Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue **Poikkeamislupa (RakL 57§) 2026-369**
Maankäyttö ja kaupunkirakenne Päätöspäivämäärä 06.11.2026 Valmistelija
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Rakennuspaikka

491-562-1-49
Pinta-ala 7230.0

Päivöläntie 31a
52340 HANGASTENMAA

Kaava	Ranta-asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Loma-asunto-alue (RA-1)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	150.0 k-m^2

Toimenpide

Haemme poikkeusta kiinteistön rakennusoikeuteen rakentaaksemme kiinteistölle varastollisen autokatoksen ja saunarakennuksen.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	110.0	60.0	0.0

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Karttaote

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen kerrosalojen ylittämiseen. Rakennuspaikka käsittää tilan Virranniemi 491-562-1-49 ja se sijaitsee Lohivedellä Niinivedelle yhteydessä olevan järven rannalla lähellä Kaksosvirtaa. Rakennuspaikka sijoittuu Ristiinan taajamasta linnuntietä noin 15 kilometriä itään.

Rakennuspaikalla on tällä hetkellä omakotitalo, jonka kerrosala on 168 m2. Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle 28 k-m2 saunarakennus sekä 29,9 k-m2 varasto, jonka yhteydessä on 49,5 m2 autokatos. Yhteensä rakennusoikeutta tulisi käytettyä 225,9 k-m2. Asemapiirroksen mukaan saunan etäisyys rannasta on yli 10 metriä. Varasto-katos sijoittuu selvästi kauemmas rannasta tulotien lähelle ja noin 8 metrin etäisyydelle tilan Virranlahti 491-562-1-50 rajasta.

Alle 30 k-m2 rakennuksille ja alle 50 k-m2 katoksille ei RakL 42 § mukaan tarvitse hakea rakentamislupaa. Mikkelin kaupungin vuoden 2025 rakennusjärjestyksen mukaan katos ei muodosta kerrosalaa, jos sen seinäpinta-alasta on vähintään 30 % pysyvästi avointa tai yhtäaikaisesti avattavissa eristämättömin siirtolasiseinin.

Alueella on voimassa 18.12.1995 hyväksytty Virranniemen ranta-asemakaava, jossa Virranniemen tila on loma-asuntoalueella (RA-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen loma-asunnon. Erillisiä rakennuksia saa olla yhteensä 4 kappaletta, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 150 k-m2. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m2. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa ja katteen tulee olla väriltään tumma. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Käymäläjätevedet tulee johtoa umpisäiliöön. Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 m päähän

rantaviivasta. Erillisen saunan saa sijoittaa 10 m päähän rantaviivasta. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säily-tettävä luonnonmukaisessa huollitellussa kunnossa. Rakennuspaikat on ennen rakennusluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon.

Tilan Virranniemi rakennuspaikka on pohjoisempi loma-asuntoalueen kahdesta paikasta. Tilan länsipuolella on maa-ja metsätalousaluetta.

Tilalle on myönnetty poikkeamislupa (15.05.2019/15§) loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi. Päätöksessä todettiin, että Ristiinan kunta oli vuonna 2012 myöntänyt rakennusluvan (696-2010-216) 168 k-m2:n suuruisen lomarakennuksen rakentamiseen.

Hanke poikkeaa ranta-asemakaavasta rakennusoikeuden osalta, koska käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta rakennusoikeutena on säilynyt lomarakennuspaikan mukaisesti 150 k-m2. Tilan rakennusoikeus oli jo ylittynyt ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden loma-asunnon rakennusluvassa. Nyt haettava lisäylitys on 57,9 k-m2. Lisäksi poiketaan ranta-asemakaavassa sallitusta saunojen kerrosalasta 3 k-m2. Rakennuksia rakennuspaikalla on ennestään vain yksi.

Mikkelin kaupungin vuoden 2025 rakennusjärjestyksen mukaan rantasaunan suurin mahdollinen kerrosala on 35 k-m2, mutta ranta-asemakaavassa koko on rajattu 25 k-m2 maksimikokoon. Suunnitellun saunan koko ylittää määräyksen 3 k-m2:llä.

Saman ranta-asemakaavan toiselle loma-asuntoalueelle on vuonna 2022 myönnetty asuinrakennuksen laajennus, jonka myötä rakennuspaikan käyttämä rakennusoikeus kasvoi 231 k-m2:in.

Alueen yleiskaavassa eli Yöveden-Louhiveden rantaosayleiskaavassa (hyv. 24.1.2003) loma-asuntoalueiden (RA) rakennusoikeus on 160 k-m² ja ympärivuotiseen asutukseen tarkoitettujen asuinalueiden (A) rakennusoikeus on 250 k-m².

Maakuntakaavassa alue kuuluu Matkailun painopistealueeseen ja rakennuspaikan edustalla on merkintä Anttolan veneväylät (vv 8.201).
Alueella ei ole tiedossa erityisiä maisemallisia tai luonnonarvoja eikä aluetta ole määritelty suojelualueeksi.

Hakija perustelee hakemusta mm. seuraavasti: Talo on rekisteröity jatkuvaan asumiseen vuonna 2019. Olemme muuttamassa 3-5 vuoden aikajänteellä asumaan kiinteistöllä vakinaisesti. Tarkoituksena olisi rakentaa kiinteistölle varastollinen autokatos ja saunarakennus.

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.

Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:n mukaisia seurauksia.
Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Kaavoitusinsinööri myöntää RakL 57 §:n mukaisesti poikkeamisen ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi 28 k-m2 saunarakennuksen ja 29,9 k-m2 autokatos-varaston rakentamiseksi tilalla Virranniemi 491-562-1-49.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on, että tilalla ei ole ennestään muita rakennuksia kuin aiemmin poikkeamisluvalla vakituiseksi asunnoksi muutettu lomarakennus. Vastaavanlainen ylitys on myönnetty saman ranta-asemakaavan alueella myös toiselle rakennuspaikalle. Käytettävä rakennusoikeus ei ylitä alueen yleiskaavan vakituisten asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Saunan rakennusoikeuden ylitys on vähäinen.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston 157/2017 asetusta ”talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla”, ympäristösuojelulain 16 lukua sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.
Kiinteistön omistajan tulee ilmoittaa kiinteistöveroilmoituksessa rakentamisluvasta vapautetun rakennuksen tiedot verottajalle.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

Päättäjä

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 09.11.2026, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhakuaika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.
Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Ville Kuikka, kaavoittaja

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2026-372
Päätöspäivämäärä 06.11.2026

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-557-3-1
Pinta-ala 6003.0

Hietaniementie 75a
52420 PELLOSNIEMI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	M
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m^2

Toimenpide Kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus

- Uuden elementtihirsirakenteisen vierasmajarakennuksen (35 k-m2) rakentaminen.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	35.0	35.0	0.0

Vaativuusluokka: Tavanomainen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
Valtakirja: Valtakirja
Todistus hallintaoikeudesta: Jäljennös myönnetyistä lainhuudoista
Naapurin kuuleminen
Naapurin kuuleminen
Naapurin kuuleminen
Naapurin kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa 35 k-m²:n suuruisen vierasmajan sekä 16 k-m²:n suuruisen käymälä- ja varastorakennuksen rakentamiseksi olemassa olevalle loma-asunnon rakennuspaikalle 491-557-3-1 Hilkkas. Rakennuspaikka sijaitsee noin 12 kilometriä Ristiinasta kaakkoon Yöveden Mustasaarenselällä.

Rakennuspaikan pinta-ala on 6 003 m². Rakennuspaikalla sijaitsevat ennestään 67,5 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus ja 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus. Uusien rakennusten valmistuttua rakennuspaikan käytetty kerrosala on yhteensä 143,5 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on 160 k-m², joten rakennusoikeutta jää käyttämättä 16,5 k-m².

Rakennuspaikalla on voimassa Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen alueeksi RA. Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu osittain vuoden 2016 Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan muutoksen Hietaniemi asuntoalueelle A ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle M.

Vuoden 2016 yleiskaavamuutosta laadittaessa rakennuspaikkaa koskeva lohkomistoimitus oli kesken. Kaavan A- ja M-alueiden välinen rajaus ei tämän vuoksi vastaa myöhemmin muodostuneen kiinteistön

rajaa eikä rakennuspaikan nykyistä pihapiiriä. Osa rakennuspaikan muodostuneesta pihapiiristä sekä käytössä olevasta piha- ja pysäköintialueesta sijoittuu yleiskaavamuutoksen M-alueelle. Lohkominen on kiinteistönmuodostamistoimitus, jossa vireilletuloa seuraavat muun muassa toimitusmääräys, valmistelu ja toimituskokous.

Hakemuksen mukana toimitetun asemapiirroksen ja kaavojen yhdistelmäkartan perusteella vierasmaja sijoittuu vuoden 2016 yleiskaavamuutoksen A- ja M-alueiden rajalle siten, että rakennus sijoittuu osittain A-alueelle ja osittain M-alueelle. Käymälä- ja varastorakennus sijoittuu Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan RA-alueelle. Poikkeamista haetaan vierasmajan sijoittamiseksi osittain vuoden 2016 yleiskaavamuutoksen maa- ja metsätalousvaltaiselle M-alueelle.

Molemmat uudet rakennukset sijoittuvat olemassa olevaan pihapiiriin nykyisten rakennusten, kulkuyhteyksien sekä piha- ja pysäköintialueen yhteyteen.

Hakija perustelee hanketta seuraavasti:
”Poikkeamista haetaan Yöveden-Louhiveden rantaosayleiskaavan M-alueelle osittain sijoittuvan noin 35 m²:n suuruisen vierasmajarakennuksen rakentamiseksi. Tontti on muuten kaavoitettu RA-alueeksi, mutta kiinteistön eteläosassa on pieni kaistale M-aluetta.

Rakennuspaikan kokonaisuuden ja kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta vierasmajarakennukselle ei ole kiinteistöllä muuta soveltuvaa sijoituspaikkaa. Rakennuksen sijoittaminen M-alueelle mahdollistaa kiinteistön olemassa olevan rakennuskokonaisuuden tarkoituksenmukaisen täydentämisen ilman, että rakennuspaikkaa tai sen toiminnallista kokonaisuutta tarvitsee olennaisesti muuttaa.

Haettava rakentaminen on määrältään vähäistä ja luonteeltaan kiinteistön olemassa olevaa käyttöä täydentävää. Kyseessä ei ole uuden erillisen rakennuspaikan muodostaminen eikä alueen käyttötarkoituksen laajempi muuttaminen. Vierasmajarakennus palvelee kiinteistön nykyistä päärakennusta ja sen käyttöä.

Rakennuksen sijoittelussa pyritään huomioimaan alueen maasto, kasvillisuus, maisema sekä olemassa oleva rakennuskanta. Rakennus sijoitetaan siten, että sen vaikutukset maisemaan ja ympäristöön jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta alueen muuta maankäyttöä. Rakennushanke on mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan ympäristöön soveltuva eikä sen arvioida aiheuttavan haitallisia vaikutuksia naapurikiinteistöille tai alueen yleiselle tai maisema-arvolle. Poikkeaminen koskee yksittäistä, vähäistä rakennushanketta eikä muuta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.”

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Kunta voi RakL 57 §:n mukaisesti erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaissa 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:

aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
Poikkeamisesta ei aiheudu RakL 57 §:ssä tarkoitettuja seurauksia.

Hakija on esittänyt hakemuksessa perustelut poikkeamiselle.

Naapureita on kuultu samalla myös rakentamislupaa varten, eivätkä he vastusta hanketta.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Kaavoittaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan 35 k-m²:n suuruisen vierasmajan ja 16 k-m²:n suuruisen käymälä- ja varastorakennuksen rakentamiseksi päätöksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti tilalla 491-557-3-1 Hilkkas.
Poikkeaminen myönnetään vierasmajan sijoittamiseksi osittain vuoden 2016 yleiskaavamuutoksessa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle M-alueelle.

Poikkeamisen erityisenä syynä ja perusteluina on se, että vuoden 2016 yleiskaavan muutosta laadittaessa rakennuspaikkaa koskeva lohkomistoimitus oli kesken, minkä vuoksi kaavassa osoitettu A- ja M-alueiden välinen rajaus ei vastaa myöhemmin muodostuneen kiinteistön rajaa ja rakennuspaikan nykyistä pihapiiriä. Rakennukset sijoittuvat olemassa olevaan pihapiiriin nykyisten rakennusten, kulkuyhteyksien sekä piha- ja pysäköintialueen yhteyteen. Vierasmajan osittainen sijoittuminen M-alueelle ei laajenna rakentamista nykyisestä pihapiiristä erilliselle maa- ja metsätalousalueelle eikä estä ympäröivän M-alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen. Poikkeaminen koskee yksittäistä rakennuspaikkaa, eikä hanke muodosta uutta rakennuspaikkaa tai muuta vuoden 2016 yleiskaavan maankäytöllisiä pääperiaatteita.

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 johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §).

Poikkeamisen ehtona on, että vierasmajalle haetaan rakentamislupa poikkeamisluvan voimassaoloaikana ja rakentaminen toteutetaan päätöksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston asetusta 157/2017 talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, ympäristönsuojelulain 16 lukua sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Vierasmajan osalta poikkeamislupa hyödynnetään hakemalla rakentamislupaa ja rakentamisluvasta vapautetun käymälä- ja varastorakennuksen osalta ryhtymällä rakentamaan hanketta. Rakentamislain 187 §:n mukaan kahden vuoden hyödyntämisaika koskee myös hanketta, joka ei edellytä rakentamislupaa.

Kiinteistön omistajan tulee ilmoittaa kiinteistöveroilmoituksessa rakentamisluvasta vapautetun rakennuksen tiedot Verohallinnolle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §.
Alueidenkäyttölain yleiskaavan oikeusvaikutuksia koskevat säännökset.
Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan RA-aluetta koskevat määräykset.
Vuoden 2016 Yöveden ja Louhiveden alueen royk muutos Hietaniemi.
Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys 2025

Päättäjä

Ville Kuikka, kaavoittaja

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 09.11.2026, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhakuaika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.
Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.