

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle rakennusluvasta 111-2022-259 tehtyyn valitukseen

luvaltk 22.11.2023 § 79

794/10.03.00.00/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan todeta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle (lausuntopyyntö liitteenä) valmistelutekstissä esitetyin perustein, että Vierumäki Golf Resort Oy:n valitus rakennusluvasta 111-2022-259 tulee hylätä. Valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteluita, jonka vuoksi lupa tulisi hylätä. Hankkeelle on olemassa lainvoimainen poikkeamispäätös 111-2022-476. Poikkeamispäätöksessä on edellytetty, että alueen asemakaavamuutos tulee laittaa vireille ja alue tulee muuttaa asumiseen osoitetuksi alueeksi. Poikkeamispäätöksen kuuleminen on tehty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Rakennuspaikan asemakaavoitus on laitettu vireille ja tontin jatkorakentaminen tulee tapahtumaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Poikkeamisluvassa 111-2022-476 ja rakennusluvassa 111-2022-259 on esitetty perustelut poikkeamiselle ja neljä (4) kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiselle. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.3 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044-7978572, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 23.08.2023 § 56 hylätä Vierumäki Golf Resort Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusluvasta 111-2022-259 seuraavin perusteluin: 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. Poikkeamisluvassa 111-2022-476 ja rakennusluvassa 111-2022-259 on esitetty perustelut

poikkeamiselle ja neljä (4) kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiselle. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä.

Valituksessa esitetyt asiat:

Vierumäki Golf Resort Oy on valittanut Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen päätöksestä. Perusteluina valitukselle on kuulemiskirjeen toimittaminen väärään osoitteeseen ja siten päätöksen virhellinen käsittely.

Tontin omistajat ovat hakeneet asemakaavamuutosta kiinteistölleen ja sen myötä rakennusoikeuden lisäämistä 61 %:lla.

Myönnetty poikkeamislupa 111-2022-476 ja ja rakennuslupa 111-2022-259 ohjaavat kiinteistön tulevaa rakentamista. Esitetty rakentaminen, neljäkerroksinen kerrostalo, käyttää koko tontin rakennusoikeudesta 55 %. Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle saa rakentaa neljä (4) kolmekerroksista (3 krs) kerrostaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 4100 k-m².

Valituksessa todettu, että alueen maakuntakaava, yleiskaava ja strateginen yleiskaava ovat vanhentuneet. Hyväksymällä kaavoituksen toteutumisen poikkeamislupamenetettelyn ohjaavalla vaikutuksella Heinolan kaupunki jatkaa yhdyskuntataloudellisten päätösten hallitsematonta kehitystä ja vaikutusta kaupungin elinvoimaisuuteen. Valituksen mukaan alueen asukasluku on tasaisesti laskenut, eikä alue ole muuttunut merkittäväksi työpaikka-alueeksi.

Korttelin 29-211 muuttamista on perusteltu säännöllisellä linja-autoliikenteellä ja kevytliikenneyhteyksillä Vierumäen ja Heinolan keskustoihin, vaikka kaavat ovat vanhentuneet.

Viittaaminen Opinkangas I ja Opinkangas II alueisiin on myös perusteeton, koska siellä asuinrakennukset ovat pääosin loma-asuntoja.

Rakennusoikeuden keskittäminen yhteen kerrostaloon vaikuttaa jääväämättä muiden kerrostalojen rakennusoikeuteen.

Mikäli perustetaan uusi kaupunginosa kerrostaloasumiseen, niin nykyinen infrastruktuurin ja muiden yhdyskuntarakenteiden vaatimukset eivät voi olla entisellään. Hallintossäännön mukaan lupa- ja valvontalautakunnalle ei ole koskaan annettu oikeutta lisätä rakennusoikeutta eikä valtuusto ole siitä päättänyt.

Vastine valitukseen:

Myönnetyllä poikkeamisluvalla 111-2022-476 ei ole ylitetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Poikkeaminen on myönnetty rakennuksen kerrosluvusta sekä asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Korttelin loppurakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella, johon rakennusluvassa 111-2022-259 ei ole otettu kantaa.

Poikkeamisluvan 111-2022-476 naapurin kuuleminen Vierumäki Golf Resort Oy:n osalta on lähetetty osoitteeseen, joka on myös 14.11.2023 YTJ-tiedon mukaan vielä voimassa oleva osoite. Mikäli yhtiö muuttaa tietojaan, on ne myös päivitettävä yleisiin tietokantoihin, joista tietoja etsitään. Kuuleminen oli osoitettu yhtiölle, eikä yksittäiselle henkilölle, kuten valituksessa on väitetty.

Kiinteistön asemakaavamuutos on laitettu vireille Heinolan kaupungin elinvoimalautakunnassa 12.04.2023 § 18. Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa korttelin rakentamista siten, että käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa sekä pysyvän että vapaa-ajan asumisen. Kortteliin lisärakennusoikeutta 2500 k-m². Kortteliin näin muodostuva kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan 6600 k-m² jaettaisiin kolmelle rakennuspaikalle, kullekin 2200 k-m². Rakennusten sallittu kerrosluku nostettaisiin kolmesta neljään. Kortteli jaettaisiin tonttijaolla kolmeksi rakennuspaikaksi sekä yhdeksi pysäköintialueeksi (LPA). Korttelin loppurakentaminen ratkaistaan siten asemakaavoituksella.

Maakuntakaava on tullut voimaan 14.05.2019. Maakuntakaavan mukaan alue on loma- ja matkailualue (R), palveluiden alue (P) ja alueelle on myös mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön kohdamerkintä (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). Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi -yleiskaavan muutos on myös vireillä. Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 15.06.2015 § 191. Vierumäen kylällä, urheiluopiston alueella ja Konniveden ja opiston välisellä alueella on eri toimijoilla omia itse kunkin omista lähtökohdista laadittuja kehittämissuunnitelmia ja -tavoitteita. Kaupungin tavoitteita on linjattu strategisessa yleiskaavassa (2014), missä tavoitteet liittyvät kaupungin kokonaiskehitykseen ja toisaalta eri osa-alueiden tasapainoiseen kehittämiseen. Suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, jossa linjataan alueen maankäyttöä 20-30 vuotta eteenpäin.

Urheiluopiston toiminta on aikojen saatossa muuttunut pelkästä urheilualueesta merkittäväksi työpaikka-alueeksi. Alueen toimijoita ovat mm. Suomen Urheiluopisto, Vierumäki Infra, Holiday Club Oy, Haaga-Helia, lajiliittojen toiminnat jne. Alueella työskentelee arviolta noin 300...400 henkilöä. Haaga-Heliällä opiskelee päiväopiskelijoina noin 400 henkilöä ja tutkintoja suoritetaan noin 1000 kpl vuodessa. opiskelijaa. Voidaan todeta, että muutos alkuperäiseen Urheiluopiston toiminnan laatuun on ollut merkittävä, toisin kuin valituksessa väitetään.

Valituksessa on vedottu vähenevään asukasmäärään. Urheiluopiston asukasluku on ollut vuosien 2016 - 2021 aikana ollut suunnilleen sama eli noin 110 henkilöä (muutosta -10 henkilöä vuosien aikana). Vuonna 2023 alueella asuu 135 henkilöä eli asukasmäärä on noussut. Urheiluopiston alueen asukasmäärän lisääminen edellyttää, että alueelle rakennetaan asuinrakennuksia lisää, koska loma-asuntoihin ei voi muuttaa asumaan. Vierumäen urheiluopisto on yksi Heinolan kaupungin vetovoima-alueista, joten on luontevaa kehittää Vierumäen urheiluopiston aluetta siihen suuntaan, että alueelle saadaan uusia vakituisia- ja loma-asukkaita sekä yritystoimintoja.

Poikkeamisluvalla 111-2021-44 on jo myönnetty rakentaminen asuinkerrostalolle. Hanke on toteutettu myös kokonaisuudessaan.

Urheiluopiston alue kuuluu Vierumäki Infran -vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, johon rakennus on tarkoitus liittää. Siten uusia teiden ja infran uudisrakentamista ei ole tarpeen tehdä myönnetyn rakennushankkeen takia. Urheiluopiston alueen ja Heinolan kaupungin infran kehittämistä ja parantamista on tehtävä aina sitä mukaa, kun Urheiluopiston alue kehittyy, laajenee ja rakentamisen määrä kasvaa. Alueella on tälläkin hetkellä vireillä eri kaavahankkeita, joiden vuoksi infran tarkastelua on myös tehtävä. Tämä on normaalia kaupungin strategista kehitystä ja panostamista alueeseen, jolla on vetovoimaa.

Lähimmät palvelut sijaitsevat aivan hankkeen vieressä Urheiluopiston alueella. Lähimmät kauppapalvelut ovat Vierumäen keskustassa noin viiden (5) kilometrin päässä. Kunnalliset palvelut, kuten päiväkotia ja koulu, 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 I ja II sekä Kotilankujan alue. Urheiluopiston ydinalueella on myös asumiseen kaavoitettua aluetta, jotka osin ovat rakentuneet ja asuinkäytössä. Opinkangas I ja II alueet ovat rakentuneet eri aikoihin. Alueet ovat asemakaavan mukaan asuinrakennusalueita. Mikäli asuinrakennuksessa ei asuta vakituisesti, niin rakennusta verotetaan lomarakennuksen mukaisesti eli rakennuksen kiinteistövero on silloin asuinrakennuksen veroa suurempi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Heinolan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii lupa- ja valvontalautakunta, jolla on ollut siten oikeus myöntää poikkeamislupa rakennushankkeelle. Poikkemaisluvassa ei ole

myönnetty rakennuspaikan rakennusoikeuden ylitystä vaan poikkeaminen rakennuksen käyttötarkoituksesta (rakennus ei ole ranta-alueella) sekä rakennuksen kerrosluvusta. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamisvalta on kunnalla.

Tiedoksianto

virallinen ote

Hämeenlinnan hallinto-oikeus/
hameenlinna.hao@oikeus.fi