

Lupa- ja valvontalautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2019-225
Päätöspäivämäärä 18.06.2019

Pykälä 41 Juha Mara

Rakennuspaikka

111-403-1-290
Pinta-ala 5000.0

Hietalahti 61g
18300 HEINOLA KK

Kaava Ei kaavaa

Hakija

Toimenpide

Lomarakennuksen ja saunan rakentaminen.

Lausunnot

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela 12.06.2019 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Selvitys naapureille tiedottamisesta
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Uuden lomarakennuksen 120 k-m² ja 20 k-m² saunamökin rakentaminen rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta MRL 171 §.

111-403-1-290-M612 erottevilla määrälalla ei ole rakennuksia tällä hetkellä.

Heinolan kaupungin toimintaohjeen ja päätöstaulukon 1.1.2018 mukaan päätös uuden rantarakennuspaikan päättämiseen kuuluu lupa- ja valvontalautakunnalle.

Kiinteistön 111-403-1-290 emätilana (muodostunut ennen 1.7.1959) on tila Juhola 89-403-1-120 (rekisteröity 10.6.1958). Tilasta Juhola on muodostettu kiinteistöt 111-403-1-262, 111-403-1-290, 111-403-1-395, 111-403-1-399, 111-403-1-416, 111-403-1-3 sekä 111-403-1-15, jotka sijaitsevat Ala-Räavelin rannalla. Kiinteistö 111-403-1-410 on lohkottu myös 10.6.1958, joten se suoraan oma emätila, eikä sitä siten huomioida kiinteistön 111-403-1-290 rantamitoituksessa. Kiinteistöillä on yhteensä karttarantaviivaa 1629 m, muunnettua rantaviivaa 1188m. Kiinteistöstä 111-403-1-290 erotettavan määrälän koko on 5000m². Määrälalla karttarantaviivaa 60 m, muunnettua rantaviivaa 60 m.

Emätilan rantavyöhykkeellä on jo olemassa yhteensä kuusi (6) rantarakennuspaikkaa. Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 hyväksymän rantamitoitusperusteiden mukaan Ala-Rääveli kuuluu suuriin järviin, jolle on sallittu mitoitus 7 - 8 rrp/mrv-km. Mitoitusluku 8 rrp/mrv-km on mahdollinen, kun vapaata rantaviivaa jää emätilakohtaisesti vähintään 50%.

Emätilamitoituksen mukaan muunnettua rantaviivaa Ala-Räävelin rannalla on yhteensä 1188 m ja rakennettuja rantarakennuspaikkoja 6 kpl. Mikäli emätilalle rakennetaan uusi rantarakennuspaikka, tulee sen mitoituksi $7 \text{ rrp} / 1,188 \text{ km} = 5,9 \text{ rrp/mrv-km}$ eli kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen mitoitus.

Alueella on myös vireillä Ala-Räävelin rantaosayleiskaava, joka on luonnosvaiheessa. Esitetty rakentaminen on osayleiskaavaluonnoksen mukainen.

Yhtä rajanaapuria on kuultu ja hänellä ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Kiinteistön 111-403-1-416 kuuleminen päättyi 17.6.2019 ja mahdollinen huomautus esitellään kokouksessa. (MRL 133 §).

Maankäyttöosaston lausunto 12.6.2019: Haettava rantarakennuspaikka on luonnoksena nähtävillä olleen Ala-Räävelin rantaosayleiskaavan mukainen eli osayleiskaavaluonnoksessa kyseiselle paikalle on esitetty uutta rantarakennuspaikkaa. Kaiken kaikkiaan rantaosayleiskaavan emätila- ja mitoitus selvityksessä kyseiselle emätilalle on esitetty kahta uutta rantarakennuspaikkaa, jotka kohdistuisivat kyseessä olevalle tilalle 403-1-290. Koska rantaosayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen rantarakennuspaikkoja ei voida vielä kaavan perusteella myöntää. Rantarakennuspaikan myöntäminen tilalle on mahdollista Heinolan kaupungin mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

Lupa- ja valvontalautakunta myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille ja Hämeen Ely-keskukselle (MRA 69 §).

Perustelut:

Tehdyn emätilamitoituksen mukaan rakentaminen tapahtuu Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 rantamitoitusperusteiden mukaisesti. Emätilalle kuuluva rantarakennusoikeus kuuluu kiinteistölle 111-403-1-290 sen rantaviivan pituuden perusteella.

Esitetty hanke on myös vireillä olevan Ala-Räävelin rantaosayleiskaavan mukainen.

Maankäyttöosasto on puoltanut hanketta

Hanke on rakennusjärjestyksen mukainen.

Päätös

Naapurin huomautus saapui 17.06.2019 ja se esiteltiin kokouksessa.

Keskustelun kuluessa jäsen Harttunen teki ehdotuksen: Odotetaan kaavoituksen valmistumista maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi.

Jäsen Uimonen kannatti Harttusen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Harttunen on tehnyt vastaavan rakennustarkastajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat vastaavan rakennustarkastajan ehdotusta, äänestävät Jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Harttusen tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin
4 Jaa-ääntä (Mattila-Nousiainen, Niemi, Valojää ja Väli-Torala) ja
2 Ei-ääntä (Harttunen ja Uimonen)

Puheenjohtaja totesi lupa- ja valvontalautakunnan äänin 4 vastaan 2 hyväksyneen vastaavan rakennustarkastajan tekemän esityksen asiassa.

Hyväksytty

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 72, 133, 171, 172, 173 ja 174 §:t
MRA 65, 85, 86 ja 88 §:t
Rakennusvalvonnan toimintaohje 1.1.2018

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

VALITUSOSOITUS Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus tehdä valitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle.

Päätöksen antopäivä 25.06.2019

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä.

Valitusaika on 30 (kolmekymmentä) päivää yllä mainitusta antopäivästä luettuna, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta.

Kirjallinen valitus tulee osoittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähetin välityksellä tai postitse. Valituksen tulee olla perillä hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Mikäli valitusajan viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto, valituksen voi toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä

Valittajan tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa valituskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi, miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Kirjelmään on liitettävä mukaan:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä ja
- muu mahdollinen selvitys, johon halutaan vedota, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin esitetty.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden postiosoite Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi, vaihe 029 5642200, asiakaspalvelu 029 5642210, fax 029 5642269