

Lupa- ja valvontalautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2020-71
Päätöspäivämäärä 15.04.2020

Pykälä 21 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 kuuluvalle 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 perustuvilla ratkaisuilla 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 rantaviivaa 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 mitoituksesta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ranta-asemakaava laaditaan kaikille niille emätilan kiinteistöjen ranta-alueille, josta rakennusoikeuden siirrot 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.

Päätös

Päätösehdotus hyväksytty.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 72, 133, 171, 172, 173, 174 §:t

MRA 85, 86 ja 88 §:t

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys

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

Päätöksen antopäivä 22.04.2020

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- tai 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, vaihde 029 5642200, asiakaspalvelu 029 5642210, fax 029 5642269