

**HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS**  
(Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5)  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 HÄMEENLINNA  
Puhelin 029 56 42200  
Faksi 029 56 42269  
Sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi

**DIAARILEHTI**

22.05.2020

Dnro: 01063/20  
2. osasto  
Saapunut: 22.5.2020

Vireille: 22.5.2020  
Kokonaiskäsittelyn  
alkamispäivä:

E: Kalliokoski Juho

**Asia** 4112 Suunnittelutarveratkaisu  
Valitus

**Asian kuvaus**

Heinola, Tarkjärventie 1, tila Heikinlehto 111-407-10-1, rantasaunan  
rakentaminen

**Muutoksenhaunalainen päätös**

Heinolan lupa- ja valvontalautakunta  
15.04.2020 nro:18

**Muutoksenhakija**

**Luvanhakija**

SAAPUNUT

22 -05- 2020

Hämeenlinnan  
hallinto-oikeus

· aika 22.05.2020 07.37.18



Vastaanottaja: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kopio:

Aihe: HALLINTOVALITUS Asia: Heinolan lupa- valvontalautakunnan päätös 15.4.2020 § 18

Chicago 21.5.2020

Hämeenlinnan hallinto-oikeus [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi)**HALLINTOVALITUS****Asia: Heinolan lupa- valvontalautakunnan päätös 15.4.2020 § 18 "Oikaisuvaatimuksen käsittely suunnittelutarveratkaisuun 2019-510"****Vaatus:**

1. Ensisijainen vaatimus on, että lupa- ja valvontalautakunnan päätös kumotaan oikaisuvaatimuksessa esittämilläni ja jäljempänä esittämilläni perusteilla ja hakemukseni mukainen rantasauna sallitaan rakennettavaksi

2. Toissijainen vaatimus on, että lupa- ja valvontalautakunnan päätös kumotaan ja asia palautetaan uuteen käsittelyyn

Lisäksi vaadin, että Heinolan kaupunki tuomitaan maksamaan asianosaiskuluina oikeudenkäyntikustannukseni, jotka tällä hetkellä ovat 1000 euroa

Perustelut on esitetty varsinaisessa hallintovalituskirjeessä, joka on tämän sähköpostin liitteenä muiden liitteiden ohella.

Kunnioittaen.



Hallintovalitus s-tarveratkaisu 2019-510, ltkta § 18.pdf



2020-04-15, Lupaltkta ptk 3\_2020.PDF



2020-02-13, s-tarveratkaisu. Maran päätös 2019-510.pdf

SAAPUNUT

22 -05- 2020

Hämeenlinnan  
hallinto-oikeus

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
hameenlinna.hao@oikeus.fi

### Hallintovalitus

**Asia:** Heinolan lupa- valvontalautakunnan päätös 15.4.2020 § 18  
"Oikaisuvaatimuksen käsittely suunnittelutarveratkaisuun 2019-510"

### Vaatimus:

1. Ensisijainen vaatimus on, että lupa- ja valvontalautakunnan päätös kumotaan oikaisuvaatimuksessa esittämilläni ja jäljempänä esittämilläni perustella ja hakemukseni mukainen rantasauna sallitaan rakennettavaksi

2. Toissijainen vaatimus on, että lupa- ja valvontalautakunnan päätös kumotaan ja asia palautetaan uuteen käsittelyyn

Lisäksi vaadin, että Heinolan kaupunki tuomitaan maksamaan asianosaiskuluina oikeudenkäyntikustannukseni, jotka tällä hetkellä ovat 1000 euroa

**Perustelut:** 1

Oikaisuvaatimuksessani 25.2.2020 toin esille Ruotsalaisenjärven osayleiskaavan (21.2.2011) ja sen taustalla olleen seutukaavan (1999) sekä maakuntakaavan 2014 (2.12.2016) tavoitteita.

Rakennuslupaa/ suunnittelutarveratkaisua hain 13.11.2019 (sähköinen hakemus/Matti Seppä). Ratkaisu annettiin 13.2.2020.

Laajalahti – Kouvolantien osayleiskaava, jonka laatiminen aloitettiin v. 2006 kun korkein hallinto-oikeus oli hylännyt "satelliittikaupunginosan eli Rokkirannan" asemakaavan, on tullut voimaan 21.1.2020.

Kaupunki vetoaa epäävässä päätöksessä, että hakemus ei ole Laajalahti - Kouvolantie osayleiskaavan mukainen, vaikka tällaista kaavaa ei ollut olemassa suunnittelutarveratkaisua haettaessa. Lisäksi lupa- ja valvontalautakunta katsoo, että olisin hyväksynyt maankäytölliset tavoitteet, koska en ole valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä 4.12.2019 dnro 02683/18/4102.

Katson, että valittaminen ei ollut relevanttia, koska olin jättänyt hakemukseni ennen hallinto-oikeuden päätöstä

Katson myös, että valittaminen olisi ollut turhaa, koska kaupunki on johdonmukaisesti laatinut ja tukenut kaavoittamista, jolla ns. Rokkiranta (2005) voidaan perustaa huolimatta siitä, että kaupungin asukasluku on ollut jo kolme vuosikymmentä jyrkässä laskussa ja luontoarvot ja virkistysalueiden merkitys on kasvanut.

Useista valituksista huolimatta (mm. maakuntakaava, strateginen yleiskaava) kaavat pääasiassa hyväksytään hallinto-oikeudessa, koska ne on laadittu kunnallisen itsehallinnon puitteissa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet maankäytöstä ja rakentamisesta ovat selvästi päinvastaisia kuin kaavojen tavoitteet (MRL 1 § ja 5 §). Viittaan tässä yhteydessä KHO:n päätökseen 19.12.2019 taltio 6070.

Suunnittelutarveratkaisussa 2019-510 todetaan, että tilan Heikinlehto 111-407-10-1 rakennusoikeus on 600 kem<sup>2</sup>.

Poikkeaminen myönnetään jopa 600 kem<sup>2</sup>:n rakentamiseksi, mutta rannan puoleiselle klinteistöosalle ei saa rakentaa 30 kem<sup>2</sup>:n suuruista rantasaunaa, koska se haittaa tulevaa kaavoitusta (kaavoitusarkkitehti Juha Poskela).

Väite on pelkästään teoreettinen; kohdealue on noin 2 km Heinolan kirkonkylän taajamasta (voimakas asukaskato) ja Heinolan ydinkeskustasta noin 8 km (väestökasvua), eikä alue tule lähivuosisikymmeninä millään (koko Heinolan väestökato) edellytyksellä kaavoitettavaksi.

Väite virkistysalueen tarpeesta tulevassa kaavoituksessa on utopistinen; ranta-alue ei voi tulla yleiseen käyttöön ilman Marjonimentien rakentamista uuteen paikkaan ja kevyenliikenteen väylän rakentamista. Nykyinen yhteys alueelle on mahdollinen vain tilan länsipuolella olevan tilan 10-114 kautta muun osan tilaa 10-1 ja myös tilaa 10:2 ollessa jyrkänteen alla.

Tarkjärven tilasta 10-185 lohkotut tilat Heikinlehto 10:1 ja Tarkjärvi 10-2 ovat yhteiseltä pinta-alaltaan noin 0,9 ha. Tämän alueen kaupunki haluaa yleiseksi virkistysalueeksi, vaikka ainoat asukkaat lähiseudulla ovat omarantaisten loma-asuntojen ja pientalojen omistajia, joilla ei ole tarvetta, eikä mitään asiaa tilan 10-1 kotirauhan piiriin olevaan rannan puoleiseen osaan..

Samaan aikaan seutukaavassa (1999) kaupunkilaisten helposti saavutettavissa oleva Pitkäniemen retkeilyalue alue on määrätietoisesti muutettu maakuntakaavoissa (2006 ja 2014), strategisessa yleiskaavassa (2016) ja nyt vielä Laajalahti – Kouvolantien osayleiskaavassa kaavoitettavaksi pysyvään asumiseen ja uuden kaupunginosan perustamiseksi. Kaupunki on em. perusteilla myynyt alkuperäisen ”Rokkiranta- hankkeen” rantapaikkoja halunneille Apulanta-yhtyeen jäsenille Simo Santapukille v. 2007 (6738 m<sup>2</sup>) ja lisämaata v. 2016 sekä Toni Wirtaselle v. 2018 (n. 5960 m<sup>2</sup>) ilman, että näiden kauppojen katsottaisiin mitenkään haittaavan asemakaavoitusta.

Tätä taustaa vasten kaupungin menettely on perustuslaissa lausuttua kansalaisten yhdenvertaisuutta loukkaava ja hallintolain 6 §:n vastaista.

Lupa- ja valvontalautakunta on kokouksessaan 15.4.2020 päättänyt (§ 31), että asuinkerrostalon (Ak) rakentaminen vuodelta 1977 olevan asemakaavan Y-tontille ei haittaa tulevaa kaavoitusta, vaikka kerrosluku nostetaan kolmesta neljään ja rakennusoikeutta lisätään noin 40 %. Päätös tehtiin kaupungin hakemuksesta ja kaavoitusarkkitehti Juha Poskelan lausunnon perusteella.

**Pidän kaupungin menettelyä syrjivänä ja hallintolain 6 §:n vastaisena.**

**Ely-keskus on nimenomaan katsonut, että eteläpuoliselle palstalle voidaan järjestää uusi liittymä. Ely-keskus ei ole vastustanut rantapaistalle rakentamista. Uusi liittymä on tarpeen ainoastaan, jos alueelle rakennetaan rantasauna.**

**Lupa- ja valvontalautakunta on virheellisesti arvioinut suunnittelutarveratkaisua lainvoimaisiin kaavoihin nojaten. Ratkaisu olisi tullut tehdä hakemuksen jättöaikana lainvoimaisina olleisiin kaavoihin nojaten.**

**2**

**Toissijaisen vaatimuksena on lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen poistaminen ja palauttaminen uuteen käsittelyyn.**

**Perustelen tätä sillä, että asiamiehenäni on ollut kiinteistöinsinööri Matti Seppä, joka laati ja jätti suunnittelutarveraisasian rakennusvalvontatoimistoon.**

**Olen jättänyt rakennusvalvontatoimistolle tiedon siitä, että Matti Seppä on edelleen valtuutettu hoitamaan poikkeamislupa-asiaanl.**

**Rakennusvalvontatoimisto ei ole toimittanut poikkeamispäätöstä 2019–510 ja lupalautakunnan päätöstä Matti Sepälle tiedoksi.**

**Kaupungin menettely on ollut hallintolain vastaista.**

**Lupa- ja valvontalautakunnan päätös on luettavissa tällä hetkellä kaupungin www -sivuilla. Päätöksen allekirjoitussivusta ilmenee, että pöytäkirjan ovat ensin allekirjoittaneet poliittiset päätöksentekijät ja vasta tämän jälkeen pöytäkirjanpitäjä ja kokouksen puheenjohtaja. Menettely on vastoin yleistä oikeuskäsitystä; on tapana, että puheenjohtaja ja sihteeri laativat ensin pöytäkirjan ja vasta sen jälkeen pöytäkirja annetaan tarkistettavaksi poliitikoille.**

# Allekirjoitusten yhteenveto

Tunniste 6827fae3-2e87-4b93-a0b9-d90e836237cd

## Allekirjoittajat

---

Allekirjoittajan nimi	Päivä ja aika
ptkntark Jaana Niemi	16.04.2020 21:40
ptkntark Matti Uimonen	17.04.2020 05:12
pj Tapio Väli-Torala	17.04.2020 08:09
ptknpit Maria Laakkonen	17.04.2020 09:33

## Asiakirjat

---

Liite 1	Pöytäkirja Lupa- ja valvontalautakunta 15.04.2020.pdf
Liite 2	Liite 1 Oikaisuvaatimus Poikkeamispäätös 2019-110, purkulupa Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry.pdf
Liite 3	Liite 2 Oikaisuvaatimus Suunnittelutarveratkaisuun 2019-510.pdf
Liite 4	Liite 3 Suunnittelutarveratkaisu 2019-510.pdf
Liite 5	Liite 4 Ehdotus poikkeamispäätökseksi 2020-38 111-404-1-78, Leporannantie 50.pdf
Liite 6	Liite 5 Poikkeamispäätös 2020-38, 111-404- 1-78. Leporannantie 50.pdf
Liite 7	Liite 6 Ehdotus poikkeamispäätökseksi 2020-71 11-411-1-431, Saitalampi 346.pdf
Liite 8	Liite 7 Poikkeamispäätös 2020-71, 11-411-1-431, Saitalampi 346.pdf
Liite 9	Liite 8 Ehdotus ympäristönsuojelun taksaksi 1.5.2020 alkaen.pdf
Liite 10	Liite 9 Hyvinvointitilinpäätös 2019.pdf
Liite 11	Liite 10 Lupa- ja valvontatoimialan osavuosisikatsaus 1 2020.pdf
Liite 12	Liite 11 Ehdotus poikkeamispäätökseksi 2020-77, 111-2-8-3, Virtakatu 12.pdf
Liite 13	Liite 12 Poikkeamispäätös 2020-77, 111-2-8-3, Virtakatu 2.pdf
Liite 14	Liite 13 Poikkeamispäätös 2020-77, 111-2-8-3, Virtakatu 2.pdf

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.  
Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

**Lupa- ja valvontalautakunta****Aika 15.04.2020****Käsitellyt asiat**

<b>§</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
16	Uhkasakon tuomitseminen koskien toimintaa kahdella kiinteistöllä	4
17	Oikaisuvaatimuksen käsittely poikkeamispäätöksestä 2019-110	11
18	Oikaisuvaatimuksen käsittely suunnittelutarveratkaisuun 2019-510	16
19	Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiaan 00495/20/4122, Rajaportintie 11 ja Vekentie 2 väliseen raja-aitaan.	20
20	Poikkeamishakemus 2020-38 kiinteistöstä 111-404-1-78 erotettavalle määräalalle lomarakennuksen ja saunan rakentamiseksi, Leporannantie 83	24
21	Poikkeamispäätös loma-asunnon rakentamiseksi kiinteistölle 11-411-1-431 Saittalampi 346	25
22	Heinolan kaupungin ympäristönsuojelu- ja rakennusvalvontaviranomaisen lausunto luonnoksesta (20.2.2020) uudistetuksi Päijät-Hämeen jätelautakunnan alueen jätetaksaksi	27
23	Heinolan kaupungin ympäristönsuojelu- ja rakennusvalvontaviranomaisen lausunto luonnoksesta (20.2.2020) uudistetuksi Päijät-Hämeen jätelautakunnan alueen jätehuoltomääräyksiksi	30
24	Ympäristönsuojelun taksa 1.5.2020 alkaen	34
25	Hyvinvointitilinpäätös 2019	36
26	Lupa- ja valvontatoimialan osavuosikatsaus 1/2020	39
27	Viranhaltijapäätökset	40
28	Erityislainsäädännön mukaiset viranhaltijapäätökset	41
29	Päätöksiä ja tiedoksiantoja	42

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

pj Tapio Väli-Torala , ptknpit Maria Laakkonen , ptkntark Jaana Niemi , ptkntark Matti Uimonen

30	Lautakunnalle tiedoksi tulleet asiakirjat	43
31	Poikkeamispäätös senioriasuinkerrostalon rakentamiseksi kiinteistölle 111-2-8-3, Virtakatu 12, 18100 Heinola	44
	Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

pj Tapio Väli-Torala , ptknpit Maria Laakkonen , ptkntark Jaana Niemi , ptkntark Matti Uimonen



**Oikaisuvaatimuksen käsittely suunnittelutarveratkaisuun 2019-510**

4629/10.03.00.00/2020

Luvalk 15.04.2020 § 18

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

Vastaava rakennustarkastaja teki osittain kieltäen päätöksen suunnittelutarveratkaisuun 2019-510.

Suunnittelutarveratkaisuun 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.

Marjonientien 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 suunnittelutarveratkaisuun kumoamista ja tilan Heikinlehto 111-407-10-1 rakennushankkeen hyväksymistä.

Perusteluina vaatimukselle ovat seuraavat:

Ely-keskus ei ole vastustanut tilan rakentamista suunnitellulla tavalla

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

pj Tapio Väli-Torala , ptknpit Maria Laakkonen , ptkntark Jaana Niemi , ptkntark Matti Ulmonen

(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 valittiin toisen, viereisen rantaan rajoittuvaan tilan omistajan kanssa. Katselimme, 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 vetoimaisiin kohteisiin maakunnan ulkopuolelta tulevat käyttäjät. Luonnonrauhasta ja hiljaisuudesta nauttiminen nostetaan uudeksi virkistymistä ja luontomatkaileua 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 Marjonimentien 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 Marjonien rantapalsta helposti saavutettavan ulkoilu- ja virkistysalueen tarpeen. On aivan selvää, että Marjonimentien 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 kaavoitamaton 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 hinta-

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

taso, jolla Heinolan purjehdusseura saa ostaa hallitsemansa alueen Hevossaareissa (90 €/m<sup>2</sup>), 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. Aluemerkintä 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 hyökkäsi 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 oikaisu-  
vaatimuksen kokonaisuudessaan.

**Perustelut:**

Suunnittelutarveratkaisussa on perusteltu, miksi kiinteistön rannan

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

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

Sähköposti

maankäyttöosasto

**Liitteet**

*Oikaisuvaatimus Suunnittelutarveratkaisuun 2019-510  
Suunnittelutarveratkaisu 2019-510*

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

pj Tapio Väli-Torala , ptknpit Maria Laakkonen , ptkntark Jaana Niemi , ptkntark Matti Uimonen

**Heinolan kaupunki**

Toimielin  
Lupa- ja valvontalautakunta

pvm  
15.4.2020

**Muutoksenhakuohjeet****Muutoksenhakukiellot**

*Kieltojen perusteet* Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 19, 22-23, 25-30

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 mom mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät: 24

**Oikaisuvaatimusohjeet**

*Oikaisuvaatimusviranomaisen ja -aika* Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite.

Heinolan kaupunki  
Lupa- ja valvontalautakunta  
Rauhankatu 3, 18100 Heinola  
sähköpostiosoite: kirjaamo@heinola.fi

Oikaisuvaatimuksen voi jättää myös Suomi.fi-viestipalvelun kautta, [www.suomi.fi/viestit](http://www.suomi.fi/viestit)-osoitteessa.

Pykälät: 24

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

*Oikaisuvaatimuksen sisältö* Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava tai toimitettava Suomi.fi-viestipalvelun kautta (tunnistautuminen).

Liitetään pöytäkirjaan

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

pj Tapio Väli-Torala , ptknpt Maria Laakkonen , ptkntark Jaana Niemi , ptkntark Matti Uimonen

**Valitusosoitus**

**Valitusviran-** Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaati-  
**omainen ja** muksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain  
**valitusaika** se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta  
muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianomainen se-  
kä kunnan jäsen.

Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi, fax: 029 564 2269

Valituksen voi tehdä myös asiointipalvelussa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät:

Valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät: 16

17-18, 20-21, 31 \*)

Valitusaika 30 päivää

\*) Päätösten antopäivä 22.4.2020. Valitusaika alkaa 23.4.2020

**Valitus-  
kirjelmä**

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava  
valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- mitkä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä tai toimitettava se Suomi.fi-viestipalvelun kautta (tunnistautuminen)

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21 §)

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

pj Tapio Väli-Torala , ptknpit Maria Laakkonen , ptkntark Jaana Niemi , ptkntark Matti Uimonen

**Valitusasia-  
kirjojen toi-  
mittaminen** Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virke-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

**Lisätietoja** Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

1) Jos toimitettava muulle kuin valitusviranomaiselle.

Liitetään pöytäkirjaan

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

pj Tapio Väli-Torala , ptknpit Maria Laakkonen , ptkntark Jaana Niemi , ptkntark Matti Uimonen

Rakennusvalvontatoimisto  
Rakennustarkastaja

Suunnittelutarveratkaisu 2019-510  
Päätöspäivämäärä 13.02.2020

**Rakennuspalkka**

111-407-10-1  
Pinta-ala 13910.0

Kaava

Ei kaavaa

**Hakija**

**Toimenpide**

Omakotitalon ja rantasaunan rakentaminen.

**Lausunnot**

Kuntatekniikka Mattelinen Ari  
Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela

07.01.2020  
15.01.2020

Puottava  
Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Valtakirja  
Selvitys naapureille tiedottamisesta 3 kpl  
Asemapiirustus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Suunnittelutarveratkaisua haetaan uuden asuinrakennuksen 126 k-m<sup>2</sup> rakentamiselle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Samaan kiinteistöön kuuluu Marjonimentien etelän puoleisella alueella oleva rantatontin osa, johon alotaan rakentaa 30 k-m<sup>2</sup>:n rantasauna.

Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikka kuuluu MRL 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan kiinteistölle 407-10-1. Kiinteistön pinta-ala on 1,391 ha. Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarpeelliset talousrakennukset. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10 %, kuitenkin enintään 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennus oikeus on siten 600 k-m<sup>2</sup>.

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

Hanke sijoittuu myös lainvoimaisen Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaavaehdotuksen mukaiselle



asumisen reservialueelle (A/res). Rannan puoleinen kiinteistönoosa on kaavassa osoitettu olevan Virkistysalue (V). Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Naapureita on kuultu ja heillä ei ollut huomautettavaa hankkeesta (MRL 133 §).

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri n lausunto 8.1.2020:

Maantien 15013 suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita- tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai häiritä tienpidoille (LJMTL 46 § 1. mom.). Kun omakotitalo ja sauna kiinteistön 10-1 molemmilla palstoilla sijoitetaan Marjonimentien suoja-alueen (20 m) ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa rakennushankkeeseen.

Maantien 15013 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 453 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 29. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista melun- ja tärinän torjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue kiinnittää erityistä huomiota liittymien määrään ja liittymätihelyteen. Jokainen liittymä muodostaa liikenneturvallisuuksien riskin. Kulkuyhteyksiä kiinteistöille yhdistetään yhteisten liittymien kautta, mikä on tienpidon ja liikenneturvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue katsoo, että kiinteistön 10-1 eteläpuoliselle palstalle (saunalle kulkuun) voidaan järjestää uusi liittymä. Mikäli Heinolan kaupungin suunnittelutarveratkaisupäätös on myönteinen, tulee liittymälle hakea lupaa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet liittymäluvalle löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Hakemuksen voi tehdä verkkosivuilta löytyvällä sähköisellä lomakkeella tai hakemukset voi lähettää sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi](mailto:kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi). Myönteisestä suunnittelutarveratkaisupäätöksestä sekä tästä lausunnosta UJDELY/64/2020 tulee liittää kopiot hakemukseen. Liittymäluvassa määritetään liittymän käyttötarkoitus, tarkka sijainti sekä annetaan tarkemmat ohjeet ja ehdot liittymän rakentamiseksi. Liittymälupa on maksullinen.

Tämä lausunto on oltava käsilä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

Vesilaitoksen ja kintateknikan lausunto 7.1.2020: Alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Vesilaitos on antanut hankkeelle puoltavan lausunnon 10.1.2017: "Alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Alue ei kuulu myöskään vesihuollon kehittämissuunnitelmassa vuonna 2013 esitettyihin suunniteltuihin toiminta-alueen laajentumisalueisiin. Asemapiirustuksessa (ohjeellisten rakennuspaikkojen sijainti) on esitetty, että jätevesien käsittely tehdään rakennuspaikkakohtaisesti. Soveltuvista kiinteistökohtaisista jätevesiratkaisuista päättää ympäristötoimisto. Kaupungin vesihuoltopalveluihin liittyminen voi tulevaisuudessa tulla mahdolliseksi jos/kun toiminta-alue vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaisesti laajentaa rakennuspaikkojen kohdalla Marjonimentien eteläpuolelle." Rakennuspaikalle on siten rakennettava kiinteistökohtainen puhdasvesi- ja jätevesijärjestelmä.

Määräkäyttöasteen lausunto-15.01.2020: Voidaan puoltaa omakotitalon rakentamista ilman rantasaunaa, edellisen kyseiselle alueelle myönnetyn suunnittelutarveratkaisun ehdoin ja tällöin annetun kaavoituksen lausunnon ehdoin:

"Rakennuspaikan (1) osoittaminen asuinrakennukselle (alkuperäisessä asemapiirroksessa lähimpänä Marjoniementietä) päivitetyn asemapiirroksen mukaisin järjestelyin Marjoniementien vierustan varaamisesta mahdollisia liikenneväylätarpeita varten (päivitetyn asemapiirroksen "vyöhyke jolle ei saa rakentaa") on mahdollista. Imeyttämiset ja muut vastaavat vesienkäyttelytoimenpiteet tulee hoitaa rakennuspaikalla/kiinteistöllä.

Yhden (1) rakennuspaikan rakentaminen kyseisessä paikassa yllä esitettyillä toimenpiteillä voidaan katsoa olevan vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin se ei merkittävästi haittaa tulevaa kaavan laadintaa." Rantasaunaa ei voida puoltaa. Alueelle on laadittu Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava, jossa rantaa-alue on varattu virkistysalueeksi. Hakija on valittanut kyseisestä yleiskaavasta Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen mm. kyseiseltä virkistysalueen osalta. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on hylännyt valitukset.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: Tilan Heikinlehto 10:1 rakennuspaikka sijaitsee laadittavan olevan yleiskaavan asumiseen osoitetulla alueella. Lohkomistoimituksessa 9.4.2019 Heikinlehdon tilasta on erotettu Heikinlehti niminen tila 10:8. Heikinlehto on jäänyt kantatilaaksi ja rakennuspaikaksi. Rakentaminen ei aiheuta haittaa luontoarvoille ja ympäristölle. Heinolaassa ei ole tarjolla ylisuuria omakotirakennuspaikkoja, joten hanke tyydyttää kysyntää tältä osin.

## Päätös

Hyväksytty

Vastaava rakennustarkastaja päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Uudenmaan Ely-keskuksen 8.1.2020 lausunnon ehtoja tulee noudattaa rakentamisen aikana.

Kuntateknikan 7.1.2020 lausunnon ehtoja tulee noudattaa rakentamisen aikana.

Rannan puoleiselle kiinteistön osalle ei myönnetä suunnittelutarveratkaisua rantasaunan rakentamiseksi.

Perustelut:

Rannan puoleinen kiinteistöosa 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. Siihen esitetty rakentaminen haittaa tulevaa kaavoitusta. Määräkäyttö 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 määräkäyttöä. Esitetty hanke ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai sen toteutumiselle tai alueiden käyttöön 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.

Rakennuslupaa on haettava vuoden sisällä suunnittelutarveratkaisun lainvoimaisuudesta.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tullaan arvioimaan rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle (MRA 69 §).

Heinolassa 13.02.2020

Juha Mara  
vastaava rakennustarkastaja

*Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu*

**Päätös tiedoksi**

Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus /kunnan asiointilomake

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä  
17.02.2020

Tämä lupapäätös on annettu julkisanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, leenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava lupa- ja valvontalautakunnalle ja toimitettava Heinolan kaupungin asianhallintakeskukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjeensä. Kirjeestä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja mitä perusteella.

Heinolan kaupunki  
Lupa- ja valvontalautakunta

Rauhankatu 3  
18100 HEINOLA tai kirjaamo@heinola.fi