

OIKAISUVAATIMUS RAKENNUSLUPAAN 17-0010-A

- (1) **Luvanhakija: Heikki Damski**, osoite Ryijytie 1 D 8, 02750 Espoo;
- (2) **Naapuri ja oikaisuvaatimuksen esittäjä: Pekka Kanervo**, osoite Maneesikatu 1–3 C 27, 00170 Helsinki, asiamiehenään Joel Kanervo, Helsinki, ilmoitukset sähköpostitse osoitteeseen joel.kanervo@gmail.com).

1 JOHDANTO

Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta on 17.1.2017 myöntänyt rakennusluvan kiinteistölle 491-430-20-5 (Aurinkoniemi). Lupa koskee uudisrakennuksena rakennettavaa lomarakennusta, jonka kerrosala on 53 neliometriä.

Lupa on myönnetty kaupungin rakennusjärjestyksen ja maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena liian lähelle rantaa.

Kanervo vaatii naapurikiinteistön 491-430-8-219 (Salmentalo) omistajana, että kaupungin rakennuslautakunta kumoaa Aurinkoniemelle myönnetyn rakennusluvan.

2 RAKENNUS ON LIIAN LÄHELLÄ RANTAA

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä rakennuksen kerrosalan ollessa yli 35 neliometriä. Alle 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta voidaan sijoittaa kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin sauna.

Yllä todetusta huolimatta rakennusvalvonta on myöntänyt luvanhakijalle rakennusluvan 53 m2 rakennukselle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta (**liite 1**).

Rakennuksen kerrosala on yli kaksinkertainen sellaiseen rakennukseen nähden, joka voitaisiin rakennusjärjestyksen mukaan sijoittaa tuolle etäisyydelle rantaviivasta.

Kanervo esitti tästä olennaisesta poikkeamasta huomautuksen jo rakennusluvan harkinnan aikana, ja esitti, että lupaa ei voida myöntää siitä syystä, että Aurinkoniemi on liian pieni hakemuksen mukaisen rakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennus ei yksinkertaisesti mahdu Aurinkoniemeen sääntelyn mukaisesti.

Huomautuksesta huolimatta rakennusvalvonta on myöntänyt sääntelyn vastaisesti rakennusluvan. Rakennusvalvonta ilmoitti huomautuksen jälkeen, että se ei tulisi käsittelemään rakennuslupahakemusta ennen kuin luvanhakija on saanut poikkeamisluvan kaupunkisuunnittelusta (**liite 2**), mutta ilmoituksensa vastaisesti myönsi rakennusluvan kuitenkin ilman poikkeamislupaa. Syyksi rakennusvalvonta ilmoittaa sen, että hakemusta on muutettu tavalla, joka mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen (**liite 3**). Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa, sillä hakemukseen tehty muutos ei vaikuta rakennuksen kerrosalaan eikä etäisyyteen rannasta – rakennus on edelleen 53 m2 ja 15 metrin päässä rannasta. Hakemukseen tehdyt muutokset ovat ainoastaan hienosäätöä.

Poikkeamista luvan myöntämisen edellytyksistä ei voida pitää vähäisenä eikä niitä voida sallia. Näin suuren poikkeaman salliminen ei ole enää harkintavallan käyttöä sen rajoissa vaan laillisuuskysymys.

Jos rakennuslautakunta ei kumoa lupaa, muille alueen maanomistajille syntyy luottamuksensuojaa tulkintalinjan noudattamista kohtaan.

3

HARKINTAVALLAN YLITTÄMINEN JA TULKINTALINJAN OMAKSUMINEN

Luvan perusteluissa ei ole esitetty poikkeamiselle mitään tavanomaisuudesta poikkeavaa syytä, vaan esitetään että poikkeama on vähäinen. Perustelut eivät missään tapauksessa vastaa asiain todellista laitaa – poikkeama on suuri ja jokaiselle paikallakävijälle on ilmiselvää, että rakennus on sijoitettu niemelle, jolla ei juurikaan ole puustoa: haetulta rakennuspaikalta on avoin näkymä Vasikkaselälle kallioisesta rannasta johtuen ja vastaavasti Vasikkaselältä on avoin näkymä rakennuspaikalle. Rakennus erottuisi siten hyvin selvästi maastosta ja nousisi sieltä esiin myös maastonmuotojen johdosta.

Aurinkoniemelle ei pysty sijoittamaan rakennusta sääntelyn sallimissa rajoissa. Rakennuspaikka on kooltaan pieni. Rakennuspaikka on sopimaton luvassa tarkoitetulle lomarakennukselle ja rantaviivan läheisyys estää näin suuren rakennuksen rakentamisen.

Jos rakennuslautakunta ei kumoa Aurinkoniemelle myönnettyä lupaa, merkitsee syntyvä tulkintalinja vastaisuudessa muun muassa seuraavaa:

- (i) 53 neliömetrisiä rakennuksia voidaan rakentaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ilman erillistä poikkeamispäätösmenettelyä suoraan rakennuslupamenettelyn kautta, ja
- (ii) Muiden lähialueen maanomistajien hakiessa rakennuslupaa kerrosalaltaan 53 neliömetrisille rakennuksille 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta tulee rakennusluvut myöntää.

4

MAANOMISTAJIEN YHDENVERTAINEN KOHTELU

Lupa vaikuttaa myös muiden kuin luvansaajan oikeuksiin ja intresseihin. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja maankäytön tehokas suunnittelu edellyttävät johdonmukaisia luparatkaisuja.

Muut alueen maanomistajat luottavat tulkintalinjan pysyvyyteen ja ryhtyvät vastaavien rantarakennushankkeiden valmisteluun, jos lupaa ei kumota. Näiden tulevien hankkeiden valmisteluun menee maanomistajilta huomattavasti aikaa ja varallisuutta. Yksikin alueen maanomistajia koskeva aikaisempi ratkaisu riittää luottamuksensuojan syntymiseen.

Allekirjoitus seuraavalla sivulla

Valtuutettuna

Joel Kanervo

Joel Kanervo, Helsingissä 31.1.2017

Valtakirja liitteenä 4

Mikkelin kaupunki
Rakennusvalvonta

Päätösote

RAKENNUSLUPA

Lupatunnus 17-0010-A

17.01.2017

§ 13

Sivu 1

Kanervo Pekka Aarto

Maneesikatu 1-3 C 27
00170 HELSINKI

Rakennuspaikka Liukkola, 491-430-0020-0005
Kellosalmentie 17c, 50770 KORPIKOSKI

Kiinteistön nimi Aurinkoniemi
Pinta-ala 2776 m²
Sallittu kerrosala 120 m²
Rakennettu kerrosala 37 m²

Hakija Damski Heikki Jukka Ilari
Ryjyitie 1 D 8, 02750 ESPOO

TOIMENPIDE Loma-asunnon rakentaminen, saunan siirtäminen kiinteistöllä ja saunan jätevesijärjestelmän rakentaminen.

Toimenpide
Uusi kerrosala 53 m²
Jäljellä 30 m²

Lisäselvitys
Kerrosala 53 m²
Kokonaisala 53 m²
Tilavuus 205 m³

Poikkeukset Hakemuksen mukaisen lomarakennuksen kerrosala on 53 m² ja se on esitetty sijoitettavaksi 15-27-38,9 metrin etäisyydelle vaihtelevasti rannasta. Rakennusjärjestyksen mukaan kerrosalaltaan enintään 120 m²:n suuruisen lomarakennuksen etäisyyden rantaan tulee olla vähintään 30 m.

Saunarakennus kiinteistön rajasta 3 m. Rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimus on 5 m.

Suunnittelija Pääsuunnittelija Kari Antero Paasonen, rakennusmestari

Lausunnot

Lausunnon antaja osoiteasiat
Oikea osoite on Kellosalmentie 17c.

Postiosoite
Kaupungin virastotalo
PL 278
50101 MIKKELI

Käyntiosoite
Rakennusvalvonta
Maaherrankatu 9-11
50100 Mikkeli

Puhelin
015 1941

Faksi
015 194 2513

Internet
www.mikkeli.fi
Sähköposti
kirjaamo@mikkeli.fi

Lausunnon antaja	rakennuslupatyöryhmä	
Liitteet	Hallintaoikeus	1
	Kiinteistörekisteriote	1
	Pääpiirustuksia	3
	Selvitys naapurin kuulemisesta	5
	Ulkoväriyssuunnitelma	1
	Lausunto	2
	Jätevesijärjestelmän rakennetapaseloste	1
	Hakemus	2
	Muu liite	10

Lupaehdot Rakennustyö edellyttää seuraavien erityisalojen vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin kyseiset työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- Ilmanvaihtosuunnitelmat
- rakennesuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- töiden aloitus
- paikan merkitseminen
- rakennekatselmus
- rakennustyön tarkastusasiakirja
- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Muut lupaehdot Kaikki lupapisteeseen tallennetut liitteet ja lupapisteessä leimatut pääpiirustukset tulee toimittaa mittakaavassa tulostettuina rakennusvalvontaan yhden viikon kuluessa lupapäätöksen antamisesta.

Mikäli kopioita ei ole toimitettu määräaikaan mennessä, rakennusvalvonta veloittaa kopiokustannukset voimassaolevan taksan 8.7 kohdan mukaisesti.

Suojapuustoa on säilytettävä rakennuksen ja rannan välissä.

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle (MRL 149 c §).

Tällä päätöksellä ei vahvisteta huoneistoalaa eikä kantavien rakenteiden mitoitusta.

Muut tekniset tarkistukset/toimenpiteet selviää liitelomakkeesta (ilmoitus loppukatselmusta varten).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä ilmoitus loppukatselmusvalmiudesta rakennusvalvontaan ko. lomakkeella ennen käyttöönotto/loppukatselmuksen tilaamista.

Loppukatselmus tulee tilata rakennusvalvonnasta luvan voimassaoloaikana.

Pää- ja erityispiirustuksista tulee olla viranomaiskatselmuksilla kopiosarja käytettävissä.

Käsittelijä

Janne Hämäläinen
puh. 040 129 4227

Päätös

Hakemus hyväksyttiin.

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka on yleiskaavan mukainen RA lomarakennuspaikka. Lomarakennuspaikan yleiskaavan mukainen vanhan rakennuspaikan rakennusoikeus on 120 m². Kiinteistölle on ollut lomakäytössä ja sille on rakennettu myönnettyillä luvilla v.1975 rantasauna 18 m² ja v. 1976 aitta 12 m².

Nyt haettavan yksikerroksisen lomarakennuksen kerrosala on 53 m². Rakennusoikeus ei ylity.

Loma-asunnon esitetty rantaetäisyys kiinteistön lännen puoleiseen rantaan on 27 m. Loma-asunnon rantaetäisyys kiinteistön pohjoisen niemen kärkeen on 38,9 m ja pohjoiseen lahden poukamaan n. 15m. Rakennuksen etäisyys rannan vastaisesta tontin takarajasta on 9 m. Saunan etäisyys naapurin vastaiseen rajaan on 3 m.

Lomarakennus on sijoitettu olemassa olevien talousrakennusten väliseen tasaiseen maaston kohtaan.

Loma-asuntoon ei ole suunniteltu viemäriä ja sähköjä. Koska rakennuksessa ei ole esitetty rakennettavaksi viemäriä, ei rakennuksen sijoituksesta ole vesistöä haittaavaa vaikutusta.

Rakennus on yksikerroksinen ja väriykseltään harmaa, joka on kallioisessa maastossa mahdollisimman huomaamaton. Tontin muodon ja olemassa olevien rakennusten sijoituksen mukaisesti suunniteltu rakennus on sijoitettu rakennuspaikalle siten, että se mahdollisimman vähän erottuu rantamaisemasta.

Lyhin etäisyys on rantaan on lahden poukamassa, jossa on suojapuustoa enemmän. Olemassa olevaa suojapuustoa on säilytettävä.

Siirrettävän saunan etäisyys naapurin vastaisesta rajasta on 3 m. Poikkeamiseen on naapurin suostumus.

Rakennuksen etäisyys rantaan ja saunan etäisyys rajaan poikkeaa rakennusjärjestyksen mukaisesta etäisyysvaatimuksesta.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, väritykseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Kun rakennuspaikan olosuhteet, kiinteistön ja rakennuksen muoto sekä väritys on huomioitu, on poikkeaminen MRL 175 § 1 momentin mukaisesti vähäistä ja tässä tapauksessa perusteltua poikkeamista rakennuslupan myöntämisen yhteydessä. Poikkeaminen ei merkitse rakennusjärjestyksen keskeisten tavoitteiden syrjäyttämistä.

Rakennusvalvonta on suorittanut maastokäynnin rakennuspaikalla.

Päätöksen antaminen Mikkelin kaupungin rakennustarkastaja antaa päätöksen julkipanon 16.01.2017 jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen, ellei aloittamiselle ole samalla myönnetty lupaa tämän päätöksen yhteydessä.

Mikäli lupaehdoissa on edellytetty vastaava työnjohtaja, se tulee olla hyväksytty johtamaan rakennustöitä ennen niiden aloittamista.

Mikäli lupaehdoissa on edellytetty rakennustyön aloittamisen ilmoitusta, on aloittamisesta ilmoitettava puhelimitse rakennusvalvontaan. Riittävän ajoissa pidetty lupaehdoissa määritelty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönotto Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 01.02.2020 mennessä ja saatettava loppuun 01.02.2022 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Otteen oikeaksi todistaa Mikkelä 17.01.2017


Sari Valjakka

johtava rakennustarkastaja

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla sekä alueellisella ympäristökeskuksella

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Mikkelin rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys oikaisuvaatimusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksentekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aiemmin toimitettu rakennuslautakunnalle
- mahdollisen asiamiehen valtakirja

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa rakennuslautakunnalle osoitteella

Mikkelin kaupunki/kirjaamo
PL 278 (Maaherrankatu 9-11)
50101 MIKKELI

tai s-postitse kirjaamo(at)mikkeli.fi

LIIITE 2



Joel Kanervo <joel.kanervo@gmail.com>

Naapurin huomautus - 491-430-8-219 AURINKONIEMI

Hämäläinen Janne <Janne.Hamalainen@mikkeli.fi>

19 August 2016 at 14:16

To: Joel Kanervo <joel.kanervo@gmail.com>

Cc: Laine Katja Elisa <Katja.Laine@mikkeli.fi>

Hei

Soitin Pekka Kanervolle jo aiemmin, ja kerroin että Kellosalmentie 17 c rakennuslupahakemusta emme käsittele, ennen kuin hankkeelle on haettu poikkeuslupa.

Aikataulua poikkeusluvalle en osaa sanoa.

Ystävällisin terveisin

Janne Hämäläinen

rakennustarkastaja

MIKKELIN KAUPUNKI

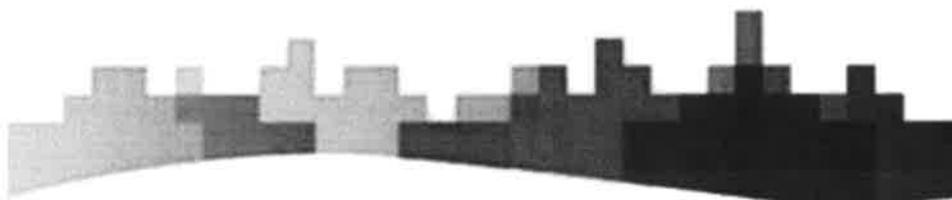
Tekninen toimi / Rakennusvalvonta

Maaherrankatu 9-11,

50100 Mikkeli

GSM 040 129 4227 janne.hamalainen(at)mikkeli.fi

lupapiste.fi – rakennusvalvonnan palvelut verkossa 24/7



MIKKELIN KAUPUNKI

LIITE 3



Joel Kanervo <joel.kanervo@gmail.com>

Rakennuslupa 17-0010-A

Valjakka Sari Anne <Sari.Valjakka@mikkeli.fi>
To: Joel Kanervo <joel.kanervo@gmail.com>

25 January 2017 at 17:08

Hei.

Pahoittelen, jos päätösoitteeseen postituksessa on tapahtunut virhe.

Naapurin huomautus on otettu huomioon. Luvanhakija on täydentänyt hakemustaan sijoituksen osalta. He ovat siirtäneet rakennusta kauemmaksi rannasta: 27 metriin länteen suuntautuvasta rannasta sekä lähemmäs metsänpuoleista rajaa.

Poikkeaminen on todettu olevan vähäistä täydennyksen jälkeen.

Asiasta on myös keskusteltu kaupunkisuunnittelun kanssa lupatyöryhmässä.

Asiassa ei ole suoritettu katselmusta vaan lupavalmisteluun yhteydessä on normaalina lupavalmisteluun liittyvänä toimenpiteenä käyty paikalla toteamassa luvan myöntämisen perusteet.

Päätöksen perustelut on kirjattu:

Rakennuspaikka on yleiskaavan mukainen RA lomarakennuspaikka. Lomarakennuspaikan yleiskaavan mukainen vanhan rakennuspaikan rakennusoikeus on 120 m². Kiinteistölle on ollut lomakäytössä ja sille on rakennettu myönnettyillä luvilla v.1975 rantasauna 18 m² ja v. 1976 aitta 12 m².

Nyt haettavan yksikerroksisen lomarakennuksen kerrosala on 53 m². Rakennusoikeus ei ylity.

Loma-asunnon esitetty rantaetäisyys kiinteistön lännen puoleiseen rantaan on 27 m. Loma-asunnon rantaetäisyys kiinteistön pohjoisen niemen kärkeen on 38,9 m ja pohjoiseen lahden poukamaan n. 15m. Rakennuksen etäisyys rannan vastaisesta tontin takarajasta on 9 m. Saunan etäisyys naapurin vastaiseen rajaan on 3 m.

Lomarakennus on sijoitettu olemassa olevien talousrakennusten väliseen tasaiseen maaston kohtaan.

Loma-asuntoon ei ole suunniteltu viemäriä ja sähköjä. Koska rakennuksessa ei ole esitetty rakennettavaksi viemäriä, ei rakennuksen sijoituksesta ole vesistöä haittaavaa vaikutusta.

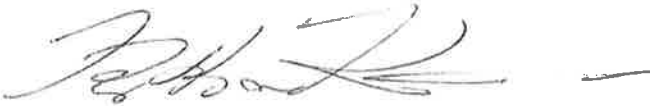
LIITE 4

VALTAKIRJA

Valtuutan Joel Kristian Kanervon (18.05.1990) edustamaan minua sekä käyttämään puhe- ja äänivaltaani yksikköä 491-430-8-219 SALMENTALO koskevissa kiinteistöasioissa.

Tämä valtakirja on voimassa toistaiseksi.

Helsingissä 5.10.2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pekka Kanervo', followed by a horizontal line.

Pekka Kanervo