

**Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2020-71**  
Päätöspäivämäärä 15.04.2020

Juha Mara

### Rakennuspaikka

111-411-1-431  
Pinta-ala 35200.0

Saittalampi  
18300 HEINOLA KK

Kaava Ei kaavaa

### Hakija

### Toimenpide

Haemme poikkeuslupaa olemassa olevalle lomarakennukselle

### Lausunnot

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela 19.02.2020 Kieltävä

### Hakemuksen liitteet

Valtakirja  
Perustelut poikkeamiselle  
Valokuvia  
Hakijoiden vastine 03.04.2020  
Asemapiirustus

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan ilman lupaa rakennetulle loma-asunnolle ja siihen liittyville talousrakennuksille. Luvaton rakentaminen ilmeni kiinteistöveroselvitystyön yhteydessä.

Rakennuspaikkana on kiinteistö 111-411-1-431, tila Joutsenranta. Tilan pinta-ala on 3,52 ha, tilalla on todellista rantaviivaa 152 m.

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.

Rakennuspaikalle on haettu poikkeuslupaa uuden lomarakennuksen rakentamiseksi vuonna 2006. Silloin rakennuslautakunta on puoltanut poikkeamista päätöksessään 17.08.2006 § 144. Lausunto on tehty siten, että emätilan mitoittavaa rantaviivaa on otettu useammalta järveltä, jolloin mitoitus on saatu silloisen kaupunginvaltuuston 15.11.1999 päätöksen mukaiseksi. Päätösvalta poikkeamisasioissa oli silloin kuitenkin Hämeen Ely-keskuksella, joka on päätöksellään HAM-2006-L-434-214 hylännyt poikkeamishakemuksen.

Perusteluna hylkäykselle on ollut Sihvojärven pienuudesta ja kapeudesta johtuen Saittalammen emäkiinteistön mitoituksessa hyväksyttäväksi rantaviivan pituudeksi tulee noin 200 metriä. Haettu rakentaminen merkitsee toisen rantaa varaavan rakennuspaikan muodostamista emäkiinteistön ranta-alueelle (kiinteistön RN:o 1:405 ranta-alueelle on rakennettu), jolloin emäkiinteistön mitoituksesi tulisi 10 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Mitoitus on niin korkea, ettei sitä saavuteta edes ranta-asemakaavalla.

Ranta-asemakaavoissa yleinen mitoitusluku on 5-7 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti, kun on kysymyksessä isot vesistöt. Pienillä vesistöillä mitoitus on alhaisempi.

Rannalle rakentaminen tulee perustua kaavoitukseen ja tämän takia poikkeamisasioissa on jätettävä mahdollisuus tulevalle suunnittelulle. Tämä tarkoittaa, ettei yksittäistapaukselliseen harkintaan perustuville ratkaisuille sidota esimerkiksi mitoitusta niin korkealle, että lain mukaisen kaavan laatiminen kaavan sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen vaikeutuisi.

Kun otetaan huomioon Saittalammen emäkiinteistön todellisen ja muunnetun rantaviivan pituus Sihvojärvellä, emäkiinteistön jo saama rakennusoikeus, Sihvojärven pieni koko ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate, aiottu rakentaminen tuottaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennusoikeutta harkittaessa poikkeamismenettelyssä ei voida ottaa huomioon emäkiinteistöön kuuluvien muiden järvien rantaviivaa. Ainoastaan kaavoituksella voidaan siirtää rakennusoikeutta järveltä toiselle.

Tehdyn emätilaselvityksen mukaan tilan Joutsenranta emätilana on ollut tila Saittalampi 89-411-1-89 (rekisteröity 24.7.1948). Emätilasta on lohkottu kiinteistöjä siten, että ne sijoittuvat useammalle järvelle. Sihvonjärvelle sijoittuvat lohkotilat 111-411-1-405, 111-411-1-431 ja 111-411-1-380. Tilojen osalle muodostuu karttarantaviivaa yhteensä 655 m. Muunnettua rantaviivaan tilojen osalla on yhteensä 200 m. Sihvonjärven osalle on jo muodostunut yksi rantarakennuspaikka ja toisen muodostaminen ylittäisi kaupunginvaltuuston päätöksen § 9, 6.3.2017 mukaisen rantarakennusoikeuden määrän enintään 6 kpl/m-rvkm. Mitoitus toisen paikan jälkeen olisi 2 rp/0,2 km = 10 rp /mv r-km. Mikäli emätilalla olisi rantarakennusoikeutta jäljellä kuuluisi se kiinteistölle 111-411-380 rantaviivan määrän perusteella.

Maankäyttöosaston lausunto 19.2.2020: Kuten alkuperäisessä poikkeuslupakäsittelyssä vuodelta 2006 ELY-keskuksen hylkäämisperusteissa mm. lukee: emätilan rantarakennusoikeus on ylitetty Sihvojärven osalta.

Vuonna 2006 Heinolan kaupungin mitoitusperiaatteiden mukaisesti mitoitus oli 6 rantarakennuspaikkaa / mitoitusrantaviivakilometri (muunnettu rantaviivakilometri). Uudistetulla, nykyisin voimassa olevalla mitoituksella se on edelleen 6 rrp/mrv-km.

Näin ollen poikkeamista ei voida edelleenkään puoltaa. Rantarakennusoikeuden osoittaminen kyseiselle paikalle on siten mahdollista ainoastaan laatimalla ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavalla pystytään sitovasti ja oikeusvaikutteisesti osoittamaan rantarakennusoikeuden (rantarakennuspaikan) siirto emätilan toisen järven mitoitukselta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ranta-asemakaava laaditaan kaikille niille emätilan kiinteistöjen ranta-alueille, josta rakennusoikeuden sirot koskettavat. Ts- vähintään sille järven tilalle ja rantaviivan osuudella, josta rakennusoikeus siirretään ja sille johon se siirretään. Näin pystytään todentamaan myös jälkikäteen mikä rantaviivan osuus emätilasta on jo luettava käytetyksi rantarakennusoikeuden määrittelyssä (mitoituksessa). Tätä ei pystytä poikkeamispäätöksellä oikeusvaikutteisesti eli sitovasti todentamaan. Poikkeamisluvan hakijan kanssa on neuvoteltu asiasta aikaisemmin ja esitetty asian ratkaisua kaavoittamisella/rantarakennuspaikan ostolla emätilan maanomistajan tai emätilasta lohkotun tilan maanomistajan kanssa, jolla on riittävästi mitoitusrantaviivaa uuden rantarakennuspaikan osoittamiseksi kaavassa.

Hakijalta saapui vastine 3.4.2020, jossa on muistutettu tilojen lohkomisesta ja niille myönnettyistä poikkeusluvista ja niiden myöntämisen järjestyksistä. Vastineen mukaan maanomistajien tasapuolista kohtelua ei ole huomioitu tässä asiassa. Samaisessa vastineessa on kerrottu, että samasta emätilasta lohkotulla kiinteistöllä 411-1-380 on muilla järvillä paljon rakentamatonta rantaviivaa. Rakennusvalvonta on omassa valmistelussaan todennut, että asia tulee ratkaista ranta-asemekaavoituksen kautta, jolla voidaan siirtää rakennuspaikkoja järveltä toiselle. Vastine on kokonaisuudessaan nähtävillä extranetissä.

Naapureita ei ole kuultu poikkeamislupahakemuksen yhteydessä. Hakija on esittänyt vuoden 2006 kuulemisia tähän hakemukseen.

### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää **hylätä** poikkeamishakemuksen 2020-71.

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

Perustelut:

Uuden rantarakennuspaikan muodostaminen Sihvonjärven rantavyöhykkeelle ylittäisi kaupunginvaltuuston päätöksen § 9, 6.3.2017 mukaisen rantarakennusoikeden määrän enintään 6 kpl/m-rvkm (2 rp/02 km = 10 rp /mv r-km).

Hakijoiden tasapuolinen kohtelu ei siten toteutuisi, mikäli poikkeaminen myönnettäisiin.

Asiaa ei voida siten ratkaista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä vaan alueelle tulee laatia ranta-asemakaava, jolloin voidaan ottaa huomioon emäkiinteistöön kuuluvien muiden järvien rantaviivaa. Ainoastaan kaavoituksella voidaan siirtää rakennusoikeutta järveltä toiselle.

Maankäyttöosasto ei ole lausunnossaan 19.2.2020 puoltanut uuden rakennuspaikan muodostamista kiinteistölle 111-411-1-431.

### 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.

---