

Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennusvalvontajaosto
Päätöspäivämäärä 29.04.2026

Poikkeamislupahakemus 111-2026-64

Hakija

Pentin Kiinteistöt Oy

Rakennuspaikka

111-412-1-155
Vähä-Rihu 85c
18300 HEINOLA KK
Ei kaavaa

Asian vireilletulo

19.03.2026

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon 200 k-m2 rakentaminen.

Perustelut

Poikkeamista haetaan uuden lomarakennuksen rakentamiseen rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
(21.4.2023/752)

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

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke sijoittuu Iso-Rihun rannalle, tilalle Korvenpaikka. Tilan pinta-ala on noin 21,5 ha.

Emätilamitoitus:

Tilan Korvenpaikka ns. kantatilana on ollut tila Lähdevieru (89-412-1- 412, rekisteröity 5.3.1956).

Kiinteistö rajoittuu Iso-Rihun rannalle. Kantatilalla on Iso-Rihun karttarantaviivaa noin 441 m ja muunnettua rantaviivaa 320 m.

Iso-Rihu kuuluu Heinolan kaupungin rantamitoituksen perusteiden pieniin järviin, jonka mitoitus luku on enintään 6 rrp/mrvkm

Kantatilan osalla Iso-Rihun rannalle on jo rakennettu 1 rrp. Mikäli emätilalle muodostettaisiin uusi rantarakennuspaikka on rantamitoitus seuraava;

Mitoitus 2 rp / 0,32 km = 6,25 rrp / mrv-km, joka on Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 päätöksen mukainen määrä (enintään 6 rp / m-rvkm). Rantaviivan pituuden perusteella rakennusoikeus kuuluu tilalle Korvenpaikka.

Rakennusvalvonta kävi maastossa 28.11.2024 katsomassa, onko tilalle mahdollista muodostaa rantarakennuspaikka. Katselmuksella voitiin todeta, että kiinteistölle on mahdollista muodostaa rantarakennuspaikka. Rannan tuntumassa oleva kulkuyhteys kiinteistöille 111-412-1-143 ja 111-412-1-358 tulee huomioida rantarakennuspaikan muodostamisessa.

Kaupunkisuunnittelun lausunto 27.3.2026, puoltava;

Kyseisellä rantavyöhykkeellä ei ole voimassa eikä valmistelussa rantarakentamista sääteleviä kaavoja.

Esitetty uuden vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka vaikuttaa pääosin sijainniltaan luontevalta ja mahdolliselta.

Poikkeamislupa voidaan hyväksyä perusteella, että tämä uusi rantarakennuspaikka on kiinteistön kantatilamitoituksen mukaan mahdollinen.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (RakL 63 §).

Poikkeukset:

Uuden vapaa-ajan asunnon 200 k-m² rakentaminen rantavyöhykkeelle jossa ei ole voimassa olevaa kaavaa. Kantatilamitoituksen mukaan kiinteistöllä on käytettävissä yksi rakennuspaikka.

Lausunnot ja käsittelyt

kaupunkisuunnittelu 27.03.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Naapurin kuuleminen

Asemapiirustus

Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää rakentamislain ja määräysten perusteella myöntää haetun poikkeamisluvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman, jonka aikana tulee hakea rakentamislupa rakennusvalvonnasta (RakL 42 ja 187 §)

Uudisrakennuksen rakentamisluvassa arvioidaan rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle.

Tämä päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle (RakL 185 §).

Perustelut:

Naapureita on kuultu ja heillä ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan 27.02.2026 puoltanut hanketta.

Mitoitus 2 rp / 0,32 km = 6,25 rrp / mrv-km, joka on Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 päätöksen mukainen määrä (enintään 6 rp / m-rvkm).

Rantaviivan pituuden perusteella rakennusoikeus kuuluu tilalle Korvenpaikka.

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 2025

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys.

Heinolan kaupungin hallintosääntö 23.4 §.

Päätös

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Lupa- ja valvontavirasto , kirjaamo@lvv.fi

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa. Rakentamislupaa on haettava kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.