

**Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2020-38**  
Päätöspäivämäärä 15.04.2020

Juha Mara

### Rakennuspaikka

111-404-1-78  
Pinta-ala 137871.0

Leporannantie 50  
19110 VIERUMÄKI

Kaava Ei kaavaa

### Hakija

### Toimenpide

Haetaan rakennuslupaa kartan osoittamalle paikalle kantatilan jako huomioon ottaen. Tarkoituksena rakennusluvun saanti kesäasuntoa varten sekä saunarakennusta varten

### Lausunnot

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela 01.04.2020 Kieltävä

### Hakemuksen liitteet

Selvitys naapureille tiedottamisesta  
Valokuvia  
Asemapiirustus

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan uuden loma-asunnon 80 k-m<sup>2</sup> sekä saunarakennuksen 30 k-m<sup>2</sup> rakentamiselle.

Rakennuspaikkana on kiinteistö 404-1-78, tila Leporanta. Rakennuspaikka on MRL 72.1 §:n tarkoittamalla rantavyöhykkeellä, jolle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Tilan pinta-ala on 14,243 ha, josta tulevan rakennuspaikan pinta-ala on osoitettu olevan 3500 m<sup>2</sup>. Tilalla on Iso-Palpasen todellista rantaviivaa noin 346 m. Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai ranta-asemakaavaa.

Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton. Rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan 270 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamisen jälkeen rakennuspaikan rakennusoikeutta on käytetty 116 k-m<sup>2</sup>.

Tehdyn emätilaselvityksen mukaan tilan Leporanta emätilana on ollut tila Soppi 89-404-1-49 (rekisteröity 22.10.1958). Emätilasta on lohkottu kiinteistöjä siten, että ne sijoittuvat myös Iso-Palpasen järven ulkopuolelle. Iso-Palpasen järvelle sijoittuvat lohkotilat 111-404-1-105, 111-404-1-106, 111-404-1-72, 111-404-1-86, 111-404-1-77, 111-404-1-74 sekä 111-404-1-78. Tilojen osalle muodostuu karttarantaviivaa yhteensä 614 m. Muunnettua rantaviivaa tilojen osalla on yhteensä 598 m. Iso-Palpasen järven osalle on jo muodostunut viisi (5) rantarakennuspaikkaa. Uuden

rantarakennuspaikan muodostaminen ylittäisi kaupunginvaltuuston päätöksen § 9, 6.3.2017 mukaisen rantarakennusoikeden määrän enintään 6 kpl/m-rvkm. Mitoitus toisen paikan jälkeen olisi 6 rp/ 0,598 km = 10 rp /mv r-km. Siten uuden rantarakennuspaikan muodostaminen ei ole mahdollista.

Naapureita on kuultu ja huomautuksia saapui seuraavasti:

Kiinteistöjen 404-1-45 ja 404-1-77 omistajat ovat huomauttaneet rakennuspaikan kelvottomuudesta (suoperäinen maasto). Itse hanketta he eivät vastusta.

Kiinteistön 404-1-74 omistajat ovat vaatineet poikkeamisluvan hylkäämistä, koska rakentamispaikkana se on kelvoton (suoperäinen maasto) sekä heidän käsityksen mukaan Iso-Palpasen rantavyöhykkeelle ei ole enää myönnettävissä uusia rantarakennuspaikkoja. Jo 1970 ja 1980-luvuilla rakennusluvut Iso-Palpasen rantavyöhykkeelle olisi evätty.

Kiinteistön 404-1-86 omistajat ovat huomauttaneet, että vuonna 1974 on evätty rakennuslupa Iso-Palpasen rantavyöhykkeelle sekä 2000-luvun alussa on myös rakennusvalvonta evännyt rantarakentamisen mahdollisuuden Iso-Palpasen rannalle. Mikäli poikkeuslupa haetulle rakennuspaikalle myönnettäisiin, niin se oli vastoin alueen muiden maanomistajien tasapuolista kohtelua rakennuslupa-asioissa.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Maankäyttöosaston lausunto 01.04.2020 kieltävä. Emätilaselvityksen mukaan emätilalla on ylittänyt rantamitoituksella laskettavan ranta-rakennusoikeuden kun maksimimitoitus järvellä on 6 rantarakennuspaikkaa per muunneltu rantaviivakilometri. Emätilalla ei ole käyttämättömiä rantarakennuspaikkoja, joten uuden rantarakennuspaikan muodostamista ja rakentamista ei voida puoltaa.

Hakija on esittänyt seuraavat poikkeamiset hankkeesta:

Rakentaminen tapahtuu MRL 72 § mukaisella rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa. Poikkeamista haetaan MRL 171 § nojalla em. määräyksestä.

## Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää **hylätä** poikkeamislupahakemuksen 2020-38.

Tämä päätös annetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle (MRA 88 §).

Perustelut:

Uuden rantarakennuspaikan muodostaminen Iso-Palpasen järven rantavyöhykkeelle ylittäisi kaupunginvaltuuston päätöksen § 9, 6.3.2017 mukaisen rantarakennusoikeden määrän enintään 6 kpl/m-rvkm (6 rp/0,598 km = 10 rp /mv r-km).

Hakijoiden tasapuolinen kohtelu ei siten toteutuisi, mikäli poikkeaminen myönnettäisiin.

Maankäyttöosasto ei ole lausunnossaan 01.04.2020 puoltanut uuden rakennuspaikan muodostamista kiinteistölle 111-404-1-78.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 72, 133, 171, 172, 173, 174 §:t  
MRA 85, 86 ja 88 §:t  
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys

**Päätös**

---

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

---