

Lupa- ja valvontalautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2024-41
Päätöspäivämäärä 14.02.2024

Pykälä 18 Juha Mara

Rakennuspaikka

111-406-1-618
Pinta-ala 3000.0

Hevossaarentie 6
18100 HEINOLA

Kaava

Ei kaavaa

Hakija

Houseboatservice.fi Oy

Toimenpide

Haetaan määräaikaista 3 vuoden rakennuslupaa varastorakennukselle (vuokrasopimuksen voimassaoloajaksi). Rakennukseen ei tule vettä eikä viemäriä. Ei kiinteää perustusta.

Lausunnot

kaavoitus

25.01.2024

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Perustelut poikkeamiselle
Kaupparekisteriote
Vuokrasopimus
Naapurin kuuleminen 2 kiinteistöä
Valokuva
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan uuden, määräaikaisen talousrakennuksen sijoittamiselle rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa kaavaa. Hanke sijoittuu asemakaava-alueen läheisyyteen, Ruotsalaisen järven rannalle.

Vuokra-alueen pinta-ala on 3000 m². Rakennuspaikka on tällä hetkellä rakentamaton.

Hankealueelle on myönnetty sijoittumislupa Houseboat Service -yritykselle, jonka toiminnan kannalta on tarpeen rakentaa talousrakennus vuokra-alueelle. Talousrakennus on tarkoitus olla paikoillaan enintään 31.12.2026 asti, jonka jälkeen rakennus poistetaan vuokra-alueelta.

Talousrakennuksen 60 k-m² etäisyys rantaviivaan on noin 26 metriä, kun rakennusjärjestyksen mukainen etäisyys tulisi olla 50 metriä. Etäisyys rantaviivaan ei täyty vuokra-alueen muodon vuoksi.

Myös toiminnan kannalta on tärkeää, että talousrakennus on lähempänä rantaviivaa.

Muutoin hanke on rakennusjärjestyksen mukainen.

Hanke sijoittuu kiinteistölle 111-406-1-618, jonka emätilana (ennen vuotta 1.7.1959) on ollut kiinteistö 88-402-1-344, tila Apajalahti.

Tilasta on lohkottu lohkotiloja 204 kpl, jotka ovat tällä hetkellä asemakaavoitettuja alueita, joita ei huomioida mitoituksessa.

Maitiaislahden ja Jyrängön virran kohdilla olevat alueet ovat väyläviraston rata-aluetta, joita ei lasketa

mukaan rantamitoitukseen.

Mitoituksessa on siten huomioitu vain kiinteistö 111-406-1-618, joka ei ole asemakaava-aluetta. Rakennuspaikka on rakentamaton.

Kiinteistöllä on karttarantaviivaa 500m. Muunnettua rantaviivaan kiinteistöllä on noin 300 m.

Mikäli rantavyöhykkeelle muodostettaisiin uusi rakennuspaikka kiinteistölle 111-406-1-618, rakennuspaikkatiheydeksi kantatilan osalle muodostuisi sen perusteella $1 \text{ rp} / 0,3 \text{ km} = 3,33 \text{ rp/m-rvkm}$. Esitetty rakentaminen on siten Heinolan ranta-alueiden tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden 17.01.2017 mukainen, jotka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 06.03.2017 § 9. Ruotsalainen kuuluu mitoitusperusteiden suuriin järviin (Ala-Rääveli, Enovesi, Karijärvi, Konnivesi, Ruotsalainen), jonka mitoitusluku 7-8 rrp/mrv-km. 8 rrp/mrv-km mitoitus mahdollinen, kun vapaata rantaviivaa jää emätilakohtaisesti vähintään 50 %.

Kaupunkisuunnittelun lausunto 25.01.2024, puoltava; Haetun mukaista määräaikaista rakennuslupaa varastorakennukselle voidaan kaupungin maankäytön näkökulmasta selvästi puoltaa. Apajalahden alueen pitkäjänteisen toiminnallisuuden ja houkuttelevuuden edistämiseksi on kuitenkin tarpeen tehdä jatkossa myös laajempaa aluesuunnittelua tai kaavoitushanketta.

Hakijan esittämät poikkeukset ja perustelut poikkeamiselle;

Rakennus sijoittuu alle sallitun etäisyyden rantaviivasta, koska vuokra-alueen koosta johtuen sitä ei voida viedä kauemmas rannasta. Rakentaminen kaavoittamattomalle alueelle.

Uusi rakennus viedään lähes kiinni vuokra-alueen takarajaan, sijainti valittu niin että alueelta ei tarvitse kaataa puita.

Kiinteistöllä on sähköliittymä. Rakennukseen tulee vain sähköt, ei vettä eikä viemäriä.

Rakennus koostuu kahdesta jalaksilla olevasta kontista, jotka on helppo siirtää eivätkä vaadi kiinteitä perustuksia.

Lähellä ei ole naapureita johon rakennus voisi näkyä.

Yrityksen toiminnan kannalta varastorakennus on välttämätön.

Rakennus poistetaan alueelta kun vuokrasopimus päättyy, eli noin kolmen vuoden kuluttua.

Naapureita on kuultu ja naapurikiinteistön 111-406-1-844 omistaja on huomauttanut, että maanomistajien tasapuolisuus huomioitava poikkeuslupaa käsiteltäessä.

Huomauttajan kiinteistö ei muodostu haetun kiinteistön emätilasta ja rakentaminen on määräaikainen, joten poikkeamisella ei ole vaikutusta naapurin maankäyttöön tai rakentamiseen.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

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 §) sekä huomautuksen tehneelle naapurille (MRL 142 §).

Perustelut:

Tehdyn emätilamitoituksen mukaan rakentaminen tapahtuu Heinolan kaupunginvaltuuston 06.03.2017

§ 9 rantamitoitusperusteiden mukaisesti.

Esitetty rakentaminen on määräaikaista ja luonteeltaan sellaista, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta ympäristö- ja maisemakuvaan.

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan 25.01.2024 puoltanut hanketta.

Huomauttajan kiinteistö ei muodostu haetun kiinteistön emätilasta ja rakentaminen on määräaikainen, joten poikkeamisella ei ole vaikutusta naapurin maankäyttöön tai rakentamiseen.

Hanke on rakennusjärjestyksen mukainen.

Päätös

Hyväksytty

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58, 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.

Päätös tiedoksi

Naapuri: UPM-Kymmene Oyj

Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus, kunnan asiointilomake

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

Päätöksen antopäivä 21.02.2024

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