

VALITUS ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

Valittaja:

Asia: Poikkeamislupa rantarakentamiseen,
tila Humina 491-434-9-20, Kuvaalantie 35, 51720 Mikkeli

Diaarinumero MliDno-2025-3099

Valituksen kohteena oleva päätös: Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätös §22 / 20.11.2025

0. Johdanto

Valittaja antaa tässä asiassa vastineensa Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätökseen, jolla on hylätty poikkeamislupaa koskeva oikaisuvaatimus. Valitus kohdistuu kaupungin erittäin tiukkaan ja ehdottomaan sekä kaavamaisesti sovellettuun rantarakentamista rajoittavaan tulkintaan, joka ei täytä yksittäistapauksessa vaadittavaa suhteellisuus- ja tapauskohtaista harkintaa ja jossa tietyin ehdoin poikkeaminen voidaan myöntää rantaan rakennetavalle rakennukselle; tässä yhteydessä yksittäiselle saunalle.

1. Perustelut

1.1. Rakennusvalvonnan suhtautuminen rantarakentamiseen on tosiasiallisesti poikkeusluvut estävää

Päätöksen perusteluista ilmenee, että Mikkelin rakennusvalvonta soveltaa rantarakentamiseen

- emätilamitoitusta ehdottomana esteenä,
- järven kapeuteen perustuvaa rakennuspaikkakiellon tulkintaa,
- sekä tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Edellä mainittu muodostaa käytännössä yleisen rakennuskiellon ranta-alueille ilman kaavaa, vaikka lainsäädäntö nimenomaisesti sallii tapauskohtaisen poikkeamisharkinnan (RakL 57 §).

Järven kapeuteen perustuvaa rakennuspaikkakiellon tulkintaa Mikkelin rakennusvalvonta tekee osittain omien periaatteiden vastaisesti. (Perustelu 1.3.2.)

Pelkkä viittaus siihen, että muutkin vastaavassa asemassa olevat maanomistajat voisivat hakea poikkeamislupaa ei ole oikeudellisesti hyväksyttävä peruste poikkeamisen epäämiselle, vaan jokainen hakemus on käsiteltävä yksilöllisten vaikutustensa perusteella.

1.2. Emätilaperiaatetta sovelletaan kohtuuttomasti

Päätöksessä todetaan, että emäkiinteistöselvityksen perusteella uutta rakennuspaikkaa ei voida muodostaa, vaikka:

- tilalla ei ole omaa rantarakennuspaikkaa
- tila Humiseva on eriytynyt ja on eri omistuksessa
- valittajalla ei ole ollut mahdollisuutta hyödyntää aiempaa mitoitusta.

Kuitenkin päätöksen perusteena käytetään lohkomisia, joihin valittaja ei ole voinut vaikuttaa.
Peruste on ristiriidassa Perustuslain 6§:n kanssa.

1.3. Rakennusjärjestystä on päätöksen perusteluissa sovellettu virheellisesti

1.3.1. Päätöksen perusteluissa todetaan, että ”Rakennusjärjestyksen määräykset rantaviivan minimipituudesta sekä rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön ja maisemaan koskevat vain kohteita, joihin uuden rakennuspaikan voi muodostaa.”

Ts. rakennusjärjestyksen rantaviivavaatimuksia ei voida soveltaa, koska rakennuspaikkaa ei voida muodostaa. Tämä muodostaa päättelykehän, jossa:

1. Rakennuspaikan perustaminen kielletään emätilamitoitukseen vedoten
2. Rakennusjärjestystä ei sovelleta, koska rakennuspaikkaa ei ole
3. Koska rakennuspaikkaa ei ole, poikkeamista ei voida sallia.

Tämä on oikeudellisesti virheellinen kehäpäättely, jolla voidaan perustella kaikkien vastaavien kaavan ulkopuolisten alueiden poikkeamismenettelyjen epääminen.

1.3.2. Lisäksi päätöksessä todetaan, että ”Rantamitoituksen periaatteena on, että kapeiden lahtien ja niemien rannoilla rakennuspaikkoja mitoitetaan vähemmän kuin suurempien järvenselkien kohdalle. ”

Kartta-aineistosta voi havaita, että rantarakentaminen on keskittynyt järven keski- ja pohjoisosaan ja eteläinen osa on lähes rakentamatonta. Lisäksi on huomioitava, että Halpanen järven rakenne (leveys) ei muutu oleellisesti pohjois-etelä suunnassa. Poikkeaminen valittajan hyväksi ei tässä tapauksessa olisi ristiriidassa kaupungin rantamitoituksen periaatteen kanssa. **Siten edellä esitettyä perustetta ei voi pitää hyväksyttävänä kieltävälle päätökselle.**

1.4. Tasapuolisen kohtelun vaatimus on päätöksessä tulkittu väärin

Halpanen järvellä on jo useita kymmeniä rakennettuja rantapaikkoja, mutta vain muutamia mahdollisia rakentamattomia.

Päätöksen perusteluissa vedotaan siihen, että:

“...maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi uusien rantarakennuspaikkojen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.”

Tämä tulkitaan virheellisesti lupakieltoperusteeksi. Oikeuskäytännön mukaan tasapuolisuus tarkoittaa sitä, että samanlaisissa tilanteissa olevia tulee kohdella samalla tavalla, ei sitä, että tulkinta automaattisesti laajennetaan kaikkiin.

1.5. Päätöksen perusteluissa ei ole osoitettu yhtään RakL 57 §:ssä tarkoitettua haitallista vaikutusta

Rakentaminen:

- ei sijaintinsa vuoksi vaikeuta kaavoitusta, kaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä
- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (alue on metsätalousaluetta)
- ei heikennä maisemaa
- ei aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia
- on sopeutettua ympäristöön
- ei ole herättänyt vastustusta naapureissa (naapurikuuleminen tehty)

Näin ollen yksikään RakL 57 §:n kieltooperusteista ei täyty.

1.6. Jo toteutettu rakentaminen

Paikalla on edellisten omistajien aikana rakennettu sauna.

Saunan luvattomuus ei poista sitä tosiasiaa, että:

- ympäristövaikutukset ovat jo realisoituneet,
- rakentamisesta ei ole osoitettu aiheutuvan haittaa,
- purkaminen olisi kohtuutonta suhteessa saavutettavaan hyötyyn.

Poikkeaminen olisi tässä tilanteessa seuraamusjärjestelmän mukainen ja oikeasuhtainen ratkaisu.

2. Vaatimus

Edellä esitetyillä perusteilla vaaditaan, että:

1. Lupa- ja valvontajaoston päätös §22 / 20.11.2025 kumotaan
2. Asia palautetaan Mikkelin kaupungille uudelleen käsiteltäväksi
3. Poikkeamislupa rakennuspaikan muodostamiseksi **rantasaunalle** myönnetään RakL 57 §:n mukaisesti.