

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 111-408-2-126 rantaosayleiskaavan vastaiselle rakentamiselle

luvaltk 24.08.2022 § 50

786/10.03.00.00/2022

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Kiinteistön omistajat ovat olleet tietoisia siitä, että kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta. Kiinteistön omistajat eivät myöskään ole huomioineet rakennusvalvonnan antamaa kehotusta poistaa rantaosayleiskaavan vastaisesti rakennetut rakennukset kiinteistöltä 27.5.2022 mennessä. Lupa- ja valvontalautakunta päättää antaa kiinteistön 111-408-2-126 omistajille rakennelmien poistamiseksi yksilöidyn ja perustellun määräyksen seuraavasti. Päävelvoite 1 rakennelmien poistaminen kiinteistöltä Lupa- ja valvontalautakunta määrää kiinteistön 111-408-2-126 omistajia poistamaan rakennelmat kiinteistöltä. Päävelvoitteen 1 tehoste Lupa- ja valvontalautakunta asettaa päävelvoitteen tehosteeksi asianosaisille juoksevan uhkasakon. Jos päävelvoitetta ei ole noudatettu 28.11.2022 velvoitetaan kiinteistön omistajat maksamaan uhkasakko. Uhkasakko muodostuu päävelvoitteelle asetettavasta 10 000,00 €:n suuruudesta pääerästä ja jokaiselta asetetun määräajan jälkeistä seuraavaa kalenterikuukautta koskevista 2 500,00€ suuruista lisäeristä.
Toimivalta	Hallintosäätö 23.2 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara 044-797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kiinteistö 111-408-2-126 sijaitsee Ruotsalaisen rantaosayleiskaava-alueella. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on oikeusvaikutteinen, joka mahdollistaa rakennuslupien myöntämiset AO-1, AM-2, ARA, RA-3, RA-4 ja RA-5 alueille. Kiinteistö 111-401-2-126 kaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella (M-3), jolla on voimassa rakentamisrajoitus. Rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille.

Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 72.3 §:n mukaisesti. 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.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelemisen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavallvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Nykyiset kiinteistön omistajat ovat ostaneet kiinteistön vuonna 2007. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2009 ja valtuusto on hyväksynyt sen vuonna 2011. Nykyinen maanomistaja on omistanut kiinteistön kaavan laatimisen aikaan, ja hänen on täytynyt olla tietoinen siitä että kiinteistölle ei tulla osoittamaan rakennuspaikkaa. Kiinteistön omistaja ei ole valittanut kaavasta, joten hän on siten hyväksynyt kaavan ja sen maankäytöllisen tarkoituksen.

Kiinteistön omistajan kanssa on käyty keskusteluja Kutusaaren rakentamiseen liittyvistä asioista useaan otteeseen. Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on vahvistunut 16.7.2019. Rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan yleiskaava-alueilla alle 10 m²:n suuruiset rakennukset eivät tarvitse viranomaisen lupia. Tämä ei kuitenkaan ole ollut edellytys rakentaa rakennuksia kiinteistölle, koska oikeusvaikutteinen yleiskaava ei sitä mahdollista. Kiinteistön omistajat ovat tulkinneet asiaa omalla tavallaan ja rakentaneet rakennelmat kiinteistölle. Tämä on myös kiinteistön omistajille kerrottu.

Alueelle on haettu aiemmin poikkeamislupaa rakennuksen rakentamiselle 15.7.1977. Poikkemispäätös on silloin ollut kielteinen. Kielteinen poikkeamispäätös on ollut myös kiinteistön omistajan tiedossa. Poikkeamista on haettu myös vuonna 2007 ja poikkeamispäätös on silloinkin ollut kielteinen. Valitus tästä asiasta on käsitelty Kouvolan hallinto-oikeudessa v. 2008 ja hakijan valitus hylättiin.

Kiinteistönomistaja on kertonut rakennusvalvonnalle ja kaavoitukselle, että kiinteistöllä on ollut kalamaja ja sen vuoksi se olisi ollut aikoinaan rakennuspaikkana ja kaavassa olisi siten virhe. Rakennusvalvonta on pyytänyt kiinteistön omistajaa esittämään sellaiset asiakirjat, joissa kiinteistöllä olisi osoitettu kalamaja. Vastaava rakennustarkastaja ja kaavoituspäällikkö kävivät kiinteistöllä katsomassa tilannetta 22.6.2021. Kiinteistöllä ei ollut merkkejä vanhasta kalamajarakennuksesta. Katselmusta ei oltu kutsuttu koolle virallisesti, vaan se oli kiinteistön omistajan kanssa yhdessä sovittu tapaaminen kiinteistöllä. Siksi katselmuksesta ei tehty pöytäkirjaa.

Kiinteistön omistaja on ollut hyvin tietoinen siitä, että kiinteistölle ei voi rakentaa rakennuksia. Vastineessa on vedottu teknisen toimen johtajan antamaan hyväksyntään rakennusten rakentamiseen. Teknisen toimen johtajalla ei ole oikeutta antaa lupia rakentamiseen, vaan lupien myöntäminen ja kaavojen tulkinta kuuluu rakennusvalvonnalle. Vastaava rakennustarkastaja on kysynyt asiaa teknisen toimen johtajalta 12.4.2021 ja teknisen toimen johtaja on antanut vastauksen 13.4.2021 *"No siitä on kyllä jo aikaa, kun olimme yhteydessä. Muistaakseni välitin rakennusjärjestyksen tiedoksi ja pyysin varmistamaan lupatarpeet sinun toimistoltasi."*

Tiedoksianto

Virallinen ote saantitodistuksella

Kiinteistön omistajat

Kopio

Etelä-Suomen
maanmittaustoimisto,
kiinnitysrekisteriin tehtävää
merkintää varten