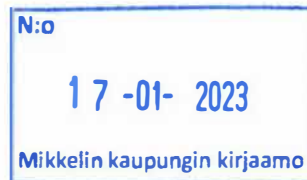


Mikkelin kaupunki
Lupa- ja valvontajaosto
Raatihuoneenkatu 8-10
50100 Mikkelä



ASIA Oikaisuvaatimus

PÄÄTÖS JOHON OIKAISUVAATIMUS KOHDISTUU

Poikkeamishakemus tila Ketvekivi 491-512-2-127/ xxx. MliDno-2022-5787

VAATIMUKSEN TEKIJÄT

xxx ja xxx

ASIAMIES

Juha Häyrinen
Rakennuspalvelu J Häyrinen Oy

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS

xxx hakivat 29.8.2022 poikkeamislupaa Mikkelin kaupungin Hartikkalan kylän Ketvekivi RN:o 2:127 kiinteistölle (kiinteistötunnus 491-512-2-127) aikaisemmin rakennetun vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi.

Hakemustaan he perustelivat seuraavasti:

” Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle on myönnetty 19.10.2021 § 613 rakennuslupa 21-0626-A lomarakennuksen ja jätevesijärjestelmän rakentamiseen. Saman luvan yhteydessä myönnettiin purkamislupa vanhan lomarakennuksen purkamiseen. Vanha lomarakennus on purettu. Lomarakennuksen käyttöönottotarkastus suoritettiin 14.6.2022. Rakennuksen loppukatselmus on suoritettu 23.8.2022.

Rakennuspaikan pinta-ala on 6700 neliometriä. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ei tarkoita sitä, että alueelle syntyisi rakennuslainsäädännön tarkoittamaa taajamaa. Rakennuspaikalle on tieyhteys, joka on ympäri vuoden käyttökelpoinen. Lähialueella on pysyvää asutusta, johon myös hakemuksen mukainen rakennuspaikka tukeutuu. Jätevesien käsittely hoidetaan myönnetyn rakennusluvan mukaisesti siten, että se tapahtuu ympäristölainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ei tuota haittaa mahdollisesti myöhemmin tapahtuvalle kaavoitukselle. Rakennus on siten rakennettu, että se täyttää rakennuslainsäädännön asuinrakennukselle asetetut vaatimukset.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisen juuri valmistuneen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä se myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia”.

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksen takia hakija kuuli kolmea rajanaapuria. Myöhemmin kaupunki kuuli vielä lisää kuutta naapurikiinteistön omistajaa. Kukaan naapureista ei vastustanut hakemusta.

POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖS JA SEN PERUSTELUT

Kaavoitusinsinööri 16.1.2023 pykälän 1 kohdalla tekemällään päätöksellä hylkäsi poikkeamislupahakemuksen.

Päätöksessä todetaan:

Kaavoitusinsinööri ei myönnä MRL §:n mukaista poikkeamista MRL 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi yleiskaavan loma-asuntoalueelle (RA) tilalla Ketvekivi 491-512-2-127.

Perusteluina on, että lähin vakituinen asuinpaikka on kolmen kilometrin päässä (linnuntietä 1,5 km), joten rakennuspaikka ei tukeudu alueen vakituiseen asumiseen. Vakituisen asumisen salliminen hajauttaisi yhdyskuntarakennetta ja aiheuttaisi kaupungille lisäkustannuksia.

Rakennuspaikka sijoittuu rakennetulle rantayleiskaavan loma-asuntoalueelle. Sen läheisyydessä samassa niemessä on kuusi muuta vastaavan kokoista lomarakennuspaikka sekä neljä pienempää. Esitetyn rakentamisen voidaan siten katsoa aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle (MRL 171§, 43§).

VAATIMUKSET

Poikkeamispäätös on kumottava ja lupa myönnettävä.

PERUSTEET

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:
 - 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- 2) vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeutta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
Poikkeamista ei saa myöskään myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisi ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hylätyssä poikkeamispäätöksessä ei ole tehokkaasti perusteltu sitä, miten haettu poikkeamislupa syrjäyttää edellä mainitun oikeusohjeen mukaiset vaatimukset.

2. Kiinteistö täyttää pinta-alansa puolesta Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 4.1 mukaisen asuinrakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimuksen.
3. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka täyttää Ristiinan Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan kaavamääräyksen mukaiset asuinrakennuspaikan vaatimukset (liite nro 2).
4. Kyseiselle alueelle on myönnetty poikkeamislupa, joka on vastaava kuin nyt haettu hakemus. Hallintolain 2 luvun säädetään hyvän hallinnon oikeusperiaatteesta. Lainkohdan 6 §:ssä säädetään yhdenvertaisuusperiaatteesta eli tasapuolisesta kohtelusta. Ratkaisutoiminnassa periaate velvoittaa viranomaisen johdonmukaisuuteen siten, että harkinnan kohteena olevia tosiseikkoja arvioidaan samanlaisissa tapauksissa samoin perustein. Vakiintuneesta ratkaisulinjasta poikkeamiseen on oltava perusteltu syy. Poikkeamislupapäätöksessä ei ole esitetty mitään sellaista painavaa, syytä miksi kyseisessä tapauksessa on poikettu siitä ratkaisutoiminnasta, joka alueella aikaisemmin on ollut.
5. Poikkeamislupapäätöksessä todetaan, että vakituisen asumisen salliminen hajauttaisi yhdyskuntarakennetta. Rakentamista koskevat oikeusohjeet eivät tunne tuota käsitettä.
6. Poikkeamislupapäätöksessä todetaan, että vakituisen asumisen salliminen aiheuttaisi kaupungille lisäkustannuksia. Päätöksessä ei ole lainkaan yksilöity sitä, millaisia lisäkustannuksia päätökseen suostuminen aiheuttaa kaupungille. Myöskään rakentamista koskevat oikeusohjeet eivät tunnista tämän kaltaista perustelua.

PERUSTELUT

Hakemuksen kohteena oleva rakennettu rakennus

xxx ja xxx hakivat Ketvekiivi RN:o 2:127 kiinteistölle 22.9.2021 rakennuslupaa vapaa-ajanrakennuksen ja jätevesijärjestelmän rakentamiseen. Saman luvan yhteydessä haettiin lupaa vanhan lomarakennuksen purkamiseen.

Mikkelin rakennusvalvonta 19.10.2021 pykälän 613 kohdalla myönsi haetun rakennusluvan nro 0626-A.

Rakennus on uusi ja rakennettu siten, että se täyttää kaikilta osin Suomen rakennusmääräyskokoelman asuinrakennukselle asettamat vaatimukset.

Aikaisemmin rakennettu lomarakennus on purettu, ja uusi rakennus on valmistunut 23.8.2022.

Alueelle laadittu yleiskaava ja kaavan yleismääräys

Hakemuksen mukaiselle alueelle on laadittu Ristiinan Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaava. Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaava on tullut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 31.5.2004 lainvoimaiseksi, taltio 1283.

Kaavaan Ketvekivi RN:o 2:127 kiinteistö on merkitty kaavamerkinnällä RA (Loma-asunto-alue). Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m² (liite2).

Kaavan yleismääräyksessä määrätään seuraavaa:

Ristiinan kunta suhtautuu myönteisesti lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksiin asuinrakennukseksi edellyttäen, että rakennuspaikka on riittävän suuri, käyttötarkoituksen muutos ei muodosta alueelle rakennuslain tarkoittamaa taajamaa, rakennuspaikalle on tieyhteys, lähialueella on pysyvää asutusta ja rakennuspaikka tukeutuu asutukseen, jätevedet pystytään johtamaan asianmukaisesti, käyttötarkoituksen muutos ei tuota haittaa mahdollisesti myöhemmin tapahtuvalle kaavoitukselle ja rakennus on rakennettu tai siihen voidaan tehdä sellaiset muutostyöt, että rakennus täyttää Suomen rakennusmääräyskokoelman asuinrakennukselle asetetut vaatimukset (liite 2).

Ketvekivi-kiinteistön pinta-ala

Ketvekivi RN:o 2:127 kiinteistön pinta-ala on 6700 m². Kiinteistö täyttää pinta-alansa puolesta Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 4.1 pinta-alan asuinrakennuspaikan vähimmäisvaatimuksen 5000 m².

Ketvekivi-kiinteistön muodostuminen

Rantarakentamista koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1.1.1970 (629/1969). Tuota ennen muodostuneet kiinteistöt ovat rantarakentamisen kannalta ns. kantakiinteistöjä. Ketvekivi RN:o 2:127 on muodostunut 1.2.1969. Kiinteistö on jo muodostumisajankohtana pinta-alansa ja muiden ominaisuuksien puolesta täyttänyt asuinrakennuspaikalle asetetut, sen aikaiset rakentamista koskevat vaatimukset (liitteet 4 ja 5).

Hakemuksen mukaisen käyttötarkoituksen vaikutus alueen maankäytölle

Aartamaniemen alueelle on muodostettu 1970-luvun alussa suuri määrä lomarakennuskiinteistöjä. Muodostuneet kiinteistöt ovat lähtökohtaisesti pinta-aloiltaan pieniä, noin 2000 m² ja ne ovat syntyneet aikana, jolloin rantarakentamista koskevat nykyiset oikeusohjeet eivät olleet voimassa. Kun huomioidaan Ketvekiivi-kiinteistön koko ja sen muodostumisajankohta ja jos verrataan sitä alueella oleviin kiinteistöihin, niin vastaavia kiinteistöjä alueella ei juurikaan ole. Tämän takia vastaavia poikkeamislupahakemuksien ei tule. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vuoksi alueelle ei voi syntyä rakennuslainsäädännön tarkoittamaa taajama.

Tosin kun poikkeamispäätöksen perusteluissa mainitaan hakemukseen suostuminen ei tuota haitta kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueelle muodostuneet muut asuinrakennuspaikat

Hakemuksen mukaiselle Aartamaniemen ja Tiaisen kylän alueelle on muodostunut kymmenen asuinrakennuksen rakennuspaikkaa. Näistä kuusi on merkitty yleiskaavan asuinrakennuspaikaksi, kaavamerkintä A (Asuinalue). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu ympärivuotisen asutuksen rakennuslain 4 §: mukaisena haja-asutuksena. Kaksi asuinrakennuspaikkaa muodostettu poikkeamislupamenettelyllä, jossa olemassa oleva vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on muutettu asuinrakennukseksi. Kolme asuinrakennuspaikka on merkitty yleiskaavaan siten, että ne eivät sijaitse ranta-alueella.

Näiden rakennuspaikkojen etäisyydet ilmenevät liitekartassa nro 6. Lähin vakituiseen asumiseen käytettävä rakennuspaikka sijaitsee 1,8 kilometrin etäisyydellä nyt hakemuksen kohteena olevasta rakennuspaikasta ja on vielä kauempana muusta alueen asutuksesta. Muuta rakennuspaikat sijaitsevat 2,1 - 2,6 kilometriä hakemuksen mukaisesta rakennuspaikasta.

Ketvekiivi-kiinteistölle rakennetut rakennukset

Hakemuksen mukaisen vapaa-ajan rakennuksen lisäksi rakennuspaikalla sijaitsee kerrosalaltaan 12 m²:n suuruinen sauna, kerrosalaltaan 35 m²:n suuruinen vierasmaja ja kerrosalaltaan 10 m²:n suuruinen varasto. Vapaa-ajanrakennuksen rakennustyön yhteydessä rakennuspaikalta purettiin kerrosalaltaan 10 m²:n suuruinen talousrakennus. Rakennuspaikalla olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 162 m². Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kahden neliömetrin suuruisen rakennusoikeuden ylityksen vapaa-ajan asunnon rakennuslupamenettelyssä, vähäisenä poikkeamisena.

Hakemuksen mukaisen rakennuksen Jätevesien käsittely

Rakennetun rakennuksen WC-jätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön, ja harmaat jätevedet käsitellään maaperäimeytyksellä. Rakennuslupa-asiakirjojen liitteenä on

Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden ympäristösuojelumääräyksen mukainen selvitys rakennuspaikan jätevesien käsittelystä. Jätevesien käsittely tapahtuu siten, että se täyttää Valtioneuvoston talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen vaatimukset.

Rakennuspaikalle johtava tieyhteys

Rakennuspaikalle johtaa hyvä kulkukelpoinen tieyhteys. Rakennuspaikalta on linnuntietä etäisyyttä Ristiinan taajamaan 9,1 km. Hyvän tieyhteys Ristiinan taajamaan on 16 kilometriä pitkä, joka on pääosin päällystettyä. Tieyhteys ja tieoikeus ilmenevät kartasta ja kiinteistörekisteriotteesta (liitteet 1 ja 3).

Hakemuksen johdosta kuullut naapurit

Hakemuksen johdosta on kuultu naapurikiinteistöjen omistajia laajasti. Naapureita on kuultu 9 kpl, eikä kukaan naapureista ei ole tehnyt huomautusta hakemuksen takia. Toisin sanoen kukaan naapureista ei ole katsonut, että poikkeamisluvan myöntämisellä olisi vaikutusta heidän etuunsa tai oikeuteen.

Alueelle aikaisemmin myönnetty poikkeamislupa

Hakemuksen mukaiselle alueelle, Aartamaniemeen, on tehty aikaisemmin poikkeamislupapäätös, joka on vastaava kuin nyt kyseessä oleva hakemus. Päätös koski kiinteistöllä 491-512-2-74 olevaa, vuonna 1977 rakennettua kerrosaltaan 80 m²:n suuruista vapaa-ajanasuntoa. Ristiinan kunnanhallitus 14.1.2008 pykälän 12 kohdalla tekemällään poikkeamislupapäätöksellä hyväksyi rakennuksen muutoksen vakituiseksi asunnoksi (liite 7).

Kunnanhallitus perusteli päätöstään seuraavasti:

Rakennuspaikka täyttää Ristiinan valtuuston rakennuspaikalle asettamat vaatimukset. Hakemukseen suostuminen ei tuota haittaa kaavoitukselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentaminen ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, eikä virkistystarpeiden turvaamista. Tiedossa ei ole, että alueella olisi erityisiä luonnon- tai maiseman arvoja.

Ely-keskus on katsonut, että päätös on linjassa vallitsevan ratkaisukäytännön kanssa. Päätös oli myös kaavan ja kaavamääräyksen mukainen, eikä se hakenut siihen muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Huomionarvoista tässä on se, että kyseinen kiinteistö sijaitsee Aartamaniemen kärjessä, 1,5 kilometriä kauempana kuin nyt hakemuksen kohteena oleva kiinteistö (liitteet 6 ja 8). Päätöksessä kaavoitusinsinööri ei ole lainkaan perustellut sitä, miksi tässä tapauksessa on poikettu siitä linjasta, joka tuolla alueella on ollut aikaisemmin ratkaisutoiminnan linja.

JOHTOPÄÄTÖS

Mikäli hakemuksen mukaista poikkeamislupaa ei myönnetä, vaikka kaikki luvan myöntämisen edellytykset ovat olemassa, syntyy tilanne, jossa hakijat asetetaan oikeudellisesti huonompaan asemaan kuin ne muut henkilöt, jotka omistavat alueella maata ja ovat saaneet vapaa-ajanasunnolle käyttötarkoituksen muutoksen, tai joilla on aikaisemmin ollut ympärivuotiseen käyttöön hyväksytty rakennus. Kyseinen päätös loukkaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta viranomaisen ratkaisutoiminnassa. Poikkeamislupapäätös saattaa hakijat oikeudellisesti huonompaan asemaan muiden alueella maata omistavien kanssa.

Kysymyksessä on vakava oikeuden loukkaus.

LAATI

Mikkelissä, tammikuun 17. päivänä 2023



Juha Häyrinen
Rakennusmestari

LIITTEET

1. Topografinen kartta, mittakaavassa 1:50 00
2. Ristiinan Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan kaavamääräys
3. Kiinteistörekisterin karttaote
4. Kiinteistörekisteriote
5. Kiinteistörekisteriote, kiinteistön muodostumisketju taaksepäin
6. Kartta, johon on merkitty alueella olevat asuinrakennukset
7. Ristiina kunnanhallituksen poikkeamislupapäätös 4.1.2008 § 12
8. Kartta, johon on merkitty poikkeamislupapäätöksen 4.1.2008 mukainen kiinteistö
9. Valtakirja



Teyhteys Ristiina taajamaan 16 km

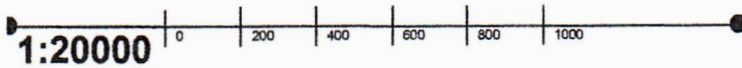
9,3 km

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka



RISTIINA

YÖVEDEN-LOUHIVEDEN ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVA



MERKINNÄT JA KAAVAMÄÄRÄYKSET:

A/1

Asuinalue.

Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asutukseen rakennuslain 4 §:n mukaisena haja-asutuksena. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennukset lisäksi saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AO/1

Pientalovaltainen asuntoalue.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA/1

Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m².

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA1/3

Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu kolmen omarantaisten loma-asunnon rakentamiseen. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kullakin rakennuspaikalla olla enintään 160 k-m².

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.

RA2/1

Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA3/1

Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m². ~~Uudet rakennukset tulee sijoittaa vähintään 70 metrin etäisyydelle rantavivasta.~~

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA4/1

Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m². Uudet rakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantavivasta.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RM

Matkailupalvelujen alue.

Alueelle voidaan rakentaa leirikeskustoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1000 k-m².

RM-1

Matkailupalvelujen alue.

Alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja sekä leiriytymistä ja asuntovaunumatkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1300 k-m².

RM-2

Matkailupalvelujen alue.

Alueelle voidaan rakentaa veneilyä, matkailua sekä ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m².

RM-3

Matkailupalvelujen alue.

Alueelle voidaan rakentaa veneilyä, matkailua sekä leiriytymistä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m².

P	Palvelujen alue.
YM	Museorakennusten alue.
VR	Retkeily- ja ulkoilualue.
VR-1	Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle voidaan sijoittaa rantautumista sekä leirytymistä tukevia rakenteita.
SL-1	Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelulain nojalla valtion toimesta toteutettava alue.
LV	Vesiliikennealue, venevalkama. Alue varataan venevalkama-alueeksi, jolle voi sijoittua veneiden rantapaikkoja, laitureita ja auto- paikkoja.
LV-1	Vesiliikennealue. Alue on tarkoitettu rantautumista sekä leirytymistä varten.
LV-2	Vesiliikennealue, kanava-alue. Alue on tarkoitettu kanavarakenteita ja väylänhuoltoasemaa varten.
M	Maa- ja metsätalousalue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettuun haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivasta. 200 metrin levyisen rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A- ja RA-alueille.
W	Vesialue.

5:8/ra3 Merkintä ilmaisee ko. tilan mitoituksen mukaisen omarantaisen rakennusoikeuden määrän, joita ei voida merkitä SL-alueelle omarantaisina rakennuspaikkoina.

- Ohjeellinen korvattavan rakennuspaikan sijainti.
- Rannalla sijaitsevan nykyisen loma-asunnon tai saunarakennuksen likimääräinen sijainti.
- Rannalla sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen likimääräinen sijainti.

- Ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti. 3-osainen oikaisuntuonteisine korjauksineen
Tämä kartta liittyy Etelä-Savon ympäristökeskuksen
tänään antamaan päätökseen.
Nro. 0599L0427-212
- Ohjeellinen uuden asuinrakennuksen sijainti. 24. päivänä Tamm kuuta 2003

- rs Rantasauna.

Diplomi-insinööri

Marko Luukkonen

- Poistettava rakennuspaikka.
Ennen uuden rakennusluvan myöntämistä on varmistettava, että vanhat rakennukset puretaan.

RA-alueille voidaan myöntää rakennuslupa ilman rantakaavan laadintaa.

Rakennukset tulee sijoittaa kunnan rakennusjärjestyksessä määrätyn etäisyyden päähän ranta-
viivasta. Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön, sijoittumisessa ja niiden enimmäismää-
rässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Mikäli RA-, RA1-, RA2-, RA3-, RA4-, RM-, RM-1-, RM-2-, RM-3-, A-, AO- tai P-alueella olevalle
rakennuspaikalle on aiemmassa rakennus- tai poikkeusluvassa asetettu rakennusjärjestyksestä
poikkeavia ehtoja rakennusten määrän, koon tai sijoittelun suhteen, tulee nämä määräykset
huomioida uusia rakennuslupia myönnettäessä.

Jätevedet tulee käsitellä kunnan rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten
ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tar-
vittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala.
Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja
maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuolto-
määräyksiä.

Rantavyöhykkeen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Metsäkeskus Tapion antamia ranta-
alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

Ristiinan kunta suhtautuu myönteisesti lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksiin asuin-
rakennuksiksi edellyttäen, että rakennuspaikka on riittävän suuri, käyttötarkoituksen muutos ei
muodosta alueelle rakennuslain tarkoittamaan taajamaa, rakennuspaikalle on tieyhteys, lähi-
alueella on pysyvää asutusta ja rakennuspaikka tukeutuu asutukseen, jätevedet pystytään
johtamaan asianmukaisesti, käyttötarkoituksen muutos ei tuota haittaa mahdollisesti myö-
hemmin tapahtuvalle kaavoitukselle ja rakennus on niin rakennettu tai siihen voidaan tehdä
sellaiset muutostyöt, että rakennus täyttää Suomen rakennusmääräyskokoelman asuinraken-
nukselle asettamat vaatimukset.

Kaavakartta on Ristiinan kunnanvaltuuston/

Kuopiossa

31.5.1999


hallituksen päätöksen 29.5.1999/29 §:n
mukainen, todistaa

Ristiinassa 14.9.1999

Timo Leskinen
DI, toimistopäällikkö

Pöytäkirja n:o 1



Ristiina Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaava	Nähtävillä 12.2.-13.3.1998 (luonnos) 4.8.-4.9.1998 (ehdotus) 15.3.-16.4.1999 (2. ehdotus)
	Valtuusto 20.5.1999 Vahvistettu
 SUUNNITTELUKESKUS OY	Piir. numero Mittakaava 1:20 000
Piirt. Päiväys 31.5.1999	
Suunn. Timo Leskinen	
Hyv.	KMS - 603 - B5766 - 901

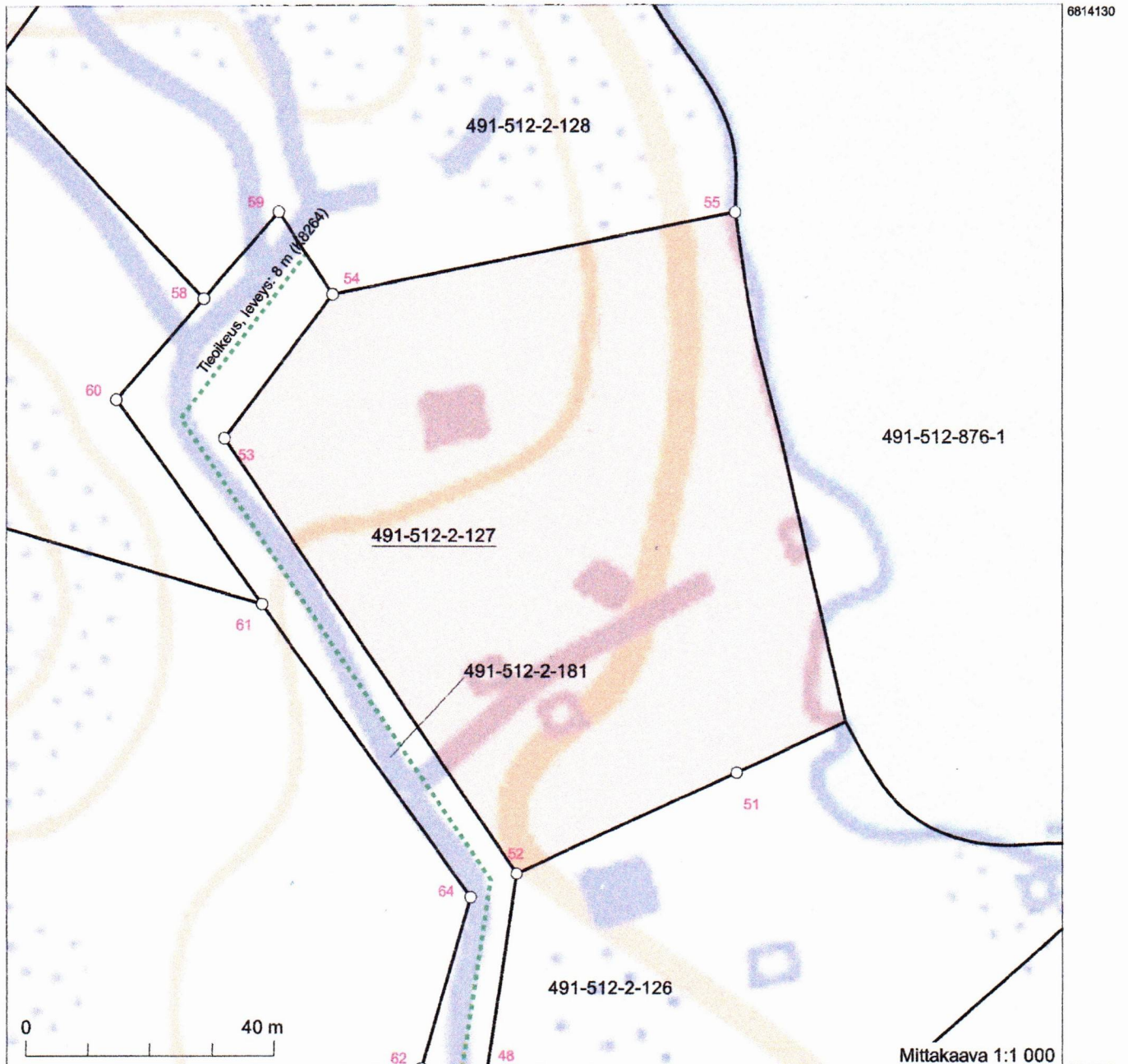


Kiinteistötunnus: 491-512-2-127
 Nimi: KETVEKIVI
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Mikkeli (491)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 5.1.2023.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.




KIINTEISTÖREKISTERIOTE 5.1.2023
 Rekisteriyksikkö 491-512-2-127 KETVEKIVI

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-512-2-127	Rekisteröintipvm:	1.1.2013
Nimi:	KETVEKIVI	Kokonaispinta-ala:	0,6700 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,6700 ha
Kunta:	Mikkeli (491)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	5:229- (Ristiina)		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:
 Kuntajaon muutos Rekisteröintipvm: 1.1.2013

Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:

Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
696-404-2-127 KETVEKIVI	0,6700
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	0,6700

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat ja rakennuskiellot

1) Yleiskaava(696-Y200527724) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 24.1.2003	Voimaantulopvm: 31.5.2004	Kaavan arkistotunnus: MMLm/4879/423/2005
--	---------------------------	---

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Tietooikeus (000-2014-K8264) / Leveys: 8 m	Rekisteröintipvm: 13.2.2014 Voimaantulopvm: 1.2.1969
Arkistoviite: 5:229- (Ristiina) Oikeutetut: 491-512-2-120 KETVENIITTY, 491-512-2-121 KETVEPURO, 491-512-2-122 KETVEKUMPU, 491-512-2-123 KETVEPELTO, 491-512-2-124 KETVERINNE, 491-512-2-125 KETVEHIEKKA, 491-512-2-126 KETVEKAISLA, <u>491-512-2-127 KETVEKIVI</u> , 491-512-2-128 KETVEKULMA, 491-512-2-129 KETVENIEMI, 491-512-2-130 KETVEMETSÄ, 491-512-2-220 KETVERUSKO Rasitetut: 491-512-2-179 KETVEMAA, 491-512-2-181 KETVELE	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

1) Yhteinen vesialue 491-512-876-1 Hartikkalan osakaskunta	Rekisteröintipvm: 1.1.2013 Osuuden suuruus: 0,000450 / 0,687500
--	--

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset
Muita tietoja

1) Toimenpiteitä rekisteröity entisen kunnan rekisteriyksikölle	Rekisteröintipvm: 1.1.2013
---	----------------------------

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 5.1.2023.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



MUODOSTUMISKETJU TAAKSEPÄIN 5.1.2023
 Rekisteriyksikkö 491-512-2-127 KETVEKIVI

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-512-2-127	Rekisteröintipvm:	1.1.2013
Nimi:	KETVEKIVI	Kokonaispinta-ala:	0,6700 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,6700 ha
Kunta:	Mikkeli (491)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	5:229- (Ristiina)		

Muodostumisketju taaksepäin

Muodostetun rekisteriyksikön rekisteröintipvm	Muodostetun rekisteriyksikön kiinteistötunnus	Muodostaja	Muodostumistoimenpide ja arkistoviite
1.1.2013	491-512-2-127	< 696-404-2-127 (X)	Kuntajaon muutos
1.2.1969	696-404-2-127 (X)	< 696-404-2-107 (X)	Lohkominen, 5:229-
15.3.1965	696-404-2-107 (X)	< 696-404-2-75 (X)	Lohkominen, 5:221-
25.2.1964	696-404-2-75 (X)	< 696-404-2-64 (X)	Lohkominen, 5:217-
10.12.1962	696-404-2-64 (X)	< 696-404-2-50 (X)	Lohkominen, 5:212 AS
8.3.1960	696-404-2-50 (X)	< 696-404-2-23 (X)	Lohkominen, 5:208 AS
8.5.1925	696-404-2-23 (X)	< 696-404-2-5 (X)	Lohkominen, 5:185 AS
22.2.1853	696-404-2-5 (X)	< 696-404-2-3 (X)	Halkominen, 5:R,5:S-V-
9.8.1848	696-404-2-3 (X)	< 696-404-2-0 (X)	Halkominen, 5:P,5:Q-
20.3.1805	696-404-2-0 (X)		Isojako, 5:C,5:D-F- ISOJAKO

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 5.1.2023.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Asuinrakennuspaikka ja sen muodostuminen

Merkintä kartalla

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka



Yleiskaavaan merkitty rakennuspaikka



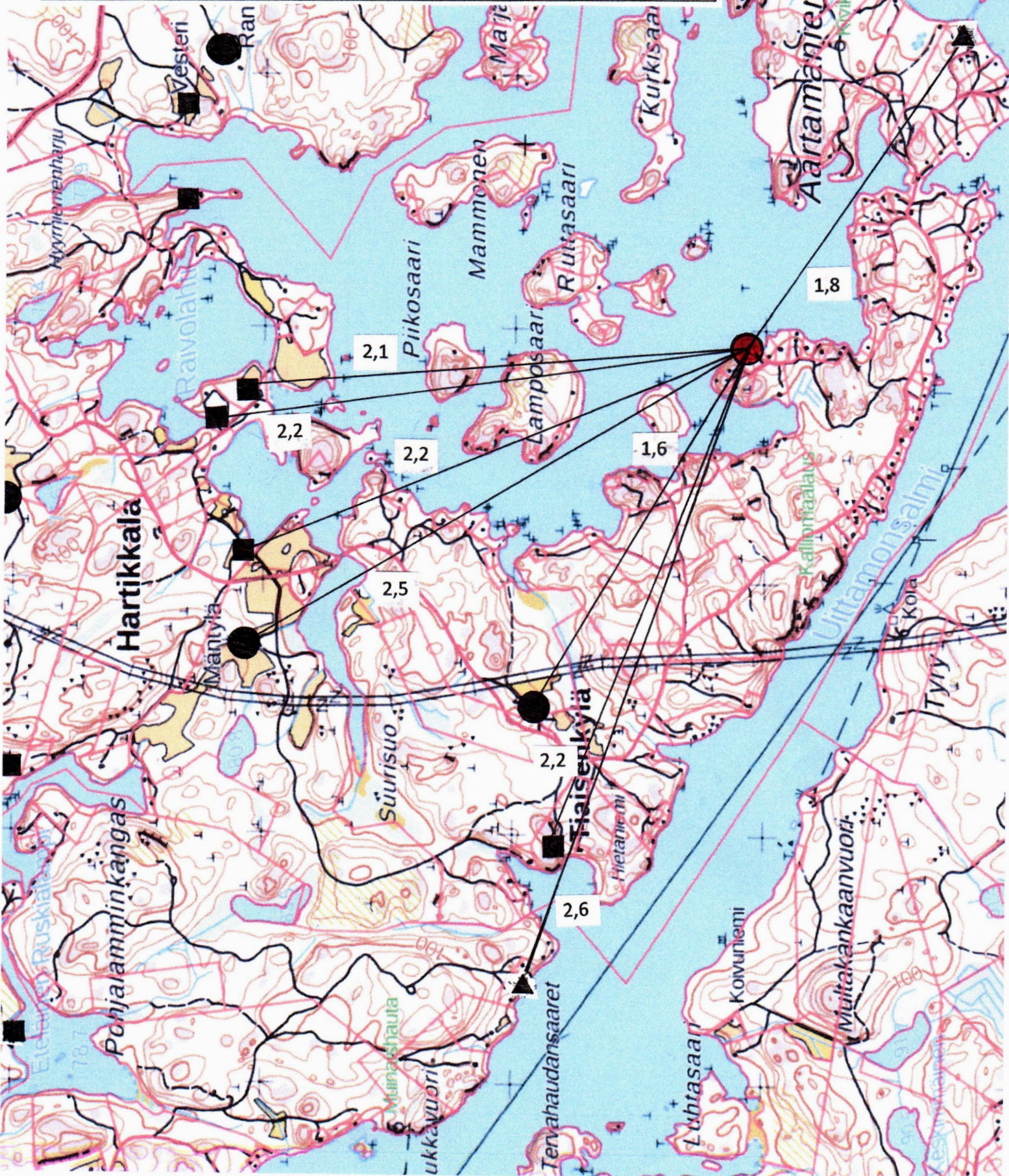
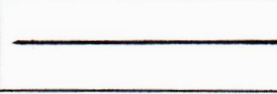
Poikkeamisluvalla hyväksytty rakennuspaikka



Rakennuspaikka, joka ei sijaitse ranta-alueella



Rakennuspaikan etäisyys hakemuksen mukaiseen rakennuspaikkaan, kilometriä



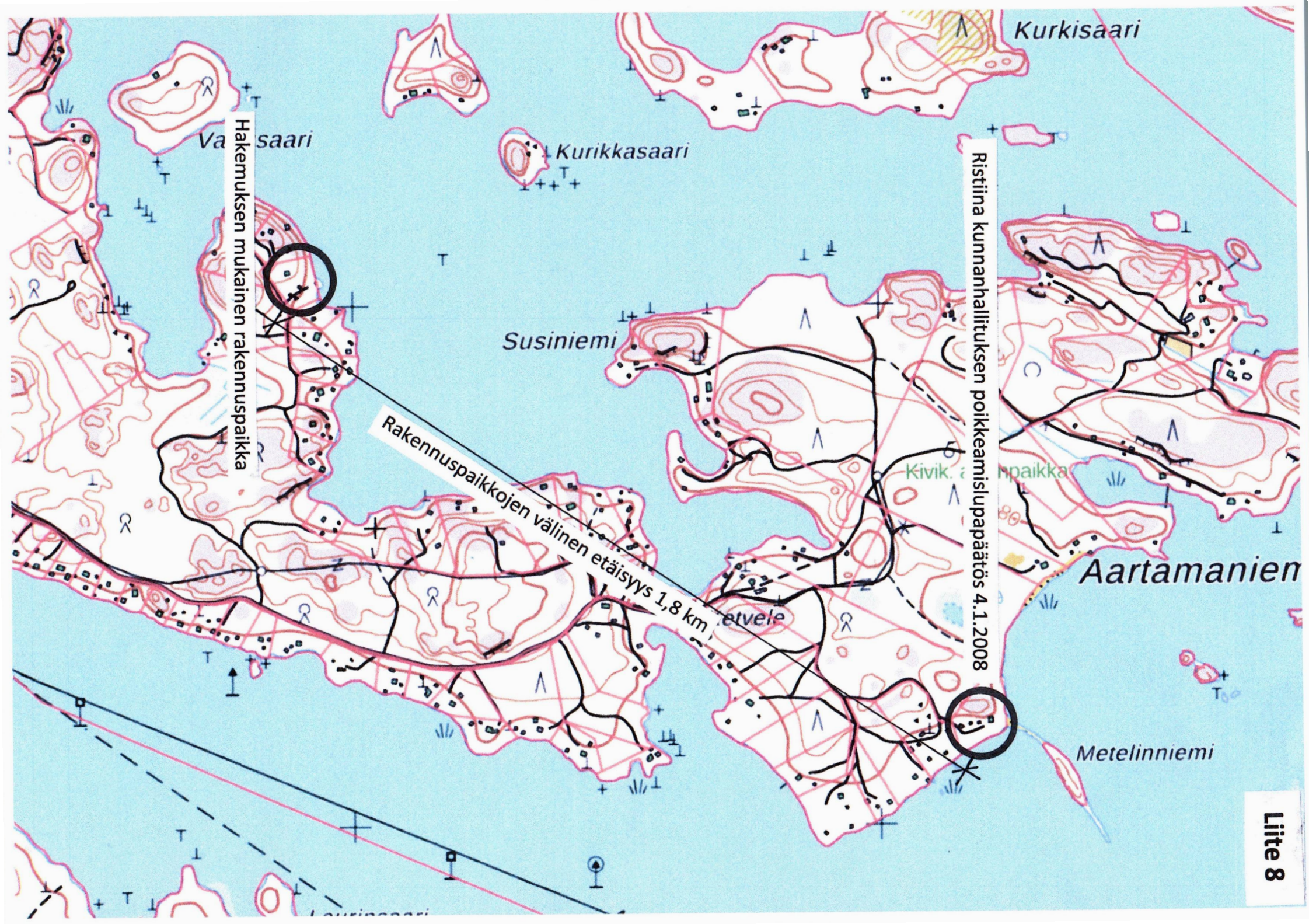
Kaupunki/Kunta ja viranomainen

POIKKEAMISPÄÄTÖS

(MRL 171 §)

Ristiinan kunta
KunnanhallitusPäivämäärä
14.01.2008Pykälä
12Sivu
16-18

Asia	POIKKEAMISLUVAN MYÖNTÄMINEN
Hakija	Nimi XXX
	Osoite Aartemantie 28, 52300 RISTIINA
Hakemus	<p>Rakennuspaikka</p> <p>Kylä: Hartikkala Tila: Tuuliniemi RN:o 2:74</p> <p>Rakennustoimenpide</p> <p>Kerrosaltaan 80 m²:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi.</p> <p>Poikkeamisen erityinen syy</p> <p>Päätöksessä mainitut.</p> <p>Säännös, määräys, kieltö tai muu rajoitus josta poiketaan</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §.</p> <p>Poikkeaminen</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § 1 momentti.</p>
Lausunnot ja naapureiden kuuleminen sekä hakijan vastine	<p>Rakennuslautakunta on antanut hakemuksesta lausunnon.</p> <p>Naapureita on kuultu.</p>
Esittelijän päätösehdotus	<p><input checked="" type="checkbox"/> suostuu hakemukseen.</p> <p><input type="checkbox"/> hylkää hakemukseen.</p> <p>Lähtökohdat</p> <p>Perustelut Päätöksessä mainitut.</p> <p>Sovelletut lainkohdat Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § 1 momentti, 172 §, 173 § ja 174 §.</p>



Ristina kunnanhallituksen poikkeamislupapäätös 4.1.2008

VALTAKIRJA

VALTUUTETTU	Juha Häyrinen, xxx
OIKEUSTOIMI	Poikkeamis- ja rakennusluvan hakeminen valtuutettujen omistamalle kiinteistölle Ketvenientie 89, 52300 Ristiina. (kiinteistötunnus 491-512-2-127).
TOIMIVALTA	Poikkeamis- ja rakennusluvan hakeminen. Lupahakemuksen täydentäminen ja sen muuttaminen. Luvanhakijan edustaminen katselmuksissa ja tarkastuksissa. Hankkeeseen liittyvän asiakirjan vastaanottaminen.
VALTUUTUS	Allekirjoittaneet valtuuttaa valtuutetun tekemään edellä mainitun oikeustoimen toimivallan puitteissa.
PAIKKA JA AIKA	Mikkelissä 21.8.2022
ALLEKIRJOITUS	xxx ja xxx