

Lupa- ja valvontalautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2021-475
Päätöspäivämäärä 26.10.2022

Pykälä 68 Juha Mara

Rakennuspaikka

111-408-1-14
Pinta-ala 148300.0

Metsähuoneentie
18300 HEINOLA KK

Kaava Ei kaavaa

Kerrosalat:
Rakennettu 0.0 k-m²

Hakija

Toimenpide

Tontin erottaminen emätilasta. Liitteen mukaisesti.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu 18.10.2022 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Naapurin kuuleminen 7 kiinteistöä
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan uuden lomarakennuksen 150 k-m² ja saunarakennuksen 30 k-m² rakentamiselle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai ranta-
asemakaavaa.
Koko kiinteistön pinta-ala on noin 14,8 ha ja sillä on Kotajärven rantaviivaa yhteensä noin 430 m.

Muodostettavan kiinteistön tuleva pinta-ala on noin 8500 m² ja sillä Kotajärven rantaviivaa noin 78 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.

Heinolan kaupungin rantamitoituksen pienet järvet mitoituskoko on 6 rp/mrv-km.
Selvityksen mukaan hakemuksen mukaisen kiinteistön emätilana on ollut ennen 01.07.1959 tila 89-408-1-14 Leveälahti (lohkottu 26.01.1920). Emätilasta ei ole lohkottu kiinteistöjä, jotka olisivat Kotajärven rannalla. Emätilalla on kartta- ja muunnettua rantaviivaa yhteensä 423 m. Rakennettuja

paikkoja on tällä hetkellä 1 kpl ja siten rantamitoitus on $1 \text{ rp} / 0,423 \text{ km} = 2,36 \text{ rp/m-rvkm}$ eli on mitoituksen mukainen. Uusi rakennuspaikka $2 \text{ rp} / 0,423 \text{ m-rvkm} = 4,72 \text{ rp} / \text{m-rvkm}$, mikä alittaa Heinolan kaupunginvaltuuston hyväksymän rantamitoituksen enimmäismäärän.

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta (MRL 133 §).

Kaupunkisuunnittelun lausunto 18.10.2022: "Emätilalla on jäljellä yksi loma-asuntoyksikkö. On resurssien hukkaamista ratkaista asia kaavalla. Kaupunkisuunnittelu ei näe estettä poikkeamisluvan myöntämiselle."

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Johtava rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

Lupa- ja valvontalautakunta myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

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

Perustelut:

Tehdyn emätilamitoituksen mukaan rakentaminen tapahtuu Heinolan kaupunginvaltuuston 06.03.2017 § 9 rantamitoitusperusteiden mukaisesti. Emätilalle on jäljellä yksi rantarakennusoikeus kiinteistöstä 111-408-1-14 muodostettavalle määräalalle sen muunnetun rantaviivan pituuden perusteella. Rakennuspaikan muodostamisen jälkeen emätilan rakennusoikeus on kokonaan käytetty. Ranta-asemakaavan laadinta yhtä rakennuspaikkaa varten ei ole perusteltua. Emätilalle jää rakentamisen jälkeen vapaata rantaviivaa yli 300 m sekä rakentamatonta maa-aluetta. Alueella ei ole Heinolan tietojärjestelmien mukaan sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida rakennuspaikkaa muodostettaessa.

Kaupunkisuunnitteluosasto on puoltanut hanketta.

Hanke on rakennusjärjestyksen mukainen.

Päätös

Hyväksytty

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 72.1 88, 133, 171, 172 ja 173 §:t
MRA 65, 85, 86 ja 88 §:t
Rakennusjärjestys 56 §
Rakennusvalvonnan toimintaohje

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

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

Päätöksen antopäivä 02.11.2022

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 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