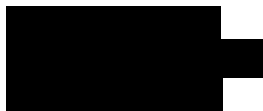


Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Lupa- ja valvontalautakunta
Päätöspäivämäärä 28.05.2025

Poikkeamislupahakemus 111-2025-76

Hakija

Rakennuspaikka



Yleiskaava

Asian vireilletulo

20.03.2025

Toimenpide

Haetaan poikkeamislupaa / suunnittelutarveratkaisua kiinteistölle toteutettavalle asuinpientalolle (omakotitalo), sekä siihen liittyvälle talousrakennukselle (varasto).

Perustelut

Poikkeamista haetaan uuden asuinrakennuksen 50 k-m² sekä varistorakennuksen 40 k-m² rakentamiselle alueelle, jolla on voimassa osayleiskaava (Laajalahti - Kouvolantie). Aiottu rakentaminen sijoittuu kaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1). Kaavan mukaan alue on uusi tai nopeasti muuttuva alue. Alue voidaan asemakaavoittaa kaavavarannoksi. Uusien alueiden käyttöönotto ja rakentaminen tulee perustua tarveselvityksestä saatavaan tietoon alueellisesta tonttitarpeesta.

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.

Kiinteistön pinta-ala on 5866 m². Kiinteistö on rakentamaton eikä se siten ole muodostunut rakennuspaikaksi.

Rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on 600 k-m²:ä
Kiinteistö sijaitsee Ruotsalainen järven rannalla ja sillä on rantaviivaa noin 137 m.

Mitoitus:

Kiinteistön [REDACTED] kantatilana on ollut tila [REDACTED] ([REDACTED] rekisteröity 19.5.1958).

Kiinteistö rajoittuu Ruotsalainen järven rannalle. Kantatilalla on Ruotsalaisen karttarantaviivaa noin 9800 m ja muunnettua rantaviivaa 2593 m.

Ruotsalainen kuuluu Heinolan kaupungin rantamitoituksen perusteiden suuriin järviin, jonka mitoitusluku on enintään 7-8 rrp/mrvkm.

Kantatilan osalla, kaavoittamattoman alueen rannalle, on jo rakennettu 2 rrp. Mikäli

emätilalle muodostettaisiin uusi rantarakennuspaikka, on rantamitoitus seuraava; Mitoitus 3 rrp / 2,593 km = 1,15 rrp / mrv-km, joka on Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 päätöksen mukainen (enintään 7-8 rrp / m-rvkm). Heinolan kaupunki on myynyt kiinteistön rantarakennusoikeudella, joten sen perusteella rakennusoikeus kuuluu kiinteistölle [REDACTED]. Tällä perusteella rakennusvalvonta voi puoltaa uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle [REDACTED].

Naapureita on kuultu ja kiinteistön [REDACTED] omistaja on huomauttanut hankkeesta seuraavasti:

"Vastustan hakemuksessa esitettyä rakennusta tontin pohjoisrajan läheisyyteen. Ottaen huomioon tontin koon ja suuntautumisen länsi-lounaaseen, jossa suunnassa tontilla on pituutta yli 100metriä, ei voi nähdä perusteltuna sijoittaa rakennusta tontin pohjoiselle reunalle. Esitetty suunnitelma ei myöskään ole Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen etäisyysrajoitusten mukainen.

33 § Rakennuksen sijainti ja sopeutuminen rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle: Rakennuksen etäisyyden rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään viisi (5) metriä.

34 § Etäisyys rantaviivaan: rakennusjärjestyksessä säädetty minimietäisyys rannasta on 50 k-m² kokoiselle rakennukselle 30 m.

Koska alueelle on tulossa vireille asemakaava nimenomaan vakituisen asumisen rakentumista varten, tulisi rakennushanke toteuttaa asianmukaisessa järjestyksessä ja hallitusti asemakaavan valmistuttua."

Naapuri [REDACTED] on lausunut hankkeesta seuraavasti; "Heinolan kaupungilla ei ole lupahakemukseen huomautettavaa naapurimaanomistajan kuulemisessa. Kyseinen [REDACTED] länsirantavyöhyke on voimassa olevassa Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavassa varattu uudeksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1).

Kaupunki on myös alueen maanomistajana varautunut asemakaavan laatimiseen uusille kyseisen tyyppisille rantarakennuspaikoille."

Naapuri [REDACTED] on huomauttanut hankkeesta seuraavasti:

"Rakennuspaikalle suunnitellun asuinrakennuksen sijoittelu lähes naapuritontin rajaan kiinni ei ole optimaalinen, etenkin huomioiden tontin suuri koko.

Asuinrakennus tulisi sijoittaa etäämmälle naapuritontista.

Pysyvä asutus rakennuspaikalla edellyttää [REDACTED] yksityistien muuttamista yleiseksi tieksi, tai muulla tavoin talvikunnossapidon järjestämistä hakijan tai kaupungin toimesta."

"Yleisenä huomiona toteamme, että rakentamissuunnitelma on todella merkittävästi muuttunut aiemmin esitellystä. Rakennusten sijoitus tontilla huomioon ottaen oletamme, että tarkoituksena on myöhemmin laajentaa rakentamista alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi. Suunniteltu pieni omakotitalo on sijoitettu tontin reunaan, mahdollisimman lähelle naapurin rajaa. Mikäli suunnitelma on tosiasiasa muuttunut, olisi rakennus tontin koko ja geometria, sekä naapurin loma-asunnon läheisyys huomioon ottaen tarkoituksenmukaista sijoittaa kauemmas rajasta. Tienpidon osalta viittaamme aiempaan lausuntoomme."

Naapurit vastustavat asuinrakennuksen sijoittamista heidän puoleiselleen rajalle, kiinteistön pohjoispuolelle. Rakennus on esitetty sijoitettavaksi lähimmästä kiinteistön [REDACTED] rajasta noin 40 metrin päähän ja sen päärakennuksesta noin 65-70 metrin päähän. Kiinteistön [REDACTED] lähin etäisyys hakemuksen mukaisen kiinteistön rajaan on noin 90 metriä ja kiinteistön päärakennukseen noin 150 metriä.

Lähin ja tosiasiallinen rajanaapuri on kiinteistö [REDACTED], joka ei ole

huomauttanut hankkeesta.

Rakentamislain 45 §:n mukaisesti rakennukset voidaan sijoittaa neljän (4) metrin päähän naapurin rajasta.

Heinolan kaupunki voi rajanaapurina hyväksyä rakentamisen lähemmäksikin rajaa kuin mitä määräysten mukaiset etäisyydet edellyttävät. Kysymyksessä on yhden rakennuspaikan muodostaminen [REDACTED] yksitien varteen, joten on yksityistien hoitokunnan asia huolehtia kunnossapidosta ja siihen liittyvistä kustannuksista. Kaupunki ei ole velvollinen ylläpitämään tietä tai muuttamaan sitä yleiseksi tieksi yhden rakennuspaikan muodostamisen vuoksi.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa (RakL 63 §).

Poikkeamislupahakemuksen mukaista hanketta on muutettu siten, että rakennuspaikalle rakennetaan asuinrakennus 50 k-m² sekä varistorakennus 40 k-m².

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarpeelliset talousrakennukset. Asuinrakennuksen rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10%, kuitenkin enintään 600 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin enintään 350 k-m², mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m². Hanke täyttää rakennusjärjestyksen määräykset.

Huomauttajien kiinteistöt ovat lomarakennuskäytössä, joissa rakentamista on enemmän rajoitettu kuin asuinrakennuspaikoilla.

Kaupunkisuunnittelun lausunto 14.4.2025, puoltava; "Kyseinen [REDACTED] kärjen lounaispään alue on jo kattavasti varattu uudeksi asumisalueeksi strategisissa ja yleiskaavallisissa alueidenkäyttösuunnitteluissa. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 koko [REDACTED] lähialueineen on Taajamatoimintojen aluetta (A), Heinolan keskustaajaman laajentumiseksi varattua aluetta.

Oikeusvaikutteisessa Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035 [REDACTED] lähialueineen on merkitty Asuinaluevaraukseksi (1. vaihe) ja Laajalahti-Kouvolantien osayleiskaavassa kyseisen kiinteistön alue lähialueineen on n. 850 m pituisena rantavyöhykkeenä varattu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1).

[REDACTED] alueelle on jo varauduttu laatimaan osayleiskaavan mukaisesti uutta asemakaava-aluetta vakituiseen asumiseen. Asemakaavahanketta ei ole vielä asetettu vireille, mutta alustavassa suunnitelmaluonnoksessa on jo esitetty lupahakemuksen luonteinen uusi asuinrakennuspaikka myös kyseisen kiinteistön alueelle.

Kaikkineen osayleiskaavassa varatun uuden asuinalueen etäpäätyyn sijoittuen tämä uusi asuinrakennuspaikka ei aiheuttaisi haittavaikutuksia tulevaan alueidenkäyttöön."

Hakijan esittämät perustelut:

Haetaan poikkeamislupaa / suunnittelutarveratkaisua kiinteistölle toteutettavalle asuinpientalolle (omakotitalo), sekä siihen liittyvälle talousrakennukselle (varasto). Rakennuksille suunniteltu kokonaisrakennusoikeuden tarve on 90 k-m², jakautuen rakennusten kesken asemapiirustuksen kerrosalataulukon mukaisesti. Kiinteistön pinta-ala on noin 5875 m², ja laskennallinen rakennusoikeus (10%) olisi n. 588 k-m².

Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa maalämpöjärjestelmä porakaivoineen.

Jätevesijärjestelmä on alustavasti mietitty toteutettavaksi viettoviemäröinnein.

Kohde on tällä hetkellä havupuuvoittoisen kehittyneen sekametsän hallitsema, ja tiheä hoidettu metsä ulottuu rantaviivaan saakka. Puustoa on tarkoitus varjella ja harventaa harkiten, siten että alueen ilme ja metsän suoma yksityisyys säilyy.

Sähkölaitteiden tulosuuntaa on selvitetty, mutta se riippuu Elenialta saadun tiedon

mukaan tässä vaiheessa siitä, millä todennäköisyydellä ja aikataululla kiinteistön naapuriin on mahdollisesti tulossa lisää rakentamista.

Lausunnot ja käsittelyt

kaavoitus 14.04.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys naapureille tiedottamisesta 5 kpl

Asemapiirustus

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavin ehdoin:

Asuinrakennuksen kerrosalan tulee olla alle 50 k-m².

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakentamislupa.

Rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle arvioidaan lähemmin rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Tämä päätös toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja huomautuksen tehneille naapureille (RakL 185 §).

Perustelut:

Hanke on voimassa olevan Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaavan mukainen.

Hanke täyttää rakennusjärjestyksen 32 §:n määräykset.

Rakennuspaikan läheisyyteen on jo myönnetty asuinrakennuspaikalle poikkeamislupa (111-2024-86) ja rakennuslupa (111-2024-203), joten uuden asuinrakennuspaikan sijoittaminen kyseiselle kiinteistölle on myös siten perusteltua.

Tehdyn emätilaselvityksen mukaan kiinteistölle on mahdollista myöntää rantarakennuspaikka. Mitoitus 3 rrp / 2,593 km = 1,15 rrp / mrv-km, on Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 päätöksen mukainen (enintään 7-8 rrp / m-rvkm). Heinolan kaupunki on myynyt kiinteistön rantarakennusoikeudella, joten sen perusteella rakennusoikeus kuuluu kiinteistölle [REDACTED].

Esitetty rakentaminen on maltillinen rakennuspaikan kokoon nähden. Siten vaikutus olemassa olevaan luontoon, vesistöön tai maisemakuvaan ei ole merkittävä eikä se johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamisesta ei ole haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestäytymiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §).

Esitetyllä rakentamisella ei ole suoranaista vaikutusta huomauttajien maankäyttöön tai rakentamiseen, kun huomioidaan heidän kiinteistöjensä etäisyys ja sijainti tulevalle rakennuspaikalle.

Heinolan kaupunki on tosiasiallinen rajanaapuri, johon rakentamiselle voi olla vaikutusta. Kaupunki on naapurina puoltanut hanketta.

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan 14.4.2025 puoltanut hanketta.

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 1.1.2025
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys
Heinolan kaupungin hallintosääntö

Päätös

Hyväksytty

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: [REDACTED]
Muu osapuoli: [REDACTED]
Muu osapuoli: [REDACTED]
Muu osapuoli: [REDACTED]
Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus, kunnan asiointilomake

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

Julkaisupäivä

04.06.2025

Nähtävilläolopaikka

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko www.heinola.fi

Muutoksenhaku

Valitus

Valitusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen.
Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli valituksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutahi juhannusaatto, saa valituksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.
Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Päätös on lainvoimainen 14.07.2025

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä valitus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Valittajan nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Valitusviranomainen ja sen yhteystiedot

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
029 56 42210 (asiakaspalvelu)
hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Lupa- ja valvontalautakunta
Päätöspäivämäärä 28.05.2025

Sijoittamislupa 111-2025-82

Hakija

Rakennuspaikka

111-404-3-181 111-404-3-10
Urajärventie 16
19110 VIERUMÄKI
Yleiskaava

Asian vireilletulo

12.05.2025

Toimenpide

Kylmän varaston rakentaminen.

Perustelut

Varastohallin 4800 k-m² rakentaminen alueelle, joka sijaitsee Vierumäen osayleiskaava-alueella. Rakennuspaikka on yleiskaavan mukaisella teollisuus- ja varastoalueella, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoitava laitos (T/kem)
Hanke sijoittuu kahdelle eri kiinteistölle, 111-404-3-10 ja 111-404-3-181. Hakija omistaa molemmat kiinteistöt. Kiinteistö 111-404-3-10 on jo osin rakennettu. Kiinteistö 111-404-2-181 on rakentamaton.

Vierumäen osayleiskaava on vahvistunut 04.02.2009. Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, jonka perusteella voisi suoraan myöntää rakentamisluvan.

Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikka kuuluu alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle, joten esitetty rakennushanke sijaitsee alueidenkäyttö 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Rakennuslupa voidaan myöntää, sillä rakennushanke täyttää alueidenkäyttölain 137 §:n edellytykset. Kyseiseen rakennuspaikkaan ei ole kaavassa määrätty alueidenkäyttölain 43 §:n mukaista rakentamisrajoitusta.

Varastohalleja ei ole tarkoitus liittää alueella olevaan kaukolämpöön eikä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Tie- ja katujärjestelyt säilyvät ennallaan. Alueella ei ole kunnallista hulevesijärjestelmää ja niiden käsittely on esitetty tehtäväksi kiinteistökohtaisesti.

Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle ovat vähäiset ja aiottu rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Aiottu rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle yleiskaavan mukaiselle teollisuusalueelle ja teollisuusrakennusten viereen.

Hankkeella ei ole vaikutusta luonto- ja kulttuuriympäristöön eikä alueen virkistystarpeisiin. Rakentamisen vaikutusten merkittävyys ei ole suuri. Aiottu rakentaminen tuo alueelle merkittäviä lisäliikennemääriä.

Rakennuspaikan 111-404-3-10 paikan pinta-ala on noin 16 ha sekä 111-404-3-181

paikan pinta-ala on noin 5,6 ha . Rakennusoikeutta tontilla 111-404-3-10 on käytetty 4990 k-m² ja sinne on tarkoitus rakentaa uusi varastohalli (sijoittamislupa 111-2025-81), jonka pinta -ala on 4514 m². Kiinteistö 111-404-3-10 on rakentamaton. Tarkoituksena on rakentaa uusi varastohallirakennus, jonka pinta-ala on 4800 k-m², joten rakennusoikeutta rakennuspaikalla 111-404-3-10 uudisrakentamisen jälkeen on käytetty yhteensä 11714 k-m² (e= 0,073) ja rakennuspaikalla 111-404-3-181 uudisrakentamisen jälkeen on käytetty yhteensä 2590 k-m²:ä (e=0,045). Rakennuspaikkojen tehokkuus maanpinta-alaan nähden ei ole suuri. Rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaan muun yritystoiminnan rakentamisen sallittu määrä määritellään erillisen rakennuspaikkakohtaisen harkinnan mukaan.

Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole rakennuspaikan maassa olevia sisäisiä johtoja, putkia yms., joten hankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa asia ennen rakentamiseen ryhtymistä. Mahdollisesti tarvittavista infran siirroista vastaa kiinteistön omistaja.

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisluvan edellytyksenä ovat alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
 - 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
 - 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.
- Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:
- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
 - 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
 - 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
 - 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Heinolan kaupungin maankäyttöosaston 16.05.2022 lausunto hankkeesta, puoltava.

Uudenmaan Ely-keskuksen UUDELY/2424/2025 lausunto naapurina 14.05.2025, ehdollinen;

Heinolan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L)-vastuualueelta naapurin lausuntoa koskien sijoittamis- ja rakentamislupaa kiinteistöillä 111-404-3-181 ja 111-403-3-10, Heinolassa. Kiinteistö rajautuu seututiehen 313 (Vääksyntie) ja valtatiehen 4 ja sen ramppiin. Hakemus kylmän varastohallin rakentamista. Kulku kiinteistölle esitetään tapahtuvan olemassa olevan liittymän kautta seututieltä 313.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L) -vastuualue lausuu naapurina seuraavaa:

" Seututien 313 ja valtatiehen 4 rampin suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.).

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole huomautettavaa esitettyyn sijoittamis- ja rakentamislupaan kiinteistöillä 111-404-3-181 ja 111-403-3-10.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu

kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan."

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

Lausunnot ja käsittelyt

kaavoitus 16.05.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Uudenmaan ELY-keskuksen kuuleminen naapurina

Naapurin kuuleminen 3 kiinteistöä sähköisesti

Asemapiirustus

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää sijoittamisluvan hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Rakentamislupaa on haettava kahden vuoden sisällä sijoittamisluvan lainvoimaisuudesta.

Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tullaan arvioimaan rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle.

Rakentamisluvassa tulee ottaa huomioon Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnon 14.05.2025 ehdot.

Päätös lähetetään tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle (MRL 137, 173 ja 174 §:t , MRA 69 §).

Perustelut:

Hanke on Vierumäen osayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen mukainen.

Rakentamisella ei ole vaikutusta alueen muuhun käyttöön tai kaavoitukseen ja sillä ei vaikeuteta alueen muuta maankäyttöä. Esitetty hanke ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai sen toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

Rakennuspaikka on jo muodostunut teollisuuden rakennuspaikaksi ja alueelle on muillekin kiinteistöille rakennettu vastaavia hallirakennuksia.

Esitetty rakentaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakentaminen täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:n edellytykset alueiden käyttölain mukaisella 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä; rakennuspaikan pinta-ala on yli 36 ha sekä 5,6 ha; Toteutuu

2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; Maaston soraharjua; Toteutuu

3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvulle; Rakennukset

sijoittuvat yli neljän (4)metrin päähän naapurin kiinteistöstä sekä seututien 313 keskilinjasta yli 20 metrin päähän; Toteutuu

4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; Kyseessä teollisuushallit teollisuus alueella; Toteutuu

5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; Kiinteistölle on olemassa ajoliittymä seututieltä 313;Toteutuu

6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; Rakennukseen ei tule vettä ja viemäri, toteutuu

7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; Toteutuu, kyseessä kylmä varastohalli, ei aiheuta lisä kustannuksia kunnalle tai valtiolle

8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; Hanke sijoittuu seututien 313 varteen ja rakennuspaikan läheisyydessä on teollisuusalue sekä rakentamaton kiinteistön osa; Toteutuu

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista; Toteutuu, hanke sijoittuu olemassa olevalle teollisuus alueelle

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Ei aiheuta haittaa, rakentaminen on voimassa olevan yleiskaavan mukaista; Toteutuu

Rakentamisen määrä on voimassa olevan rakennusjärjestyksen 32 §:n mukainen.

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 2025
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys.
Heinolan kaupungin hallintosääntö.

Päätös

Hyväksytty

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus, kunnan asiointilomake

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Julkaisupäivä

04.06.2025

Nähtävilläolopaikka

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko www.heinola.fi

Muutoksenhaku

Valitus

Valitusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli valituksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto, saa valituksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Päätös on lainvoimainen 14.07.2025

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä valitus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Valittajan nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Valitusviranomainen ja sen yhteystiedot

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210 (asiakaspalvelu)

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi