta.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että poikkeaminen kaavasta yhden hakijan kohdalla edellyttää vastaavaa menettelyä kaikkien muidenkin samassa asemassa olevien kohdalla, josta voi seurata, että kaava-alueen rakentamisen sisältö muotoutuu poikkeamislavin kaavaratkaisun perusperiaatteita vastaamattomaksi. Tämä periaate käy ilmi mm. korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta KHO 2004:57, jossa oikeus kumosi nyt käsitellyssä olevan poikkeamishakemuksen kanssa hyvin samankaltaisessa tapauksessa kunnan myöntämän poikkeamislupan. KHO katsoi, että poikkeaminen siten, että rannalla sijaitsevaa, yleiskaavalla lomarakennukselle määrättyä paikkaa voisi hyödyntää vakituiseen asumiseen, ei ole mahdollista. Ratkaisussa todetaan mm. että *”Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella”*.

Myös Mikkelin kaupungin keskeinen tavoite rantarakennusoikeuden määrittämisessä on maanomistajien tasapuolinen kohtelu (ks. <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/rantarakentaminen/>). Tämä on syytä ottaa asiassa huomioon.

Nähdäksemme, yllä oleviin perusteluihin nojautuen, ei poikkeamislupaa voida myöntää, koska sen myöntäminen aiheuttaisi alueidenkäyttölain 57 § tarkoittaman haitan kaavan toteutumiselle, ja myönteinen poikkeamispäätös olisi siten tästäkin näkökulmasta lainvastainen.

4. Arvio poikkeamisluvan vaatimasta erityisestä syystä

Sekä aiempi maankäyttö- ja rakennuslaki, että sen seuraaja rakentamislaki edellyttävät poikkeamiseen erityistä syytä. Poikkeamiseen voi suostua vain, jos poikkeamisluvan hakijalla on esittää perusteluineen erityinen syy, jonka vuoksi poikkeaminen on mahdollista ja tarpeellista.

Lainsäädäntö ei anna suoraan vastausta siihen, millaiset asiat voidaan lukea erityiseksi syyksi. Asiasta on kuitenkin muodostunut oikeuskäytäntöä. Selkeä rajoite on, että erityisen syyn tulee liittyä itse kiinteistön tai hankkeen ominaisuuksiin, eivätkä esim. poikkeamisluvan hakijan henkilöön liittyvät seikat ole kelvollisia perusteluita erityisen syyn kannalta (ks. HE 139/2022 s. 190).

Oikeuskäytännön perusteella erityinen syy tulee yksilöidä mahdollisella lupapäätöksellä; erityisen syyn kirjaamatta jättäminen tai riittämätön yksilöinti on sellaisenaan riittävä peruste kumota mahdollinen myönteinen poikkeamislupapäätös (ks. esim. KHO 1979 II 61).

Tässä nimenomaisessa asiassa ei hakija ole poikkeamista koskevassa hakemuksessaan ilmoittanut hankkeelleen erityistä syytä, vaikka siihen olisi ollut asiointilomakkeella mahdollisuus. Jää epäselväksi, onko hakijalla tiedossaan lain vaatimaa erityistä syytä voimassa olevasta kaavasta poikkeamiseen.

Nähdäksemme, oikeuskäytännön ja saamamme aineiston valossa, voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeamiselle ei tässä tapauksessa ole sellaista erityistä syytä, jonka vuoksi poikkeamisluvan myöntäminen olisi mahdollista.

5. Arvio poikkeamista koskevan kiinteistön soveltuvuudesta vakituiseen asumiseen

Poikkeamishakemusta koskevaan kiinteistöön liittyen on vuonna 2024 ollut vireillä johdantokappaleessa mainittu osayleiskaavan muutos.

Huomautamme, että harkittaessa edellytyksiä myöntää poikkeus käyttötarkoituksen muuttamiseen on asiaa arvioitaessa otettava huomioon, että ympärivuotinen asuminen edellyttää mm. palvelujen saatavuudelta, yhdyskuntatekniikalta, liikenneyhteyksiltä ja virkistystarpeilta enemmän kuin loma-asuminen. Pysyvä asuminen aiheuttaa myös kotikunnalle monenlaisia velvoitteita. Tämän vuoksi poikkeuksen myöntämisen tulisi perustua riittävän laajalle alueelle ulottuvaan yhdyskuntarakenteelliseen tarkasteluun. (ks. esim. Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23)

Samoin huomautamme, että poikkeamisharkinnassa on, kuten aiemmin todettu, otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 § ja 73 § mukaiset kaavan sisältövaatimukset (ks. esim. Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23).

Kuten ylempänä todettu, ei poikkeamispäätöksiin ei voida sallia sellaista rakentamista, jota ei voisi osoittaa kaavassakaan. Poikkeamispäätöstä tehtäessä tulee arvioida lainsäädännön vaatimukset kiinteistön soveltuvuudesta vakituisen asumisen käyttöön samalla tavalla kuin vastaavassa kaavamuutosasiassakin, ja tästä johtuu se, että kaavan sisältövaatimukseen voi mahdollisessa poikkeamislupaan liittyvässä muutoksenhaussa kiinnittää huomiota samalla tavalla kuin vastaavassa kaavamuutokseenkin liittyvässä muutoksenhaussa.

Toimitimme 8.10.2024 vireille tulleeeseen kaavamuutosasiaan lausunnon päivämäärällä 11.11.2024. Lausunnessamme kävimme laajasti läpi niitä seikkoja, jotka on syytä ottaa huomioon mahdollisessa kaavamuutoksessa, jossa muun muassa suunniteltiin tämän poikkeamista koskevan kiinteistön lomarakennuspaikan muuttamista vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Asioiden samankaltaisuudesta ja yllä olevista perusteluista johtuen toteamme, että marraskuussa 2024 kaavamuutosasiaan antamamme lausunto on myös tässä asiassa merkityksellinen, ja pyydämme ottamaan sen sisällön huomioon mahdollisessa tähän poikkeamislupaan liittyvässä harkinnassa. Syksyinen lausuntomme on myös tämän mielipiteemme liitteenä.

Lyhykäisyydessään, tässä poikkeamislupaa koskevassa harkinnassa, mikäli asia etenee, on syytä ottaa huomioon ja kirjata mahdolliseen päätökseen samat seikat kuin vastaavassa kaavamuutoksessakin. Näitä ovat lainsäädännön perusteella ainakin:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- ympäristöhaittojen vähentäminen;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- muutoksen muille maanomistajille aiheuttama mahdollinen kohtuuton haitta
- muutokset ja velvoitteet Mikkelin kaupungille, ml. mahdolliset taloudelliset vaikutukset

6. Huomiot vireillä olevaan sijoittamislupa-asiaan

Osana vireillä olevaa poikkeamisasiaa hakija on hakenut myös sijoittamislupaa poikkeuksen kohteena olevalle kiinteistölle. Esitämme muutaman huomion sijoittamislupa -asiasta.

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan (luku 5.3) rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, värikyseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa. Lisäksi rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Edelleen luvun 3.2 mukaan rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle niin, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Tässä nimenomaisessa asiassa, meille toimitetun asemapiirustuksen mukaan, suunniteltu rakennus on sijoitettu rakennuspaikan korkeimpaan kohtaan, avokallion päälle. Rakennuksen sijainti olisi osittain jopa 11 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella, jyrkässä rinteessä. Asemapiirustuksesta käy myös ilmi, että rakennuksen suunniteltu sijainti on noin 40 metriä rantaviivasta. Rinteen nousu rantaviivasta rakennuksen kohdalle on jopa 27,5 %. Olettaen, että rakennuksen harjakorkeus sokkelista laskettuna on 6 metriä, nousisi rakennuksen harja järveltä tarkasteltuna jopa puiden latvojen tasalle.

Nähdäksemme rakennuksen suunniteltu sijainti on rakennusjärjestyksen vastainen. Rakennuspaikan koko ja pinnanmuodot mahdollistaisivat rakennusjärjestyksen määräysten kannalta soveltuvamman rakennuksen sijoittamisen, ja näistä syistä katsomme, että suunniteltu rakennuksen sijainti:

- olisi korkeusasemaltaan liian ylhäällä ja siten ristiriidassa rakennusjärjestyksen vaatiman maiseman luonnonmukaisuuden kanssa
- edellyttäisi mahdollisesti rantavyöhykkeen kallioperän tarpeetonta louhimista rakennuksen alta ja ympäriltä
- aiheuttaisi mahdollisesti rakennusjärjestyksessä kiellettyjä tarpeettomia leikkauksia, täyttöjä ja korkeita sokkeleita.

Edelleen pyydämme kiinnittämään huomiota rakennusjärjestyksen luvussa 5.3. kirjattuun vaatimukseen, jonka mukaan rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa. Rakennusjärjestys ei ota kantaa siihen, mitä tarpeeton poistaminen tai muuttaminen tarkoittaa, mutta on syytä arvioida, että tarkoitus on vähintään estää rantavyöhykkeen puuston ja muun kasvillisuuden poistaminen tai laajamittainen vähentäminen. Tähän liittyy myös rantarakentamisen ohjeissa esitetty luonnonmukaisuuden säilyttämisen vaatimus. Näihin liittyen katsomme, että mikäli hakijalle oltaisiin myöntämässä hakemuksen mukainen rakennuslupa, tulee viranomaisen lupaehdoissa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennusjärjestyksen vaatimukset asianmukaisesti täyttyvät. Tällaisissa rakennushankkeissa on riskinä rantavyöhykkeen kasvillisuuden ja luonnonmukaisuuden hävittäminen kiinteistön omistajan henkilökohtaisten mieltymysten vuoksi.

Yllä olevia, itse rakennuslupaa ja rakentamista koskevien seikkojen mahdollisessa harkinnassa pyydämme huomioimaan, että suunnitellulta rakennuspaikalta Sirkkalahden pohjukassa on esteetön, lähes puolentoista kilometrin mittainen näkymä avoimen järven yli pohjois-luoteen suuntaan. Rakentamisen toteutuessaan suunnitelmassa olevalla tavalla, ja rantavyöhykkeen kasvillisuuden tultua mahdollisesti tuhotuksi tai runsaasti harvennetuksi, olisi rakennuksen maisemallinen vaikutus vesistön suuntaan erittäin suuri. Rantamaisemaan sopeutumaton rakentamista ei voida sallia poikkeamispäätöksin (Hallberg & al. Maankäyttö- ja rakennuslaki, luku 23).

7. Muut huomiot

Saamassamme, Lupapisteen kautta vireille pannussa poikkeamislupahakemuksessa on virheellinen tieto. Hakija on ilmoittanut, että rakennuspaikka ei sijaitse rannalla, vaikka tosiasiaa rakennuspaikka on ilman muuta lainsäädännössä tarkoitettulla ranta-

alueella. Oikeuskäytännön perusteella ranta-alueen katsotaan aina ulottuvan vähintään 100 metrin päähän rantaviivasta.

Mikkelin rakennusjärjestyksen mukaan (luku 4.1.) *”uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan tulee [asemakaava-alueen ulkopuolella] olla pinta-alaltaan vähintään 5.000 m²”*. Tässä tapauksessa rakennuspaikan koko on kartasta mitattuna noin 4200 m², joten on epäselvää, olisiko rakennuspaikasta tämänkään perusteella mahdollista muodostaa vakituiseen asumiseen sopivaa. Huomioitava on erityisesti, että rakennusjärjestyksessä tarkoitetaan nimenomaisesti *rakennuspaikan* kokoa, ei laajemmin tontin tai kiinteistön kokoa. Saattaa siis tulla eteen tilanne, jossa luvan hakija joutuu hakemaan poikkeusta ei vain kiinteistön käyttötarkoituksesta, vaan myös rakennusjärjestyksen asettamasta rakennuspaikan vähimmäiskoosta. Tätä varten tarvittaisiin myös laissa vaadittu erityinen syy.

8. Muuta liittyvää oikeuskäytäntöä

Poikkeamispäätöksen liittyvässä harkinnassa saattaa olla tarpeen ottaa huomioon myös seuraavat hallinto-oikeuksien ratkaisut:

- Korkein hallinto-oikeus 2002:32: Poikkeamisen rantarakentamisessa katsottiin tuottavan haittaa kaavoitukselle, koska lahden rannalla oli lukuisia rakentamattomia tiloja, eikä ollut varmuutta mahdollisuuksista osoittaa näille tiloille yhtä tehokas rakennusoikeus MRL 72 §:ssä tarkoitettussa kaavassakaan. Kun MRL 172 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädettyjä oikeudellisia edellytyksiä poikkeamiseen ei ollut, poikkeusta ei voitu myöntää.
- Hämeenlinnan HAO 1.2.2001 01/0023/2: kyseessä oleva rakennushanke aiheutti haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muullekin järjestämiselle sekä haitallista yhdyskuntakehitystä eikä täyttänyt sen vuoksi rakennuslupan erityisiä edellytyksiä. Kun hanke ei täyttänyt rakennuslupan erityisiä edellytyksiä, ei hankkeelle voitu myöntää lupaa poikkeamiseen.

9. Yhteenveto

Edellä mainitun johdosta lausumme poikkeamislupasta seuraavaa:

Ensisijaisesti olemme sitä mieltä, että poikkeamislupaa ei tulisi myöntää. Sen myöntäminen haittaisi sekä kaavoitusta että olemassa olevan kaavan toteuttamista, ja olisi siten suoraan lainvastainen. Lisäksi nähdäksemme poikkeamiseen ei ole olemassa lain vaatimaa erityistä syytä, eikä myöskään rakennuspaikka sovellu lain sisältövaatimusten perusteella vakituiseen asumiseen.

Toissijaisesti, mikäli poikkeamislupa kaikesta huolimatta myönnetään, tulee lupapäätöksen perusteluihin nähdäksemme kirjata yksityiskohtaisesti ja tämä lausunto huomioiden:

- Millä tavalla poikkeaminen on sopusoinnussa rakentamislain 57 § 2 momentin mukaisten oikeudellisten edellytysten kanssa, ennen kaikkea maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta,

- Mikä on se lain edellyttämä ja kiinteistön omistajan ilmoittama erityinen syy, jonka vuoksi poikkeaminen katsotaan mahdolliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi, ja
- Millä tavalla kiinteistön käyttötarkoituksen muutos täyttää vakituista asuinpaikkaa koskevat lain sisältövaatimukset sekä muut vakituiseen asumiseen tarkoitetut vaatimukset.

Mahdollisen **sijoittamislupaharkinnan** osalta katsomme, että siinä tulee huolellisesti arvioida Mikkelin rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuksen korkeusaseman sekä rantarakennuspaikan luonnonmukaisuuden ja sopusuhtaisuuden osalta. Pidämme mahdollisena, että rakennuspaikka ei edes pinnanmuotojensa ja kokonsa puolesta ole sovelias vakituisen asumisen asettamiin vaatimuksiin.

**Helsingissä 19.3.2025 - ystävällisin
terveisin,**

Lähteet

Tärkeimmät tässä käytetyt lähteet ovat:

- Hallberg, Pekka; Haapanala, Auvo; Koljonen, Ritva; Ranta, Hannu & Reinikainen, Jukka. **Maankäyttö- ja rakennuslaki**. 4. uudistettu painos. AlmaTalent, Helsinki 2020. ISBN 978-952-14-4108-0
- Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022)
- Jääskeläinen, Lauri. **Rakentamislaki ja rakennusvalvonta**. Kuntaliitto, Helsinki 2023. Saatavissa verkossa: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta>
- Rakentamislaki (751/2023)
- Alueidenkäyttölaki (132/1999)
- Kirjoituksessa mainitut hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut
- Mikkelin kaupungin toimittama poikkeamiseen liittyvä aineisto
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys 2017

Palaute Otavan osayleiskaavan muutoksesta (kaavanro 7122)

Mikkelin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt osallisilta mielipiteitä luonnoksesta Otavan yleiskaavan muuttamiseksi (kaavanumero 7122). Omistamme lomarakennuspaikan kaava-alueen välittömästä läheisyydestä (491-430-6-210). Tässä pyydetysti huomioita kaavaluonnoksesta. Huomiot on kirjattu aiheittain.

Nähdäksemme suunnitteilla oleva kaava on Maankäyttö- ja rakennuslain, oikeuskäytännön ja Mikkelin kaupungin etujen näkökulmasta ongelmallinen. Perustelut tarkemmin alla. Ehdotamme, että kaavoittaja ottaa palautteemme huomioon kaavan mahdollisessa jatkovalmistelussa.

1. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu asuinrakennuspaikkojen muodostamisessa

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu johdetaan perustuslain (731/1999) 6 §:n yhdenvertaisuudesta sekä hallintolain (434/2003) 6 §:n oikeusperiaatteista. Maanomistajien tasapuolisen kohtelu rantarakentamisessa katsotaan edellyttävän, että kaikille maanomistajille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristöhuomioon ottaen.

Kaavaluonnoksen perusteella aikomuksena on muuttaa kaksi Sirkkalahden etelärannan rakennuspaikkaa, jotka voimassa olevan Otavan yleiskaavan perusteella ovat lomarakennuspaikkoja, vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi (luonnoksessa kaavamerkintä A/2). Otavan yleiskaavassa alue kaavan suunnittelualueen ympärillä on tarkoitettu loma-asuntoalueeksi, ja kahden rakennuspaikan muuttaminen asuntoalueiksi olisi huomattava poikkeaminen tämänhetkisen kaavan sisällöstä.

Alueella on kaavamuutoksen kohteena olevien rakennuspaikkojen lisäksi kymmeniä muita lomarakennuspaikkoja, jotka ominaisuuksiensa puolesta olisivat muutettavissa asuntoalueeksi (muun muassa allekirjoittaneiden rakennuspaikka Sirkkalahden länsirannalla). Laadittaessa kaavaa, jonka tarkoituksena on mahdollistaa suoran rakennusluvan myöntäminen ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle, käytettävissä olevien selvitysten perusteella tulee muun ohella voida varmistua siitä, että kaava täyttää perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta (ks. Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu H4070/2022). Kaavaluonnoksessa ei kuitenkaan ole otettu kantaa siihen, aiheuttavatko ehdotetut muutokset ongelmia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta.

Myös Mikkelin kaupungin keskeinen tavoite rantarakennusoikeuden määrittämisessä on maanomistajien tasapuolinen kohtelu (ks. <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/rantarakentaminen/>).

Kaavamuutos, jossa alueen loma-rakennuspaikat muutettaisiin vakituisen asumisen mahdollistaviksi rakennuspaikoiksi, voi tosiasiaassa johtaa vakituisen asumisen hallitsemattomaan kasvuun alueella, koska maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta johtuu, että muihinkin vastaavassa asemassa oleviin muutoksiin on suostuttava. Vakituisen asumisen hallitsematon kasvu alueella, joka voimassa olevassa kaavassa on osoitettu lomarakentamiseen, on oikeuskäytännössä todettu ongelmalliseksi. Oikeuskäytännön perusteella tasapuolinen kohtelu tarkoittaa, että kaikille alueen mökkitonteille pitää osoittaa omistajan halutessa rakennusoikeus vakituiseen asumiseen.

Ehdotamme palautteenamme, että kaavan mahdollisessa jatkosuunnittelussa otetaan kantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun mahdollisuuteen. Jatkosuunnittelussa on myös syytä ottaa kantaa tilanteeseen, jossa suurempi joukko alueen lomarakennuspaikkojen haltijoita lähtee tämän kaavaluonnoksen perusteella hakemaan oman rakennuspaikkansa muuttamista asumiskäyttöön. Onko tämä maankäyttö- ja rakennuslain, maakuntakaavan ja Mikkelin kaupungin tilanteen ja tavoitteiden kannalta suotavaa?

2. Rantarakentamisessa käytettävä mitoitus

Oikeuskäytännön (ks. Helsingin HAO H4070/2022) mukaan rantarakentamiseen vaikuttavan yleiskaavan kaavaselostuksesta on hyvä käydä ilmi, mitä rantarakentamisen mitoitus kaavaa laadittaessa on käytetty, mitkä ranta-alueiden todellisten ja muunnettujen rantaviivojen pituudet ovat, ja millä mitoituksella kaava-alueen ranta-alueet on rakennettu. Lisäksi tulee käydä ilmi, mikä ranta-alueiden mitoitus tulee yleiskaavan myötä olemaan. Nämä tiedot puuttuvat kaavaluonnoksesta ja sen selostusosasta.

Ehdotamme palautteenamme, että kaavan selostusosaan lisätään em. tiedot.

3. Maankäyttö- ja rakennuslain 39§ mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 39§ asettaa vaatimuksia yleiskaavan sisällölle. Vaatimukset ovat:

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
7. ympäristöhaittojen vähentäminen;
8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kukin näistä sisältövaatimuksista on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa, ja kukin niistä on mahdollista saattaa hallinto-oikeuden tarkasteltavaksi (ks. esim. teos Hallberg & al, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Alma Insights 2020, sivu 275 alkaen).

Palautteemme MRLn 39§ mukaisista kaavan sisältövaatimuksista: nähdäksemme kaavaluonnoksessa suunniteltujen asuinrakennuspaikkojen osalta ei ole otettu riittävällä tavalla huomioon:

- kohdan 1 edellyttämää ekologista kestävyyttä; tästä tarkemmin tämän palautteen kohdassa 5.
- kohdan 2 edellyttämää olemassa olevan yhteiskuntarakenteen hyväksikäyttöä. MRLn vaatimuksella voidaan yleiskaavatasolla ymmärtää tarkoitettavan uusien toimintojen aluevarausten sijoittamista ennestään olemassa olevien toimintojen jatkumisen kannalta järkevällä tavalla. Kaavaehdotuksessa suunnitellut asuinalueiden rakennuspaikat

sijoittuisivat olemassa olevasta yhteiskuntarakenteesta erilleen, kauas sähkö- ja televerkoista, hoidetuista tieyhteyksistä ja muusta vakituisen asumisen rakentamisesta.

- kohdan 4 edellyttämää liikenteen järjestämistä. Tästä myös tarkemmin alempana kohdassa 5.

Ehdotamme, että kaavaluonnoksen mahdollisessa jatkosuunnittelussa otetaan huomioon yllä oleva palaute maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin liittyen ennen kaikkea vakituisen asumiseen osoitettavien alueiden osalta.

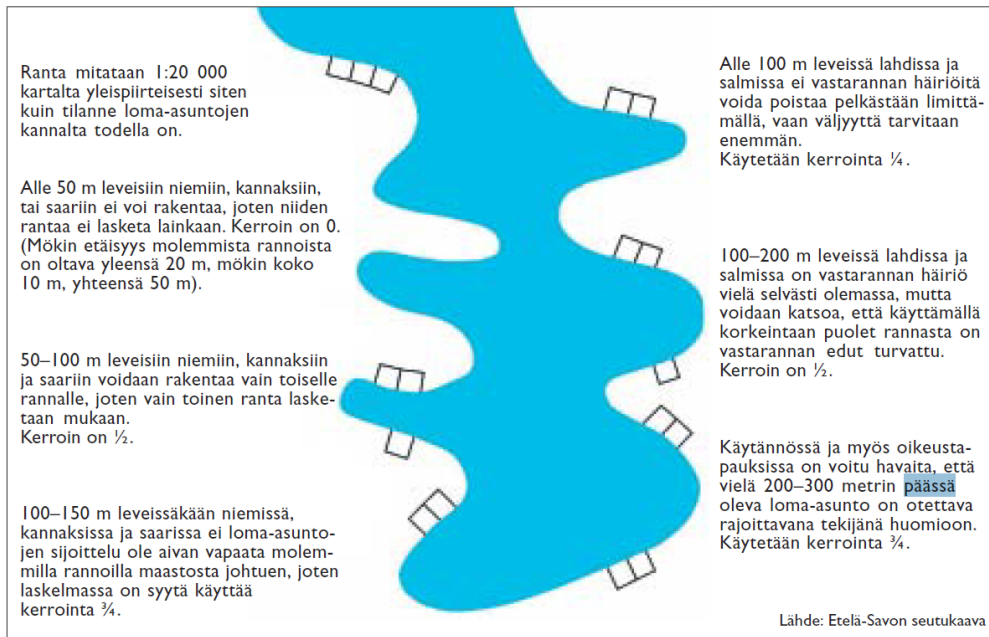
4. Kohtuuton haitta

Maankäyttö- ja rakennuslain 39§ mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten perusteella yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Maanomistajalle aiheutuvaa haittaa peilataan suunnitelmaan kokonaisuudessaan, alueen aikaisempaan käyttötarkoitukseen sekä siihen, miten aluevaraukset ovat aikaisemmasta suunnitelmasta kehittyneet, ja erityisesti paikallisten olosuhteiden asettamiin vaatimuksiin. Kohtuuttomuus arvioidaan lähtien yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten kokonaisvaikutuksista maanomistajan asemaan (ks. *Hallberg %al. Maankäyttö ja rakennuslaki 2020*).

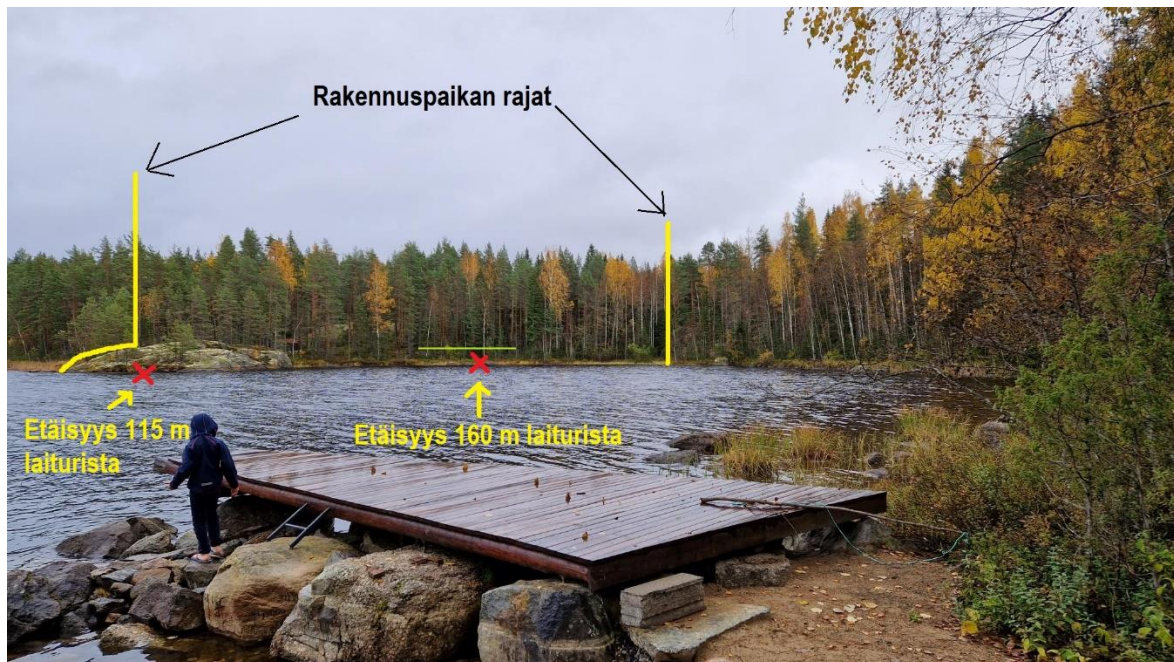
Kaavaluonnoksessa asuntoalueeksi suunnitellut rakennuspaikat on tällä hetkellä voimassa olevassa Otavan yleiskaavassa merkitty loma-asuntoalueeksi. Jos niiden suunniteltu muutos asuntoalueeksi hyväksytään, vaikuttaa se alueen rakentamiseen ja käyttöön seuraavasti:

- rakennuspaikkojen kokoa on tarkoitus kasvattaa nykyisestä, mikä vaikuttaa sekä sallitun rakentamisen neliömäärään että rakennuspaikan rantaviivan pituuteen, joka lisääntyy nykyisestä.
- Rakennuspaikan sallitun kerrosalan yhteismäärä kasvaa nykyisestä lomarakennuspaikan 160 neliömetristä vakituisen asuinpaikan noin 400 neliömetriin.
- Tyypillinen vapaa-ajan asunnon käyttöaste on 44-70 vuorokautta vuodessa, sijainnista ja varustelutasosta riippuen (ks. esim. Maa- ja metsätalousministeriön Mökkibarometri 2016). Vakituisen asunnon käyttöasteen voi arvioida olevan noin 300 vuorokautta vuodessa.
- Korkeampi käyttöaste vaikuttaa rakennuspaikalta kantautuviin ääniin, valaistukseen ja läsnäoloon.

Rantarakentamisen yhteydessä on tiedossa, että etäisyys vastakkain sijaitsevien rakennuspaikkojen kohdalla on otettava huomioon kaavoitusta suunniteltaessa, jotta rakennuspaikkojen toisilleen aiheuttamilta häiriöiltä välttyttäisiin. Etelä-Savossa on käytössä alla olevan kuvan mukainen mitoitus rantarakennuspaikkojen sijoittelussa. Kuvasta voi todeta, että 100-200 metrin etäisyydellä, vesistön eri puolilla olevilla rakennuspaikoilla aiheutuu toisilleen häiriötä, jotka täytyy ottaa kaavoituksessa huomioon.



Suunnitelluista asuinrakennuspaikoista on varsinkin lännenpuoleinen, kiinteistöllä 491-430-6-207 sijaitseva rakennuspaikka erittäin merkittävä oman vapaa-ajanasantomme kannalta. Etäisyys rantojen välillä lahden yli vaihtelee 115 ja 160 metrin välillä, ja rakennuspaikan ranta avautuu suoraan kohti mökkirantaamme ja sen laituria. Rannan korkeusaseman vuoksi mahdolliset rakennukset kiinteistön 491-430-6-207 rakennuspaikalla sijoittuvat vesistöön nähden korkealle (korkeusero rantaviivaan nähden noin 5 metriä tai enemmän), minkä seurauksena rakentamisen vaikutus mökkimaisemaamme ja mökkimme rauhallisuuteen on erittäin merkittävä. Alla olevasta valokuvasta ja karttaotteesta voi hahmottaa suunnitellun rakentamisen vaikutuksen lomarakennuspaikallemme.



Kuva mökkirannastamme suunniteltujen asuinrakennuspaikkojen suuntaan. Idempi rakennuspaikka jäisi kuvassa vasemmalla olevan kallioisen niemen taakse. Läntinen rakennuspaikka sen sijaan vaikuttaa rantaan kuvan osoittamalla tavalla. Kallioniemi kuuluu läntiseen rakennuspaikkaan. Kuvassa rakennuspaikan rajat,

etäisyydet lahden yli, sekä vihreällä poikkiviivalla arvio mahdollisen asuinrakennuksen sokkelin alareunan korkeudesta.



Karttaote Sirkkalahdelta. Lahden länsirannalla mökkikiinteistömme 491-430-6-210. Kartassa etäisyydet kaavaluonnoksessa ehdotetun, läntisemmän rakennuspaikan rantaan.

Palautteemme kaavaluonnoksesta: arvioimme, että vakituinen asuminen salliminen kaavaluonnoksessa asuntoalueiksi suunnitelluille rakennuspaikoille Sirkkalahden pohjukassa aiheuttaa meille alueen maanomistajina ja loma-asukkaina MRLn 39§ tarkoitetun kohtuuttoman haitan. Erityisen haitallinen on lännempi, tilalla 491-430-6-207 sijaitseva rakennuspaikka. Koska rakennuspaikalle mahdollisesti tulevat rakennukset ja toiminnot näkyvät ja kuuluvat erittäin selvästi mökkitontillemme, katsomme, että rakennuspaikan muuttaminen lomarakennusalueesta vakituiseen asumiseen alueeksi ei ole hyväksyttävää. Toteutuessaan kaava enemmän kuin kaksinkertaistaa tilan 491-430-6-207 rakennuspaikan rakennusoikeuden, pidentää rakentamiseen käytettävissä olevaa rantaviivaa sekä kasvattaa alueen käyttöastetta jopa yli nelinkertaiseksi. Kun otetaan huomioon vielä lyhyet etäisyydet rakennuspaikkojen välillä ja suunnitellun asuinrakennuksen todennäköisen korkeusaseman, katsomme, että kaavaluonnoksessa esitetty muutos on kohtuuton.

Lisähuomiona vielä, että kaavaluonnoksessa ei suunniteltujen muutosten vaikutusta lomarakennuspaikkamme kannalta ole arvioitu ollenkaan, vaikka kaavaselostuksessa on kohdassa 5.4 pyritty arvioimaan suunnitelmien vaikutusta naapureille. Mikäli kaavan suunnittelua vakituisen asumisen paikkojen osalta jatketaan, edellyttämme, että yllä mainitut vaikutukset meihin otetaan huomioon suunnittelussa, mukaan lukien rantaetäisyydet.

5. Mahdollisuudet liikenteen järjestämiseen ja asumisen ekologinen kestävyys

Maankäyttö ja rakennuslain 39 § mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestämiseen. Lisäksi on huomioitava asumisen ekologinen kestävyys sekä ympäristöhaittojen vähentäminen.

Suunnitellut asuinrakennuspaikat Sirkkalahdella (asuntoalue A/2) tulisivat sijaitsemaan hankalien tieyhteyksien päässä. Lähimmälle talvikunnossapidetylle tielle (Hirvensalmentie) tulee matkaa noin 1 kilometri yksityistä hiekkatietä (jota ei vielä ole olemassa), minkä matkan kiinteistöjen haltijat joutuvat itse ylläpitämään ja huoltamaan. Kiinteistön omistajan tulee rakennuttaa yksityistiet kiinteistöille, ja sitoutua niiden ylläpitoon kaikissa olosuhteissa, taloudellisista mahdollisuuksistaan riippumatta. Tien auraus ja kunnostus talvella saattaa olla erittäin suuri taloudellinen rasitus esimerkiksi vähävaraiselle eläkeläiselle.

Kaavoituksessa ei voi muodostaa vakituisen asumisen rakennuspaikkoja kaavamuutoksen hakijan tai maanomistajan tämänhetkisen vireyden, kyvykkyyden tai taloudellisen tilanteen perusteella, vaan tulee varautua tilanteeseen, jossa mahdollisesti muodostettavan vakituisen asunnon haltija on esimerkiksi hauras ja vähävarainen ikäihminen, yksinhuoltajan lapsineen tai muuten julkisia ja yksityisiä palveluita arjessaan tarvitseva. Asukas voi myös esimerkiksi liikennevirheen vuoksi menettää ajo-oikeutensa, minkä seurauksena asuinpaikalle liikkuminen tulee mahdottomaksi, jos kevyellä tai julkisella liikenteellä ei paikalle pääse.

Suunniteltujen asuinrakennuspaikkojen saavuttaminen kevyellä liikenteellä on hankalaa tai mahdotonta, sillä alueella ei ole Otavan taajaman ulkopuolella kevyen liikenteen väylää. Kevyt liikenne joutuu kulkemaan alueelle Hirvensalmentien piennarta pitkin. Tiellä on kesäaikaan voimassa 100 km/h nopeusrajoitus (talvisin 80 km/h), ja tien piennar on heikkokuntoinen ja kapea. Tieyhteys ei ole talvisin valaistu. Tästä johtuu, että suunniteltu asuntoalue Sirkkalahdella on mahdoton turvallisesti saavuttaa kevyellä liikenteellä, ja kulku alueelle on täysin henkilöautoliikenteestä riippuvaista. Suunnitellun asuinalueen saavuttaminen joukkoliikenteellä ei tule myöskään olemaan mahdollista.

Alueelle johtava yksityistie tulisi sijoittumaan vaikeaan maastoon. Kallistus jyrkimmissä mäissä tulisi olemaan noin 10 %, mikä varsinkin talven liukkailla keleillä on monille ajoneuvoille haastava tai mahdoton. On olemassa riski, että alueen asukkaat eivät, varsinkaan talvisaikaan, pysty vaikeiden tieolojen vuoksi liikkumana asunnolleen ollenkaan, eivätkä toisaalta välttämättömät palvelut (poliisi, pelastustoimi, kotiapu, koulukyyti, loka-auto yms) pääse alueelle vaikeimpina vuodenaikoina. Teiden täytyisi kuitenkin olla ympäri vuoden sen verran kulkukelpoiset, että esimerkiksi jätehuollon autot sekä hälytysajoneuvot pääsevät ongelmitta ajamaan pihaan. Tilastotietojen mukaan pysyvä lumipeite on alueella tyypillisesti noin 4 kuukauden ajan, joten kysymys tienyhteyden käyttökelpoisuudesta talvioloissa on merkittävä.

Tilanne olisi kestävämpi julkisten palveluiden järjestämisestä vastaavan kunnan näkökulmasta. Kunnalla on velvollisuus järjestää kuntalaisilleen tietyt palvelut (esim. lastenhoito, koulukyydit, jätehuolto, vanhusten palvelut), ja nämä järjestelyt ja muutokset saattavat tulla vaikeiden tieyhteyksien vuoksi hyvinkin kalliiksi. Monin paikoin Suomessa vakituisen asunnon rakentaminen sellaiselle paikalle, jota kaavaluonnoksessa ehdotetaan, ei olisi yllä mainituista syistä ollenkaan mahdollista.

Asuinpaikka, joka on saavutettavissa vain henkilöautolla, on myös ongelmallinen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän ekologisen kestävyys- ja ympäristöhaittojen vähentämisen kannalta.

Palautteemme kaavaluonnoksesta: nähdäksemme kaavaluonnoksessa ei ole riittävällä tavalla otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 39 § vaatimusta liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestämisestä. Luonnoksessa ei ole myöskään otettu kantaa asumisratkaisun ekologiseen kestävyys. Kaavaluonnoksessa olisi hyvä selvittää, onko suunnitelluille asuinrakennuspaikoille mahdollista järjestää sellainen tieyhteys, joka alueen asukkaasta ja kelistä riippumatta on luotettavasti kaikissa oloissa käytettävissä, ja lisäksi siten, että tieolosuhteista ei aiheudu kunnalle kohtuutonta taloudellista taakkaa. Lisäksi olisi hyvä ottaa kantaa alueen tavoitettavuuteen joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä siihen, täyttääkö henkilöautoriippuvainen asuinpaikka maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset ekologisesta kestävydestä ja ympäristöhaittojen vähentämisestä.

7. Vaikutukset ja velvoitteet Mikkelin kaupungille

Kaavaluonnoksen selostusosassa on lyhyesti (kohta 5.5.) pyritty arvioimaan suunniteltujen muutosten taloudellisia vaikutuksia. Arvio on lyhykäisyydessään hieman vajavainen, ja tässä muutama kommentti asiaan.

Selostusosassa on arvioitu, että alueelle suuntautuva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaa positiivisesti alueen yrityksiin ja työllisyyteen. Se on varmasti totta, mutta samalla vakituisen asumisen salliminen kaava-alueella voi aiheuttaa kunnalle merkittäviä taloudellisia rasituksia, kuten tämän palautteen kohdasta 5 käy ilmi. Mikkelin kaupungin alueella ei ole pulaa hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien varrella olevista omakotitalotonteista, joten kunnalla ei ole erityistä syytä sallia vakituisen asumisen rakentamista vaikeiden yhteyksien päähän, erilleen muista asuinalueista.

Kohdan 5.5 toteamus siitä, että ”kunnalle ei koidu kaavasta taloudellisia velvoitteita”, on virheellinen. Tosiasiassa asuinrakentamisen salliminen tällaiseen paikkaan voi aiheuttaa kunnalle merkittävän taloudellisen taakan, jos ja kun kunnan palvelut joudutaan järjestämään syrjässä palveluverkosta asuville (ks. kohta 5). Mikkelin kaupunki on lähestulkoon taloudellinen kriisikunta ja Suomen heikoimmin pärjääviä alueita. Tällaisessa tilanteessa kaupungin on syytä harkita erityisen tarkkaan, että kaavoituksella ei aiheuteta ylimääräisiä taloudellisia rasituksia kunnan tarjoamille julkisille palveluille (ks. kohta 5).

Kunnan verotulojen kannalta lomarakennuspaikkojen muuttaminen vakituiseen asumiseen on positiivinen asia vain, jos uudelle rakennuspaikalle muuttaa asukkaita kunnan ulkopuolelta, ja jos asukkaat todella muuttavat kuntaan, eivätkä käytä taloaan vain kakkoskotina.

Viimeisenä huomiona Mikkelin vetovoima merkittävänä mökkikuntana. Vapaa-ajanasukkaat ovat Mikkelin seudulle merkittävä piristysruiske, ja kaupungin onkin syytä vaalia mainettaan hyvänä mökkikuntana. Loma-asukkaiden viihtyvyyteen negatiivisista, odottamattomista kaavoitusratkaisuksista on syytä pidättäytyä, jos Mikkeli haluaa jatkossakin säilyttää maineensa suosittuna vapaa-ajanalueena.

8. Yhteenveto

Katsomme, että kaavaluonnos Otavan yleiskaavan muutokseksi (kaavanro 7122) on kokonaisuutena arvioiden erittäin ongelmallinen ennen kaikkea kaavassa suunniteltujen,

vakituiseen asumiseen osoitettavien nykyisen lomarakennuspaikkojen osalta (491-430-6-207 ja 491-430-6-206). Ongelmallisuus liittyy maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta seuraavaan vakituiseen asumisen hallitsemattomaan lisääntymiseen alueella, maankäyttö- ja rakennuslain 39 § edellyttämien yleiskaavan sisältövaatimusten huomiotta jättämiseen, vakituiseen asumisen alueen loma-asukkaille eli meille aiheuttamaan kohtuuttomaan haittaan, liikenteen järjestämisen haastavuuteen sekä asumisen ekologiseen kestämyykseen, mahdollisille taloudellisille rasitteille Mikkelin kaupungille, sekä negatiiviseen vaikutukseen Mikkelin maineelle loma-asuntokuntana.

Ehdotamme, että antamamme palaute huomioidaan kaavan mahdollisessa jatkokäsittelyssä.

Helsingissä 11.11.2024

Lähetäjä:
Vastaanottaja: [RP MLI KH Kirjaamo](#)
Kopio:
Aihe: Oikaisuvaatimus koskien poikkeamislupapäätöstä 2025-149
torstai 19. kesäkuuta 2025 12:18:14
Päivämäärä:
Liitteet: [2024_11_11_palaute_otavan_yleiskaavan_muuttamisesta.pdf](#)
[2025_03_19_lausunto_poikkeamisesta.pdf](#)
[2025_06_19_oikaisuvaatimus_poikkeamislupa_2025-149_valmis.pdf](#)

Hei,

liitteenä on oikaisuvaatimus Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle koskien poikkeamislupapäätöstä 2025-149, joka annettiin 13.5.2025. Takaraja oikaisuvaatimuksen tekemiselle on torstai 19.6.2025 klo 15:00.

Mukana myös oikaisuvaatimuksen liitteiksi kaavamuutokseen antamamme lausunto päivämäärällä 11.11.2024 sekä poikkeamisasiaan antamamme mielipide päivämäärällä 19.3.2025.

terveisin,