

Oikaisuvaatimuksen käsittely suunnittelutarveratkaisuun 2019-510

4629/10.03.00.00/2020

Lualtk 15.04.2020 § 18

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

Vastaava rakennustarkastaja teki osittain kielteisen päätöksen suunnittelutarveratkaisuun 2019-510.

Suunnittelutarveratkaisun 2019-510 mukaan rannan puoleiselle kiinteistön osalle ei myönnetä suunnittelutarveratkaisua rantasaunan rakentamiseksi.

Perustelut:

Rannan puoleinen kiinteistön osa on Laajalahti-Kouvolantie yleiskaavassa osoitettu olevan Virkistysaluetta (V). Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Hanke ei ole ollut luvan jättämisen aikaan kaavaehdotuksen ja nyt voimassa olevan Laajalahti-Kouvolan yleiskaavan mukainen. Siten esitetty rakentaminen haittaa tulevaa kaavoitusta. Maankäyttö ei ole puoltanut rakentamista tälle kiinteistön osalle.

Marjoniementien pohjoisen puolen kiinteistön osalle myönnetään suunnittelutarveratkaisu hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Hanke on maakuntakaavan, strategisen yleiskaavan ja Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaavan mukainen. Hanke sijoittuu Kouvola-Laajalahti -osayleiskaavan mukaiselle asumisen reservialueelle (A/res). Hanke on siten osayleiskaavan mukainen.

Rakentamisella ei ole vaikutusta alueen muuhun käyttöön tai kaavoitukseen, eikä sillä vaikeuteta alueen muuta maankäyttöä. Esitetty hanke ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai sen toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

Esitetty rakentaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen (MRL 137 §). Rakentamisen määrä on rakennusjärjestyksen 32 §:n mukainen.

Maankäyttö on puoltanut rakentamista tälle kiinteistön osalle.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu suunnittelutarveratkaisun kumoamista ja tilan Heikinlehto 111-407-10-1 rakennushankkeen hyväksymistä.

Perusteluina vaatimukselle ovat seuraavat:

Ely-keskus ei ole vastustanut tilan rakentamista suunnitellulla tavalla (8.1.2020). Kuntatekniikka ei ole vastustanut rakentamista (7.1.2020). Naapurit eivät ole vastustaneet rakentamista.

Maankäyttöosasto puoltaa asuinrakennuksen rakentamista maantien pohjoispuolelle, mutta vastustaa rantasaunan rakentamista (15.1.2020). Perusteluna on rantaosayleiskaava, jossa kyseinen alue on osoitettu virkistysalueeksi, josta valitin toisen, viereisen rantaan rajoittuvaan tilan omistajan kanssa. Katsoimme, että yleiskaavan määräys virkistysalueesta on kohtuuton ja toteuttamiskelvoton.

Perustelen tätä vielä tässä yhteydessä: Ruotsalaisen rantaosayleiskaava oli tullut vireille jo vuonna 1997 (mm. Tela 23.10.2012 § 205). Yleiskaavatyön perusteena oli seutukaava (voimaantulo 1999), jota laadittiin voimakkaan kasvun varalle. Seutukaavan väestötavoite Päijät-Hämeeseen oli 220 000 asukasta v. 2020 (mm kv 29.8.1994 § 87). Väestö 2019/2020 noin 200 000. Heinolan tavoitteeksi asetettiin vuodelle 2020 22.701 asukasta. Asukasluku oli vuodenvaihteessa 2019/2020 18 672. Maakuntakaavassa 2014 Heinolan kaupunginhallitus lausui 26.11.2012 § 564 seuraavaa (lausuttuaan ensin, että maakunnan mitoitusväkiluku vuodelle 2035 kasvatetaan seutukaavan 1999 asukaslukutavoitteesta 232 000 asukkaaseen!)

”5.16 VIRKISTYS:Tavoite: Virkistysalueet ja muut ulkoilumahdollisuudet on turvattu maakunnan eri osissa siten, että kohteet on helposti saavutettavissa. Kaavaa laadittaessa otetaan huomioon vetovoimaisiin kohteisiin maakunnan ulkopuolelta tulevat käyttäjät. Luonnonrauhasta ja hiljaisuudesta nauttiminen nostetaan uudeksi virkistymistä ja luontomatkailemista tukevaksi mahdollisuudeksi.” Tilastokeskuksen ja Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n ennusteet jatkavat 1990-luvun alusta alkaneen toteutuneen väestökehitysarvion ennustamista täysin toisin kuin mitä kaupunki on kaavoitustoimissaan omaksunut. Edellä olevan perusteella on arvioitava, onko kaupungilla todellista tarvetta varata Marjoniementien aluetta asemakaavoitukseen ja sitä myöten varata ranta-alueita virkistystarkoituksiin uusia asukkaita varten. Nykyiset alueen asukkaat eivät ole yleisen virkistysalueen tarpeessa, sillä alueen asukkaat asuvat omarantaisilla rakennuspaikoilla. On myös arvioitava, täyttääkö Marjoniemen rantapalsta helposti saavutettavan ulkoilu- ja virkistysalueen tarpeen. On aivan selvää, että Marjoniementien ja rannan välinen alue ei voi koskaan tulla yleiseen virkistyskäyttöön mm liikennöitävyyden johdosta. Ainoa mahdollinen virkistyskäyttömuoto alueella on perheiden pysyvä- tai vapaa-ajan asuminen. On myös huomattava, että kaupunki ei edes pidä kiinni omien ranta-alueiden virkistyskäyttömahdollisuudesta (Pitkäniemi) pyrkiessään myymään jopa kaavoittamaton maata alueelta, jonka saavutettavuus on helppoa ja turvallista kaikille käyttäjille.

Kaupungin tulisi myös arvioida alueen mahdollista lunastusvelvollisuutta, jos Heikinlehdon tilan omistaja ei voi käyttää ranta-alueita

asumiseen (lohkomisessa kaupunki ei vastustanut tilan muodostamista rakennuspaikaksi). Lunastushinnaksi saattaa tulla sama hintataso, jolla Heinolan purjehdusseura saa ostaa hallitsemansa alueen Hevossaassa (90 €/m²), mikä rantapalstani osalta olisi yhtä kuin yhteensä 407 970 euroa.

Hanke sijoittuu strategisen yleiskaavan mukaiselle taaja-asutusten alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkitä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Hakemuksen hakuaikana alueelle on vahvistunut Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaava. Lainvoimaisen osayleiskaavan mukaan rakentaminen on esitetty sijoittuvan asumisen reservialueelle (A/res). Rantasaunan rakentaminen on esitetty kiinteistön rannan puoleiselle osalle, joka on kaavassa osoitettu olevan Virkistysalue (V). Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys oli tehnyt oikaisuvaatimuksen tekijän puolesta oikaisuvaatimuksen osayleiskaavasta. Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksellään 19/1255/2, eikä päätöksestä ole valitettu määräaikaan mennessä, joten Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava on siten lainvoimainen.

Uudenmaan Ely-keskus on puoltanut liittymän rakentamista rannan puoleiselle kiinteistön osalle, ei rakennuspaikan muodostamista. Myöskään kunnallistekniikka ei voi ottaa kantaa rakennuspaikan muodostamiseen, vaan ainoastaan jätevesihuollon järjestämiseen.

Lupa- ja valvontalautakunta arvio suunnittelutarveratkaisua maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä lainvoimaisiin kaavoihin nojaten.

Lupa- ja valvontalautakunta ei ota kantaa kiinteistön lunastamiseen liittyviin asioihin.

Esityslistan liitteenä oikaisuvaatimus ja suunnittelutarveratkaisu 2019-510.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä Henri Schildtin oikaisuvaatimuksen kokonaisuudessaan.

Perustelut:

Suunnittelutarveratkaisussa on perusteltu, miksi kiinteistön rannan puoleiselle osalle ei voi rakentaa mm. rantasaunaa.

Rantasaunan rakentamisen myötä kyseinen kiinteistönosa muodostuisi rakennuspaikaksi.

Esitetty hanke rannan puolella on voimassa olevan osayleiskaavan vastainen ja siten esitetty rakentaminen haittaa tulevaa kaavoitusta MRL 43 §.

Maankäyttö ei ole puoltanut rakentamista tälle kiinteistön osalle.

Lupa- ja valvontalautakunta katsookin, että hakija ei ole valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä ja on siten omalta osaltaan hyväksynyt osayleiskaavan ja sen maankäytölliset tavoitteet.

Päätös: Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, hallintovalitus MRL

Tiedoksianto: Julkipanoilmoitus ilmoitustaulu ja www-sivut

Virallinen ote Henri Schildt
Sähköposti maakäyttöosasto