

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle lupa- ja valvontalautakunnan 18.6.2019 § 41 poikkeamispäätöksestä 2019-225 tehtyyn valitukseen**

3729/10.03.00.00/2019

Luvaltk 28.08.2019 § 51

Valmistelija: vastaava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572 etunimi.sukunimi@heinola.fi

Lupa- ja valvontalautakunta on kokouksessaan 18.06.2019 § 41 päättänyt myöntää poikkeamisluvan 2019-225 kiinteistöstä 111-403-1-290 erotettavalle 5000 m<sup>2</sup>:n määräalalle M612 loma-asunnon ja saunan rakentamiseksi.

Kiinteistön 111-403-1-416 omistaja on tehnyt valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen lupa- ja valvontalautakunnan poikkeamispäätöksestä. Valituksessa hän on vaatinut lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen kumoamista ja korvaamaan hänelle kuluja 500,00 €:lla, jotka ovat aiheutuneet asiakirjojen hankkimisesta, asiantuntijoiden käytöstä sekä asianosaiskuluista.

Alueelle on tekeillä Ala-Rääveli-Keskinen -rantaosayleiskaava, kaava on luonnosvaiheessa.

Valituksessa on viitattu valittajan tekemään muistutukseen Ala-Rääveli-Keskinen -kaavaluonnoksesta. Siten lupa- ja valvontalautakunnan päätös tekee muistutuksen mitättömäksi. Kaavoittaja ei ole vielä antanut vastinettaan jätettyyn huomautukseen kaavaluonnoksesta.

Poikkeamista käsitellessä pyydettiin lausunto Heinolan kaupungin maankäyttöosastolta, vs. kaupunginarkkitehti Juha Poskelalta. Lausunnossaan hän toteaa, että *"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."*

Heinolan kaupungin rantamitoituksen perusteet on hyväksytty Heinolan valtuustossa 06.03.2017 § 9. Mitoitusperusteissa on esitetty, että

emätilan (ranta)rakennuspaikoista ei voida ilman erillistä harkintaa osoittaa poikkeamisluvalla enempää kuin puolet laskennallisen rantarakennusoikeuden määrästä laatimatta alueelle ranta-asema- tai yleiskaavaa. Kiinteistölle 111-403-1-290 on osoitettu kaksi (2) uutta rantarakennuspaikkaa. Siten yhden rantarakennuspaikan myöntämisen jälkeen jää kiinteistölle vielä toinen rantarakennuspaikka.

Mitoituksen mukaan emätilalla on karttarantaviivaa 1562 m. 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%.

Emätilan rakennuspaikkojen rantaviivojen pituus Ala-Räävelin rannalla yhteensä 522 m. Lisäksi pääkiinteistöllä 111-403-1-290 on yksi (1) rakennuspaikka, jonka rantaviivan pituutta ei suoraan voida määrittellä, koska rakennuspaikkaa ei ole lohkottu päätilasta. Kuitenkaan kyseisen rantarakennuspaikan rantaviivan pituus ei ole niin suuri, etteikö emätilalle jäisi riittävästi vapaata rantaviivaa.

Valituksessa on huomautettu, että rakennuspaikan koko todellisuudessa on 2 ha ja että tilan koon rajausta antaa virheellisen kuvan vapaaksi jäävästä rantaviivan määrästä. Valittajan mukaan tilan rantarakennusoikeus on todellisuudessa jo käytetty.

Poikkeamislupaa on haettu 5000m<sup>2</sup>:n määräalalle. Myös maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriotteen mukaan 111-403-1-290-M612 pinta-ala on 5000 m<sup>2</sup>.

Heinolan kaupungin maankäytön laskelmien mukaan kiinteistölle kuuluu kaksi (2) uutta rantarakennuspaikkaa. Mitoitus on tehty Heinolan kaupunginvaltuuston hyväksymän mitoitusperusteiden mukaisesti.

Valittaja on myös esittänyt, että poikkeamislupaa ja rakennuslupaa ei saa myöntää ennen yleiskaavan lainvoimaisuutta.

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa, joten maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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 rakennuslupan myöntämisen perusteena.

Siten kiinteistön omistaja on hakenut MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan loma-asunnon ja saunan rakentamiselle kiinteistöstä 111-403-1-290 muodostettavalle määräalalle M612. Kunta voi erityisesti syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tapahtuu uusien rakennuspaikkojen rakentaminen poikkeamismenettelyn kautta MRL 171 §:n mukaisesti. Poikkeamisvalta asiassa on Heinolan kaupungilla, lupa- ja valvontalautakunnalla rakennusvalvonnan toimintaohjeen Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut 01.01.2018 alkaen -päätösvaltataulukon mukaisesti.

Kaava-alueita ei ole laitettu rakennuskieltoon MRL 138:n mukaisesti kaavan laadinnan ajaksi, joten aluetta tulkintaan haja-asutusalueena. Sen vuoksi lupien myöntäminen voi tapahtua maankäyttö- ja rakennuslain sekä voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Valituksessa esitetään, että lupa- ja valvontalautakunta on tehnyt päätöksensä puutteellisen esittelyn perusteella ja lautakunnan jäsenille olisi pitänyt toimittaa kaikki päätöksentekoon liittyvät asiakirjat kokouskutsun mukana. Lautakunnan jäsenille on toimitettu kaikki päätöksentekoon liittyvät asiakirjat paitsi valittajan kiinteistön naapurin kuuleminen, joka saapui 17.06.2019. Kyseinen naapurin kuuleminen esiteltiin kokouksessa, kuten valmistelutekstissä oli kerrottu. Muutoin asiaan ja päätöksentekoon liittyvät asiakirjat ovat olleet nähtävillä Heinolan kaupungin extranet-sivuilla, minne lautakunnan jäsenillä on pääsy. Päätöksentekoon liittyvät asiakirjat ovat olleet lautakunnan jäsenillä nähtävillä jo 11.06.2019 ja naapurin kuuleminen 17.06.2019. Esityslista on lähtenyt 13.06.2019 lautakunnan jäsenille ja siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet lautakunnan jäsenillä nähtävillä riittävän ajoissa.

Valittaja on myös esittänyt, että kaavoituksesta vastaava virkamies on todennut, että rakentamisen voi aloittaa välittömästi ja rakennustyöt olisi myös jo aloitettu. Rakennuspaikalle on tehty tie ja laituri. Niiden rakentaminen ei tarvitse maankäyttö- ja rakennuslain eikä Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan viranomaislupia. Kiinteistöllä pidetyn 16.08.2019 katselmuksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia töitä kiinteistöllä ei ole tehty. Kiinteistölle on rakennettu tieyhteys, laituri ja puucee olivat rakenteilla. Kyseiset toimenpiteet eivät vaadi MRL:n mukaisia lupia, eikä niillä myöskään muodosteta uusia rantarakennuspaikkoja.

Ennen poikkeamisen myöntämistä rakennuspaikalla pidetyn katsel-

muksen 29.05.2019 perusteella rakennuspaikka soveltuu hyvin rakentamiseen. Heinolan kaupungin tietopalvelun sekä kaavan laadinnan yhteydessä alueella tehtyjen selvitysten mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta rakentamiseen.

Esityslistan liitteenä Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö.

Lausuntopyynnön liitteet ja muut asiakirjat ovat nähtävillä extranetissä.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle todeta, että edellä kerrotun perustella Päivi Aallon tekemä valitus poikkeamispäätöksestä 2019-225 tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana ja että oikeudenkäynnistä aiheutuneita kuluja ei korvata valittajalle.

Perustelut:

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa, joten uuden rantarakennuspaikan myöntäminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 ja 171§:n mukaisesti.

Kunta ei ole asettanut kaavoitettavaa aluetta rakennuskieltoon kaavan laadinnan ajaksi MRL 38 §:n mukaan.

Poikkeamispäätös on tehty Heinolan kaupungin rantamitoitusten mukaisesti ja esitetty hanke on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen.

Poikkeamisella ei ole vaikutusta naapurikiinteistön maankäyttöön ja rakentamiseen.

Esitetty hanke on Ala-Rääveli-Keskinen -kaavaluonnoksen mukainen. Poikkeamisella ei siten vaikeuteta kaavoitusta ja sen toteutumista.

Valittaja ei ole esittänyt valituksessaan sellaisia perusteluita, että poikkeamispäätös olisi tehty väärässä järjestyksessä tai määräysten vastaisesti.

Päätös: Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto:

Virallinen ote

Hämeenlinnan hallinto-oikeus