

**Vastaus oikaisuvaatimukseen rakennusluvasta 111-2022-259 koskien kiinteistöä 111-29-211-1, Urheiluopistontie 448 - Vierumäki Golf Resort Oy**

luvaltk 23.08.2023 § 56

794/10.03.00.00/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä rakennusluvasta 111-2022-259 tehdyn oikaisuvaatimuksen seuraavin perusteluin;</p> <p>Hankeelle on olemassa lainvoimainen poikkeamispäätös 111-2022-476. Poikkeamispäätöksessä on edellytetty, että alueen asemakaavamuutos tulee laittaa vireille ja alue tulee muuttaa asumiseen osoitetuksi alueeksi. Rakennuspaikan asemakaavoitus on laitettu vireille ja tontin jatkorakentaminen tulee tapahtumaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.</p> <p>Poikkeamisluvassa 111-2022-476 ja rakennusluvassa 111-2022-259 on esitetty perustelut poikkeamiselle ja neljä (4) kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiselle.</p> <p>Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä.</p>
Toimivalta	Hallintosääntö 23.3 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, <a href="mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi">etunimi.sukunimi@heinola.fi</a> , puh. 044 7978572
Valmistelu	<p>Rakennustarkastaja myönsi rakennusluvan 111-2022-259 uuden asuinkerrostalon rakentamiselle kiinteistölle 111-29-211-1, Urheiluopistontie 448.</p> <p>Hanke sijoittuu asemakaavan mukaiselle loma-asumista palvelevien rakennusten korttelialueelle (RA-13). Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 111-2022-476, mikä on lainvoimainen.</p> <p>Poikkeamispäätöksellä on poikettu asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä rakennuksen kerrosluvusta.</p> <p>Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle saa rakentaa kolme (3) kerroksisia lomarakennuksia siten, että ne voivat sijoittua aivan kiinteistön rajan läheisyyteen. Rakennusalueen raja on esitetty kaavassa ohjeellisena, mutta se myös mahdollistaa edellä mainitun rakennuksen sijoituksen.</p> <p>Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueilla rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän (4) metrin päässä naapurin rajasta.</p> <p>Naapureiden kuuleminen suoritettiin lehtikuulutuksella 23.06.2022 sekä erillisillä kuulemiskirjeillä siten, että huomautusaikaa oli 14.03.2023 asti. Hankkeen pitkän käsittelyn aikana ja muuttuneen</p>

asemapiirustuksen vuoksi nähtiin tarpeelliseksi tehdä naapureiden kuuleminen uudelleen (MRL 133 § ja MRA 65 §).

Vierumäen Golf Resort Oy huomautti rakennushankkeesta.

Rakennuslupahakemuksen valmisteluun liittyen rakennusvalvonta piti palaveri Vierumäen Golf Resort Oy:n kanssa 31.03.2023. Seuraava palaveri pidettiin 17.04.2023. Muistutusta koskien pidettiin neuvottelu 12.04.2023 muistuttajan, hakijan sekä Heinolan kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kesken. Tässä tilaisuudessa muistuttajan keskeinen huoli oli hakemuksessa esitetyn rakennuksen näkyminen naapurikiinteistön maisemassa sekä suunnitellun rakennuksen yläkerroksista avautuva näkymä naapurirakennukseen. Todettiin, että rakennus sijoittuu nykyiseen asemakaavaan verrattuna etäämmälle naapurirakennuksesta ja väliin jää olemassa olevaa puustoa. Lisäksi hakija oli tutkinut mahdollisuutta tarkistaa hakemuksen mukaista rakennuksen sijaintia siten, että rakennusten etäisyys tulisi olemaan n. 50 m ja rakennus suuntautuisi niin, että suora näkymä estyy.

Vierumäen Golf Resort Oy on oikaisuvaatimuksessaan todennut, että myönnetty rakennuslupa on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Oikaisuvaatimuksessa on edelletetty osayleiskaavan päivittämistä, jolla yhdenmukaistetaan Heinolan eteläisten taajaminen yritysten ja maanomistajien toiminnallisten tarpeiden mukaista asemakaavoitusta vapaa-ajanvieton ja asumisen kannalta. Oikaisuvaatimuksessa on myös vedottu Heinolan kaupungin sitoutumisesta MAL-sopimukseen.

Oikaisuvaatimuksessa on myös katsottu, että poikkeamisluvilla rakentaminen, rakennusoikeuden kasvattaminen ja käyttötarkoitusten muuttaminen on keskeytettävä välittömästi. Poikkemisluvilla vaikutetaan mm. kunnallistekniikan määrän ja laadun ohella palvelutilojen tarpeeseen ja siten palvelu-, investointi- ja käyttökustannuksiin.

Urheiluopiston alue on alusta asti tarkoitettu vapaa-ajan viettoon. Pysyvää asumista varten alueella on riittävästi asuntoja. Pysyvän asumisen sijoittamiselle opiston alueelle aiheutetaan tuntuvaa haittaa vapaa-ajan asumiselle. Myös kaupungin kiinteistöverotulot laskevat, koska pysyvän asumisen verotuotto on pienempi kuin loma-asunnon.

Poikkeamisluvilla rakentaminen hajauttaa yhdyskuntarakennetta sekä aiheuttaa kaupungille lisää kustannuksia, jotka tulevat kaupunkilaisten maksettaviksi.

Neljä (4) kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen aiheuttaa Vierumäen Golf Resort Oy kiinteistölle viihtyvyshaittaa sekä alentaa alueen arvoja. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että rakentamisen on tapahduttava voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Perusteita nopeasti muuttuvalle rakentamisen tarpeeseen asuin- ja lomarakentamiselle ei ole osoitettu. Vetoaminen strategiseen

yleiskaavaan on perusteetonta, koska se ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleiskaava. Vetoaminen jo rakennettuihin neljä (4) kerroksisiin rakennuksiin ei oikeuta muita maanomistajia rakentamaan neljä (4) kerroksisia rakennuksia. Rakentamisen on tapahduttava asemakaavan mukaisesti.

Huomauttajan kiinteistö ei ole suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen rajanaapuri. Huomauttajakiinteistön ja rakennuspaikan välissä on virkitysalue (V), joka on 20 metriä leveä. Kiinteistöä haluttiin kuitenkin kuulla, koska maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Yleisenä tulkinta on kuitenkin ollut, että tien toisella puolella oleva kiinteistö on rajanaapuri, joten tässä tapauksessa voidaan asia tulkita samalla tavalla, kun huomioidaan virkistysalueen leveys, noin 20 metriä. Vierumäki Golf Club Oy on rakennusluvan 111-2022-259 tosiasiallinen rajanaapuri.

Kiinteistön 111-404-2-114 Kiinteistön Vierumäki Golf Club Oy kirjalliset kommentit ja huomiot:

Turvallisuuden kannalta rakennusten etäisyys golfkentästä tulisi ensisijaisesti olla selkeästi pidempi ja suurempi. Toissijaisesti, mikäli etäisyyttä ei voida vaatimuksesta huolimatta mitenkään kasvattaa, niin mahdollisten turvajärjestelmien (esim. turvaverkko) rakentamis- ja ylläpitovastuu tulee olla uudella rakennuksella/kiinteistöllä (kiinteistöyhtiöllä). Esitettyssä suunnitelmassa kulkureitti alikulkutunneliin muuttuu ja muutostöiden kustannusvastuu tulee olla muutoksen hakijalla ja rakentajalla. Jäljellä jäävä reitti alikulkutunneliin tulee leventää ja loiventaa myös golfautoille turvallisella tavalla. (Tämä asia on sovittu erikseen maanomistajien välillä jo aiemmin, mutta tähän nyt vielä kirjauksena ja tiedoksi hakemukseen liittyen.) Kiinteistö Vierumäki Golf Club Oy ei tehnyt oikaisuvaatimusta rakennuslupaan 111-2022-259.

Päijät-Hämeen maakuntakaavan (2014) mukaan hanke sijoittuu loma-asunto - ja matkailualueelle (R). Urheiluopiston alueelle on osoitettu myös taajamatoimintojen aluetta (A) sekä vähittäiskaupan suuryksikkö (KM).

Heinolan kaupungin strategisen yleiskaavan 2035 mukaan alue kuuluu olevalle taaja-asutukselle, jolle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötöntä työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaavassa Vierumäen ja urheiluopiston alue on myös osoitettu kehittämisen alueeksi (ksV).

Hanke sijoittuu Suomen urheiluopiston yleiskaava-alueelle, kaavan mukaiselle loma-asuntojen korttelialueelle (RA-3).

Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennuspaikalle voidaan rakentaa loma-asuntoja, joiden kerrosala on enintään 4100 k-m<sup>2</sup> kerrosluvultaan kolme (3). Rakennusluvassa 111-2022-259 hankkeen kerrosala on 2160 k-m<sup>2</sup> eli asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä, kuten oikaisuvaatimuksessa on väitetty.

Asemakaavassa on esitetty ohjeelliset rakennusalueen rajat, joissa rakennukset on esitetty sijoitettavaksi rakennuspaikalle kolmeen (3) eri massaan. Rakennuspaikan vieressä on rivitalotyypisiä pienkerrostaloja, joiden kerrosluku on kaksi (2). Nykytilanne kiinteistöllä ei ole muuttunut ja kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton.

Uusi rakennus sijoittuu asemakaavan mukaisen ohjeellisen rakennusalueen ulkopuolelle poiketen asemakaavamääräyksistä. Rakennusala on ohjeellinen ja siitä voidaan poiketa. Rakennuksen ympärille jää puistomaista tontin osaa. Uudisrakennus sijoittuu naapurikiinteistöön nähden kauemmaksi, minkä voimassa oleva asemakaava sallii. Asemakaava sallii kolme (3) kerroksisen lomarakennuksen rakentamisen tontin rajaan kiinni, millä olisi suurempi vaikutus oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistölle.

Haetulle rakennuspaikalle on jo myönnetty poikkeamispäätös 111-2012-466 kahdelle lomakerrostalolle. Poikkeamislupa 2012-466 on ollut voimassa 26.11.2013 asti, joten se on rauennut. Poikkeamispäätös 2022-128 on myönnetty lomakerrostalo- ja asuinrakennukselle (hybridi), joiden kerroskorkeus on neljä (4). Poikkeamislupa 2022-128 on lainvoimainen ja voimassa oleva.

Urheiluopiston toiminta on aikojen saatossa muuttunut pelkästä urheilualueesta merkittäväksi työpaikka-alueeksi. Urheiluopiston alueella toimii useita eri yrityksiä sekä Haaga Helian ammattikorkeakoulu.

Rakennusvalvonta on jo myöntänyt poikkeamisluvan 2021-44 asuinkerrostalolle aivan tulevan hankkeen läheisyyteen ja siitä saatujen kokemusten perusteella on asumisen lisäämiselle tarvetta Urheiluopiston alueelle. Kohteesta on myyty noin 50 %.

Rakentaminen sijoittuu sijainniltaan yleisen tien varteen, joten kadun rakentamista ei ole tarpeen tehdä. Vierumäen urheiluopiston kautta kulkee säännöllinen linja-autoliikenne ja kävely- ja pyörätieyhteydet Vierumäen keskusta sekä Heinolan kaupungin keskusta ovat hyvät.

Urheiluopiston alue kuuluu Vierumäki Infran vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, johon rakennus liitetään. Siten teiden ja infran uudisrakentamista ei ole tarpeen tehdä. Lähimmät palvelut sijaitsevat aivan hankkeen vieressä Urheiluopiston alueella. Lähimmät kauppapalvelut ovat Vierumäen keskustassa noin viiden (5) kilometrin päässä. Kunnalliset palvelut kuten päiväkotit ja koulut ovat myös Vierumäen keskustassa noin viiden (5) kilometrin päässä rakennuspaikasta. Muut kunnalliset palvelut ovat Heinolan keskustassa noin kuudentoista (16) kilometrin päässä rakennuspaikasta.

Aiottu rakentaminen sijoittuu palveluiden läheisyyteen ja palvelujen saatavuus on hyvä. Urheiluopiston alueelle on jo kaavoitettu pientalojen asuinalueita eri aikoina mm. Opinkangas 1 ja 2 sekä

Kotilankujan alue. Urheiluopiston ydinalueella on myös asumiseen kaavoitettua aluetta, jotka osin ovat rakentuneet ja asuinkäytössä.

Kun huomioidaan urheiluopistoalueen muuttunut tilanne ja nopeasti muuttuva rakentamisen tarve asuin- ja lomarakentamiseen, niin on perusteltua myöntää poikkeaminen asuinrakentamiselle.

Heinolan kaupungin strategisen yleiskaavan 2035 mukaan alue on varattu olevalle taaja-asutukselle ja hanke on siten strategisen yleiskaavan mukainen.

Uudisrakentamisella ole vaikutusta olemassa olevaan ympäristö- ja kaupunkikuvaan. Urheiluopistontien varteen on jo rakennettu IV-kerroksisia rakennuksia. Vierumäen Golf Resort Oy:n omistaman kiinteistön pohjoispuolelle on jo rakennettu neljä (4) kerroksisia kerrostaloja neljä (4) kappaletta. Hanke soveltuu siten massoitukseltaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Vierumäen urheiluopiston alueella on jo olemassa asutusta, joten oikaisuvaatimuksessa esitetty väite yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta ei pidä paikaansa. Poikkeamisluvalla myönnetty rakennuslupa kiinteistölle 111-29-211-1 ei lisää veromaksajien kustannuksia. Urheiluopiston ja sen lähialueella on jo olemassa asumista ja kulkuyhteydet sekä palvelujen saatavuudet ovat hyvät. Myöskään infran rakentamiseen ei ole tarvetta.

MAL-sopimuksen mukaan Vierumäen alue on yksi kehitystyönalla olevista alueista. Vierumäen alueeksi katsotaan myös Vierumäen urheiluopiston alue. Tarkoituksena on kehittää raide- ja joukkoliikenteeseen tukeutuvia taajamia sekä varmistaa seudun asuntotuotantarvetta vastaavan kaavavarantoa viiden vuoden kehityksen tarpeelle. Uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta 80 % sijoitetaan keskustoihin ja kestävän liikkumisen kannalta hyvillä sijainneilla. Tarkoitus on myös selvittää mahdollisuuksia monipaikkaisuuden tukemiseksi kestäväällä tavalla.

Monipaikkaisuudesta on keskusteltu Hämeen Ely-keskuksen ja urheiluopiston alueelle olevan toimijan kanssa. Molemmilta tahoilta on saatu joustava näkemys asian valmisteluun. Maakuntaliitolta on myös saatu positiivinen näkemys asiasta.

Kiinteistölle 111-29-211-1 on saatu vierille asemakaavan laadinta ja asemakaavan viranomaisneuvottelu on jo pidetty 19.7.2023. Viranomaisneuvottelussa ei noussut yhtään keskustelua ja vastustusta, että asemakaava muutoksella kortteliin mahdollistetaan vakituinen asuminen, vaikka se osayleiskaavassa on RA-3.

Päätöksen antopäivä on 30.08.2023.

Oikaisuvaatimus on kokonaan nähtävillä Cloud meeting -työtilassa.

Tiedoksianto

Virallinen ote

Virallinen ote

Vierumäen Golf Resort Oy,  
K. Oy Heinolan Vierumäki  
Chalets 8 / YIT Suomi Oy

