

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen asiassa poikkeamispäätös 2020-77**

4810/10.03.00.00/2020

Lualtk 17.06.2020 § 44

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

Lupa- ja valvontalautakunta myönsi 15.04.2020 § 31 poikkeamisluvan 2020-77 uuden senioritalon rakentamiseksi, kiinteistölle 111-2-8-3, Virtakatu 12, 18100 Heinola.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys teki valituksen myönnetystä poikkeamispäätöksestä seuraavin perustein:

*1. Kunnan päätösvaltaa käyttää kuntalain mukaan valtuusto. Poikkeamisluvan hakijana on teknisen palvelukeskuksen keski- johtoon kuuluva rakentamispäällikkö, joka ei ole osoittanut valtuutusta poikkeamisluvan hakemiseen*

*Lupa- ja valvontalautakunta on pyytänyt maankäyttöosaston lausunnon asiasta. Lausunnon on antanut yksittäinen virkamies, jonka tehtäviin kuuluu kaupungin asemakaavojen ajantasaisuudesta huolehtiminen. Virkamiehen olisi tullut todeta, että asemakaava on vanhentunut.*

*Valtuusto ei ole delegoinut valtaansa yksittäisille virkamiehille hankkeissa, joilla mitätöidään valtuuston hyväksymä asemakaava.*

*2. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä Pöytäkirjaa ei ole laadittu kuntalain ja yleisen oikeuskäsitteen mukaisesti, pöytäkirjantarkastajien tulee tarkastaa pöytäkirja vasta sihteerin ja puheenjohtajan allekirjoitusten jälkeen, joiden allekirjoitukset merkitsevät pöytäkirjan syntymistä.*

*Pöytäkirja ei täytä julkishallinnolle asetettuja määräyksiä hallinnon selkeydestä. Päätös ei myöskään koske osoitteessa Virtakatu 2 olevaa tonttia.*

*3. Päätös on tehty puutteellisin asiakirjoin Poikkeamispäätöksen liitteenä ei ole selvitystä hankkeen toteuttajasta. Kaupunginhallitus on 9.10.2017 § 268 hinnoitellut tontin ilman kuntalain 130 §:n mukaista menettelyä luovutettavaksi Aura Hovi Oy-nimelle yhtiölle, 2848970-9, rek. 10.8.2017 (kh*

*Heinolan kaupunki ei ole hankkeen toteuttaja (LIITE 3).*

*Lupa- ja valvontalautakunnan päätös annetaan tiedoksi MVH-asunnot Oy:lle, 2290813-2, rek. 14.10.2009 (ei kh:n päätöstä , rakennusoikeus muuttunut , 2330 kem2, hinta ei ole muuttunut!), joten on oletettavaa , että taustalla on olemassa erilaisia sopimuksia virkamies- ja/tai poliittisen johdon tasolla.*

*Päätöksessä 2020-77 mainittuja liitteitä (valtakirja, täydennys poikkeamislupahakemukseen 2077-77 /poikkeaminen asemakaavamerkinnästä YS-13, kaupparekisteriote, naapurien kuuleminen, asemapiirustus) ei ole annettu asiantuntijalautakunnalle sen tehdessä päätöstään.*

*Poikkeamislupa on myönnetty puutteellisin asiakirjoin. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.*

*4. Poikkeamislupa on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, käyttö-tarkoitus*

*Käyttötarkoitus muutetaan YS-13 tontista (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) normaaliksi asuinkerrostalon tontiksi Ak. Termillä "senioritalo" hämätään asiantuntijalautakuntaa uskomaan, että kysymyksessä olisi samankaltaista rakentamista kuin Ys-tontin asemakaavamääräys edellyttää (LIITE 4 ).*

*Rakentamisrajoja ja tontin rajoja ylitetään perusteettomasti . Ei ole mitään perustetta rajojen ylittämiseen, kun sijainti ja rakentaminen suunnitellaan ja toteutetaan asemakaavan mukaisesti. Kaupungin kanta rakennusrajojen ylittämisestä on ollut jyrkän kielteinen jopa lähes rakentamattomilla omakotialueilla (HL 6 §).*

*Poikkeamisvaltaa ei ole delegoitu asemakaavan (Ak 250/1977) vastaisen rakentamisen sallimiseksi. Poikkeamispäätös on MRL 171 §:n 2 momentin vastainen*

*5. Rakennusoikeus ja kerrosluku  
Valtuuston hyväksymä kaupungin keskustan asemakaava on tullut voimaan 19.10.1978. Heinolan kaupungissa ei ole ollut koko olemassaoloajanansa yleiskaava - on olemassa vain osayleiskaavoja lähinnä kyläalueilta - vaikka jo kumottu rakennuslaki vuodelta 1958 määräsi yleiskaavan laatimisen pakolliseksi. Lähinnä oleva yleiskaava on kaupunginvaltuuston 15.12.2008 § 182 hyväksymä ydinkeskustan yleiskaava (lainvoima 4.3.2009). Poikkeamisen kohteena oleva kortteli ei kuulu tähän osayleiskaava-alueeseen.*

Voimassa oleva osayleiskaava linjaa kuitenkin Virtakadun ja Kaivokadun välisen alueen enintään 111-kerroksista asuin- ja liiketalojen rakentamista varten - kuten pikkukaupungin rakentamismiljöön edellyttääkin. Osayleiskaava mahdollistaa lisärakentamisen ainoastaan torialueen lähikortteleihin, joihin kortteli 111-2-8 ei kuulu.

Korttelin toisen tontin 111-2-8~2 rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup> ja käyttötarkoitus Y7 Yleisten rakennuksien korttelialue. 11-kerroksinen talo. Päätöksessä vedotaan, että vieressä on 1V-kerroksinen talo. Rehellisempää olisi ollut todeta, että korttelissa on 1-kerroksinen talo ja että kaikki muut talot ovat 111-kerroksisia. Hyväksymällä poikkeamisen, vyörytetään 1V-kerroksisten talojen rakentamista kaikkiin lähi kortteleihin.

Korttelissa on myös 852 m<sup>2</sup>:n suuruinen leikkialue PI, jonka käyttö tulee arvioida poikkeamisluvan yhteydessä. Seniorit tuskin ovat korttelin leikkialueen tarpeessa. Leikkialue on ollut rakentamatta, eikä sitä tulla tarvitsemaan jatkossakaan alueen lapsia varten. Poikkeamisen vaikutus korttelin muihin tontteihin ja PI-alueeseen olisi tullut selvittää (MRL 58)

Poikkeamisen vaikutusta ei ole arvioitu riittävästi. Poikkeaminen aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia,

Lupa- ja valvontalautakunnan olisi poikkeamispäätöksen sijaan tullut kehottaa kaupunkia ryhtymään koko kaupungin yleiskaavoitukseen ja keskustan asemakaavan uudistamiseen.

Yleiskaavoitus olisi tullut käynnistää viimeistään kuntin yhdistymisen (1997) johdosta.

Lupa- ja valvontalautakunnan olisi tullut arvioida vuonna 1977 hyväksytyt asemakaavan Ak250 ajanmukaisuus poikkeamispäätöksen sijaan, MRL 60 §, 61 §.

Asemakaava Ak 250/1977 laadittiin maa-alaltaan 48,6 km<sup>2</sup> suuruiseen kaupunkiin (kaava-ala 70 ha). Kaavan mitoitus oli 22.300 asukasta v.2000. Kuntaliitoksen 1997 johdosta maa-ala on nyt 680,5 km<sup>2</sup> ja toteutunut asukasluku on n. 18.500.

Poikkeamispäätös on MRL 171 §:n 2 momentin vastainen

6. Rakennusoikeutta nostetaan 1600 kem<sup>2</sup> :sä 2330 kem<sup>2</sup> :iin eli 730 kem<sup>2</sup> (45,6 %) toisin kuin päätöksessä mainitaan. Päätöksen mukainen lisäys on 472 kem<sup>2</sup> (29,3 %)

Hakemuksen mukaan rakennusoikeutta nostetaan vähentämällä asuinkerrosalasta ulkoseinän yli 25 cm paksu osuus sekä hormit ja väestönsuoja (asemapiirros 6.3.2020). Selvitystä siitä kuinka paksut seinät on tarkoitus rakentaa, ei ole annettu (MRL 115 §), joten

kerrosala ylittyy 45,6 %.

Poikkeamispäätöksessä on annettava määräys rakennuksen seinärakenteesta , jotta sitä ei käytetä verukkeena rakennusoikeuden ylittämässä (MRL 174.1 §).

## 7. Autopaikkojen riittävyys

Poikkeamisluvalla rakennetaan asuinkerrostalo, jonka autopaikkatarve on ratkaistava voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toisin kuin kaavoitusarkkitehti (ei SAFA) lausuu . Kohdetta ei voida verrata AL-tonttiin 1 1 1-1-2 4-1 3 , joka on rakennettu osaksi Jyränkölän settlementin palveluasumisliiketoimintaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa asuntolan sekä kaksi asuntoa. Asemakaavan mukainen autopaikkatarve on 27. Asuinkerrostalon asukkaat ovat oletettavasti ajokortillisia yli 55-vuotiaita, mitä Settlementin palvelutaloasukkaat pääsääntöisesti eivät enää ole.

(<https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK120801.pdf> kohta 2.1)

Poikkeamispäätöksen mukaan asuntoja (osakehuoneistoja) tulee 37 kpl ja autopaikkoja 16 kpl.

Autopaikkojen määrä on riittämätön asuntojen määrään nähden. ((LIITE 5)

Poikkeaminen on MRL 54 §:n vastainen

## 8. Haitta kaavoitukselle

Keskustan asemakaava Ak 250/1977 tullaan vääjäämättä uusimaan lähiaikoina. On naiivia väittää, että poikkeamispäätös ei haittaa kaavoitusta.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry on huolissaan kaupungin kaavoitustoimesta, joka suoltaa kaavoja kunnallisen itsehallinnon puitteissa piittaamatta Heinolan kaupungin mahdollisuudesta huolehtia asukaistaan, ympäristöstä ja kuntatalouden kantokyvystä siten kuin MRL 1 § Ja 5 § määräävät.

Poikkeamispäätöksessä ei huomioida elinvoimalautakunnan päätöstä 1 6.4.2020 § 20 (kaavoituskatsaus ) rakennusten tärkeimmistä visuaalisista ominaisuuksista.

Kerrosluvun nostaminen neljäksi sillä perusteella , että yksi ainoa kerrostalo on jo IV-kerroksinen poikkeamiskohteen läheisyydessä , on vastoin elinvoimalautakunnan sekä kaupunginvaltuuston päätöstä vaalia historiallisen ruutukaava -pikkukaupungin rakennuskulttuuria.

Lopuksi on todettu, että IHLSY ry tarkoituksena on edistää luonnon-,

*ympäristön- ja rakennusperinnön suojelua sekä kestäväää kehitystä toiminta-alueellaan (yhdistyksen sääntöjen § 2, MRL 193 §).*

*Lupa- ja valvontalautakunnan olisi tullut katsoa Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry asianosaiseksi poikkeamisasiassa (HL 6 Ja 41 §:t, MRL 193 §).*

*Rakennusperinnön suojelun keskeinen tavoite on vaalia pienen ruutukaavakaupungin idyllistä ja vuosisataista rakennusperintöä, joka ei kestä 4-kerroksisten kivitalojen rakentamista perinteiselle keskustan alueelle. Kaupungin asukasluvun kasvu ei edellytä poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta. Senioritalon rakentaminen ydinkeskustaan edellyttää yleiskaavan ja asemakaavan laatimista.*

Vastineet valituksen kohtiin:

1. Poikkeamispäätöksen mukaisen kiinteistön vuokravarauksen Heinolan kaupungilta on tehnyt Aurahovi Oy. Poikkeamispäätöksen hakijana on kiinteistön omistaja, Heinolan kaupunki, jolla on oikeus hakea poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle.

Heinolan kaupungin tekniikka toimialan toimintaohjeen mukaan kuntatekniikan palvelualuejohtajalla (rakennuspäällikkö) tai tilakeskuksen palvelualuejohtajalla (kiinteistöpäällikkö) on oikeus hakea kaupungin puolesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat.

Poikkeamislupaa varten on pyydetty lausunto maankäyttöosastolta, joka vastaa maankäytöstä sekä kaavoituksesta. Lausunnon on antanut vs. kaavoitusyksikön päällikkö Juha Poskela.

Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton, eikä asemakaava ole siten toteutunut. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-13). Tontille saa rakentaa liikuntaesteisten asuntola- ja palvelutoimintaa palvelevia huoneistoja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, joiden jatkuva paikallaolo on välttämätöntä. Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa asuintalo seniorille, jossa asukkaat ovat sellaisia, että he tarvitsevat apua arjen elämässään. Vaikka rakennuksen käyttötarkoitus on asuinkerrostalo, on sen käyttö asemakaavan mukaista. Koska kiinteistölle on tarkoitus rakentaa asuinrakennus, jonka käyttö on asemakaavan mukaista, niin hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen eikä siten ole ollut tarpeen tarkastella asemakaavan ajankäyttöä maankäyttö- ja rakennuslain 60 § mukaisesti.

2. Hallintolaissa (434/2003) ei ole erillistä säännöstä, joka nimenomaisesti edellyttäisi allekirjoitusjärjestyksen. Allekirjoituksia käytetäänkin siten ensisijaisesti tunnistamiseen sekä päätöspolun kiistämättömyyden ja eheyden varmistamiseen.

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaan toimielimen kokouksesta ja päätöksistä on laadittava pöytäkirja. Kuntalaissa ei kuitenkaan säädetä pöytäkirjan sisällöstä, vaan kunnan hallintosäännössä annetaan tarpeelliset määräykset pöytäkirjan sisällöstä, allekirjoittamisesta ja tarkastamisesta. Heinolan kaupungin hallintosääntö 138 § ei myöskään määrittele tiettyä allekirjoitusten järjestystä. Päätöksen katsotaan syntyneen vasta sitä koskevan pöytäkirjan tarkastamisella. Lähtökohtaisesti päätöksen täytäntöönpanon edellytys on, että pöytäkirja on tarkastettu.

Heinolan kaupungin hallintosäännön 138 §:n mukaan pöytäkirjan sisällöstä vastaa puheenjohtaja. Koska puheenjohtaja, sihteeri sekä pöytäkirjan tarkastajat ovat kaikki hyväksyneet omalta osaltaan voidaan todeta, että pöytäkirja on asianmukaisesti tarkastettu.

3. Heinolan kaupunki on hakenut poikkeamispäätöksen omistamalleen kiinteistölle. Kiinteistöstä on tehty varaus Aurahovi Oy:lle. Aurahovi Oy ja MVH-asunnot ovat solmineet hankkeen rakentamisesta ja vuokraamisesta keskinäisen sopimuksen. Hanke on viranhaltijapäätöksen 04.12.2019 § 25 mukainen. Poikkeamispäätöksellä ei oteta kantaa esitettyyn rakennusoikeuden hinnan muutoksiin. Lupa- ja valvontalautakunnan jäsenet saavat kaikki tarvittavat asiakirjat ennen päätöksen tekoa nähtäville Teams -työtilassa tai pyydettyäessä esittelijältä. Kaikki tarvittavat asiakirjat ovat olleet olemassa päätöksentekoon, vaikka valituksessa toisin väitetään.

4. Rakennuksen käyttötarkoitus on hakijan mukaan asuinkerrostalo, jota käyttävät sellaiset asukkaat, jotka tarvitsevat apua arjen askareissa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueetta (YS-13). Tontille saa rakentaa liikuntaesteisten asuntola- ja palvelutoimintaa palvelevia huoneistoja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, joiden jatkuva paikallaolo on välttämätöntä.

Kun tontille saa rakentaa asuntola- ja palvelutoimintaa, niin se on juuri sitä mitä sinne aiotaankin rakentaa.

Rakennuksen rakennusalan ylitys on vähäinen 0,185 m. Ylityksellä ei ole merkitystä, eikä sillä ole vaikutusta naapureihin ja haitallista ympäristövaikutusta. Valittajan väite kaupungin kannasta on väärä. Rakennusalojen ylityksiä voidaan tarkastella tapauskohtaisesti siten, että naapurit suostuvat ylityksiin ja ettei se aiheuta haittaa naapureille maankäytön tai rakentamisen suhteen.

Poikkeamisluvan 2020-77 poikkeamisvalta on lupa- ja valvontalautakunnalla, rakennusvalvonnan toimintaohjeen 25.11.2019 mukaisesti. Poikkeaminen on siten myönnetty Heinolan kaupungin ohjeistuksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

5. Uudisrakennuksen esitetty kerrosluku IV, mikä on perusteltua ton-

tin käytön kannalta. Siten saadaan lisää piha- ja oleskelu- aluetta. Myös yhteys eteläpuoleiseen puistoalueeseen säilyy ja lisää keskusta- alueen vehreyttä ja puistomaisuutta. Kiinteistöllä 111-2-9-8 oleva asuinrakennus on 4-kerroksinen ja rakennuspaikan luoteen puolella oleva kerrostalo kiinteistöllä 111-2-7-5 on 3-kerroksinen. Uudisrakennuksen massa sijoittuu rakennusten väliin luontevasti, koska uudisrakennus sijoittuu lähemmäksi 4-kerroksista rakennusta ja 3-kerroksiseen kerrostaloon jää riittävä etäisyys eikä rakennusmasojen jyrkkiä rajauksia synny. Uudisrakennus sijoittuu siten massaltaan hyvin jo rakennettujen kerrostalojen väliin.

Rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle arvioidaan rakennuslu-pamenettelyn yhteydessä. Korttelin 111-2-8-2 on kaksikerroksinen rakennus ja muut rakennukset ovat kolme (3) kerroksisia rakennuk-sia. On ennen aikaista ennustaa onko naapurikiinteistöille mahdollis-ta rakentaa neljä (4) kerroksisia rakennuksia ja mihin käyttötarkoituk-seen. Jokaisen hankkeen kohdalla tilanne arvioidaan aina erikseen eikä yhdestä poikkeamisesta tule siten automaatiota.

Uusi rakennus on erillisen suunnitelman mukaisesti sijoitettu linjaan kahden muun kerrostalorakennuksen kanssa, joten massaltaan se soveltuu hyvin esitettyyn rakennuspaikkaan.

Keskusta- alueen rakentamista on tulevaisuudessa tarkoitus tiivistää ja tilojen käyttötarkoitusta tarkastella mm. asumisen suuntaan. Tar-kastelussa tulee huomioida olemassa olevien tilojen, kuten käyttä-mättömien liiketilojen käyttötarkoituksen muutoksia sekä ullakkora-kentamista. Jo nykyisellään pienille tonteille on vaikea sijoittaa oles-kelu- ja leikkialueita. Maankäyttö- ja rakennuslain 155 §:n mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikki-paikkoja ja oleskelu- alueita varten. Ne on turvallisesti erotettava lii-kenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alu- eet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Leikkipaikkojen ja oleskelu- alueiden järjestämisvelvollisuudesta voi- daan sallia poikkeus vähäisen lisärakentamisen sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta, jos se kiinteistön koon, maaston tai muun vastaavan syyn vuoksi on perusteltua. Siten oleskelu- ja leikki- alueita on oltava riittävästi keskusta- alueella, jotta mm. asumisen tii- vistäminen siellä on mahdollista, joten jo olemassa olevat alueet tu- lee huomioida keskustan tiivistämisessä sekä kehittämisessä.

6. Valituksessa on esitetty, että todellinen rakennusoikeuden ylitys on 730 k-m<sup>2</sup> eli 45,6 %. Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:ssä mää- ritelty se, miten kerrosala lasketaan seinien osalta sekä mitkä tilat voidaan jättää kerrosalan ulkopuolelle eli ei ole vaikutusta rakennus- oikeuteen. Rakennuslupavaiheessa esitetään kerrosalalaskelma, josta voidaan arvioida, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset. Poikkeamispäätöksessä on päätetty rakennuksen

enimmäiskerrosalaksi 2080 k-m<sup>2</sup>, joka tulee myös olemaan rakennusluvun mukainen sallittu rakentamisen määrä. Poikkeamislupavaiheessa ei ole tarpeen esittää seinärakenteita tai tiloja joita ei lueta kerrosalaan vaan ne esitetään vasta rakennuslupavaiheessa.

7. Rakennuksen käyttötarkoitus on hakijan mukaan asuinkerrostalo, jota käyttävät sellaiset asukkaat, jotka tarvitsevat apua arjen askareissa. Autopaikkojen lukumäärästä voidaan poiketa, koska uudisrakennus on osoitettu senioritaloksi. Kiinteistöllä 111-1-24-13 olevan senioritalon autopaikkamääräys on, että kutakin liike- ja toimistotilaa kohden on rakennettava yksi autopaikka sekä autopaikka neljää palveluasuntoa tai hoitopaikkaa kohden. Kiinteistöllä ei ole ollut ongelmia autopaikkojen määrän suhteen. Poikkeamishakemuksessa esitetty autopaikkamitoitus on suurempi kuin kiinteistöllä 111-1-24-13 ja siten voidaan katsoa esitetyn autopaikkamitoituksen olevan riittävä. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaan asemakaavan mukaan perustellusta syystä voidaan autopaikkojen määrää tarkastella asukkaiden, asiakkaiden tai työntekijöiden määrän mukaisesti.

8. Kun huomioidaan tuleva rakennushanke sekä poikkeamispäätöksen 2020-77 mukaiset poikkeamiset, ei sillä ole merkittävää vaikutusta ja muutosta olemassa asemakaavaan. Kerrosluvun ylitys yhdellä kerroksella asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä se johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen. Samalla saadaan rakennuspaikalle lisää piha- ja oleskelualueita. Myös yhteys etelänpuoleiseen puistoalueeseen säilyy ja se lisää keskusta-alueen vehreyttä ja puistomaisuutta. Rakentaminen soveltuu massaltaan jo rakennettujen kerrostalojen (3 ja 4-kerroksiset rakennukset) väliin. Rakennusoikeuden ylitys on myös linjassa jo olevien rakennusoikeuksien kanssa. Rakennusoikeuden ylitys 472 k-m<sup>2</sup> (29,5% / e=0,91) on linjassa naapurikiinteistöjen tontin pinta-alan ja käytetyn kerrosalan suhteen. Naapurikiinteistöillä on tonttien tehokkuusluvut e= 0,77..0,94..1,02.

Poikkeamisluvissa asianosaisina ovat kiinteistönomistajat, haltijat, naapurit sekä eri viranomaiset rakennuspaikasta riippuen. Päätös annetaan tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille sekä Ely-keskukselle maankäyttö- ja rakennusasetuksen 88 §:n mukaisesti. Siten Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ei ole ollut osallinen poikkeamisluvassa 2020-77. Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan poikkeamislupien valitusoikeus on toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen.

Rakennusvalvonta vastaanotti hankkeeseen ryhtyvän vastineen valituksen kohtiin 4-8. Vastine on kokonaisuudessaan nähtävillä Teams



-työtilassa.

Maankäyttöosaston lausunto 10.06.2020 valitukseen:

*"Asemakaavan ajanmukaisuus arvioidaan lupakäsittelyn yhteydessä. Tässä tapauksessa on katsottu, että asemakaava on pääsääntöisesti ajanmukainen haettuun käyttötarkoitukseen nähden. Kaavan muuttaminen kerrosluvun, esitetyn rakennusalueesta poikkeamisen ja rakennusoikeuden ylityksen johdosta ei ole arvioitu olevan tarkoituksen mukaista, kun kaava toteuttaa asemakaavassa esitettyä käyttötarkoitusta ja ympärillä olevat rakennukset ovat pääosin kerrosluvun ja räystäs/harjakorkeuden osalta samalla linjalla. Yleiskaavan puuttumisella ei tässä yhteydessä ole merkitystä, kun haetun poikkeamisen rakentamisen on katsottu oleva voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista."*

Esityslistan liitteenä Itä-Hämeen luonnossuojeluyhdistyksen valitus kokonaisuudessaan.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle todeta, että edellä kerrotun perusteella Itä-Hämeen luonnossuojeluyhdistyksen tekemä valitus poikkeamispäätöksestä 2020-77 sekä vaatimus oikeudenkäyntikuluista tulee hylätä kokonaisuudessaan.

Perustelut:

Alueella on jo olemassa voimassa oleva asemakaava, joka jo ohjaa rakentamista. Kun hanke on käyttötarkoitukseltaan sekä kaavasta poikkeamisen myötä kaavanhengen mukainen, niin uuden yleis- tai asemakaavan laadinta ei ole tarpeen.

Poikkeamislupa on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaisesti.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen muulle järjestäytymiselle, koska yhden lisäkerroksen rakentaminen ei vaikuta merkittävästi alueen ympäristö- ja maisemakuvaan, koska rakennuspaikan läheisyydessä on jo samankorkuinen rakennus.

Rakennuksen rakentaminen neljään kerrokseen ja tiiviimpään massaan lisää alueen puistomaisuutta ja väljyyttä muihin rakennuksiin päin. Rakennusmassan tiivistämisellä saadaan rakennettavaan kortteliin enemmän avonaisuutta sekä puistomaista kaupunkitilaa.

Rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävä, koska tontin tehokkuusluku vertailun mukaan naapurikiinteistöjä pienempi tai saman suurui-

nen.

Rakennus on tulossa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Rakentaminen ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole luontokohteita, joita pitäisi suojella.

Rakennuspaikalla ei ole tällä hetkellä rakennuksia. Kiinteistöllä oleva vanha suojarakennus ei museon lausunnon mukaan ole arvokas rakennus ja sitä ei tarvitse huomioida rakentamisen suunnittelussa.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Naapureita on kuultu, eikä heillä ollut huomautettavaa hankkeesta. Päätös on myös annettu tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle. Ely-keskus ei ole huomauttanut tai valittanut hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan poikkeamislupien valitusoikeus on toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen. Poikkeamisluvassa 2020-77 on selkeästi esitetty poikkeamiset sekä niihin perustelut.

Siten poikkeamisella ei ole vaikutusta luontoon- tai ympäristönsuojeluun tai sillä ei heikennetä kulttuuriarvoja tai niiden suojelua. Poikkeamiset eivät myöskään ole luonteeltaan sellaisia, että niillä olisi vaikutusta elinympäristön laatuun vaan edelle kerrotun perusteella päinvastoin.

Päätös:

Kyseinen Hallinto-oikeudelle tehty valitus oli kokouksessa lautakunnan nähtävänä.

Puheenjohtaja Tapio Väli-Torala telki asiasta käydyn keskustelun kuлуessa vastaavan rakennustarkastajan ehdotuksesta poikkeavan Pekka Kantasen kannattaman esityksen. Tästä johtuen asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja Tapio Väli-Torala ehdotti, että lautakunta

1. hyväksyy vastaavan rakennustarkastajan päätösehdotuksen ja
2. lisää siihen Hallinto-oikeudelle pyynnön tutkia valituksen tehneen yhdistyksen päätöksenteon laillisuuden.

Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat vastaavan rakennustarkastajan päätösehdotusta, äänestävät Jaa, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtaja Tapio Väli-Toralan tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestyksen aikana etäyhteydellä osallistuvat pitävät kamerat

päällä. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritussa äänestyksessä annettiin

0 Jaa-ääntä ja

5 Ei-ääntä (Heljä Harttunen, Pekka Kantanen, Jaana Niemi, Matti Uimonen, Tapio Väli-Torala) ja

2 lautakunnan jäsentä oli poissa (Kristiina Mattila-Nousiainen ja Jarmo Valojää)

Puheenjohtaja totesi lupa- ja valvontalautakunnan hyväksyneen asiassa puheenjohtaja Tapio Väli-Toralan tekemän esityksen kohdat 1. ja 2. äänin 5 vastaan 0.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote Hämeenlinna hallinto-oikeus  
Sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi