

Poikkeamislupa - 16-402-5-98 Suvila

KHALL 17.10.2022 § 278
471/10.03.00/2022

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-402-5-98 SUVILA (lainhuutotodistus 10.8.2022) Päijänteen rannalla Katslahdella. Tilan pinta-ala on 14,23 ha.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 143 k-m². Tila on muodostunut 14.12.1992, ja sillä on rantaviivaa noin 180 metriä. Tilalla sijaitsee:

- vapaa-ajan asuinrakennus 72 k-m²
- saunarakennus 36 k-m²
- saunarakennus 15 k-m²
- talousrakennus 20 k-m²

Hakija esittää hakemuksella, että rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asuinrakennus 72 k-m² muutettaisiin vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakijan mukaan vapaa-ajan asuinrakennus täyttää ominaisuuksiltaan ja tekniseltä tasoltaan tämän päivän omakotitalon vaatimukset, on talviasuttava ja ympärivuotisessa jatkuvassa käytössä. Paikalle on ympärivuotinen tieyhteys (Katslahdentie) ja etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat noin 2–4 kilometriä. Kiinteistöllä on talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä (umpikaivo). Käyttötarkoituksen muutos palvelisi kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä.

Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Rakennuspaikka liittyy lähes välittömästi Vääksyn taajama-asutukseen, sijaiten Ylä-Laukkalan alueen koillispuolella. Ranta-alueet ovat ympärillä suureksi osaksi rakentamattomia, mutta myös vapaa-ajan asutuksen piirissä.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu Aurinkovuoren pohjavesialueelle (0401601) sekä Aurinkovuoren Natura 2000 -alueelle (SACFI0301005).

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistön rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen Vääksyn osayleiskaavan (voimaan 31.5.2010) alueella, sijaiten maa- ja metsätalousvaltaisella, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU-1). Lisäksi osayleiskaavassa kiinteistö on merkitty sijaitsevan Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla alueella (nat), harjijensuojeluohjelman alueella (ge-1), tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv), vedenottamon suojavyöhykkeellä (sv) sekä maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma-1). Kiinteistön edustalle vesistöön on osoitettu venevalkaman merkintä.

pv, Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 8 §). Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesienkäsittelyohjeiden mukaisesti. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

ma-1, Maisemallisesti arvokas alue

Valtakunnallisesti merkittävä Hillilä-Kurhilan maisema-alue. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (pv, Aurinkovuori), arvokkaalle harjualueelle (ge, Aurinkovuori-Linnovuori-Syrjänsupat), luontodirektiivin (SCI) mukaiselle Natura 2000 -alueelle (nat, Aurinkovuori), valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (kmv, Kurhila-Pulkkila) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat).

Poikkeaminen

Poikkeamislupahakemuksessa käsitellään loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Alue sijaitsee Vääksyn osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU-1). Toisaalta alue on MRL 72 §:n mukaista vesistön ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä, jolla ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (rannan suunnittelutarve). Näistä syistä johtuen hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-402-11-42
- 16-402-5-105

Lausunnot

Koska kiinteistö sijaitsee Aurinkovuoren Natura 2000 -alueella, arvokkaalla harjualueella, valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella, lähetettiin poikkeamislupahakemukseen liittyen lausuntopyynnöt Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Päijät-Hämeen liitolle sekä alueelliselle vastuumuseolle (Lahden museoille) 22.8.2022. Määräaikaan mennessä Hämeen ELY-keskus antoi lausunnon, jonka keskeinen sisältö on seuraava:

"ELY-keskus ei näe estettä hakemuksen mukaiselle poikkeamispäätökselle koska kyseessä on jo olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaitsee taajaman läheisyydessä. Vääksyn taajaman yleispiirteisessä osayleiskaavassa ei ole kaavamääräyksellä siirretty rakennusoikeutta M-alueilta muille, rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Poikkeamispäätöstä

ratkaistaessa on olennaista arvioida, aiheutuuko poikkeamis päätöksestä haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai vaikeuttaako se luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §).”

”Voimassa olevan yleiskaavan mukaan aluetta ei ole tarkoitettu asumiseen, vaan alue on varattu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU-1). Alueelle kuitenkin on muodostunut rakennuspaikka olemassa olevan rakennuskannan perusteella. Yleiskaavassa ei ole määräystä, jonka perusteella rakennusoikeus olisi siirretty M-alueelta muille, rakentamiseen tarkoitetuille alueille.

Kiinteistöllä on jätevesien käsittelyjärjestelmänä umpisäiliö. Tämä on Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten mukainen, sillä talousjätevesien maahan imeyttäminen on määräysten mukaan pohjavesialueella kielletty. Kiinteistöllä on käytössä myös oma talousvesikaivo. Asemapiirroksen mukaan jätevesien umpisäiliö sijaitsee maastossa talousvesikaivon yläpuolella. Kiinteistöomistajan tulee säännöllisesti huoltaa ja tarkkailla umpisäiliön kuntoa, jotta pohjavesi ja siten talousvesikaivon vesi ei pääse pilaantumaan. Pohjaveden suojelun kannalta vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella vakituiseksi asuinrakennukseksi ei ole estettä. ELY-keskus myös toteaa, että olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen ei merkittävästi heikennä ja vaaranna Natura- ja suojelualueiden luonnonarvoja.”

Valmistelija	Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy p. 044 534 0061, sähköposti: niko.makinen(a)ramboll.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehdot luvan myöntämiselle on lueteltu erikseen päätösehdotuksen loppuosiossa.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, alueen kaavallisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, ettei haettu hanke aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

1. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikka on olemassa oleva, ja sen rakennukset ovat peräisin pääosin jo 1960- ja 1970-luvuilta. Nykyisen vapaa-ajan asunnon (72 k-m²) käyttöönotto on tapahtunut vuonna 2001.

Rakennuspaikka sijaitsee yleispiirteisessä Vääksyn osayleiskaavassa (aluevarauskaava, vuodelta 2010) maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta sekä ympäristöarvoja. Kaava ei ole ohjaustavoitteeltaan kyseisen rakennuspaikan suhteen ajantasainen, joten käyttötarkoituksen muutoksen ei voida katsoa vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista. Kiinteistön rakennuspaikka olisi kohdaltaan tullut Vääksyn osayleiskaavan laatimisvaiheessa ottaa huomioon ja osoittaa pienialaiseksi AP- eli pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 143 k-m². Vakituiseksi asuinrakennukseksi muutettavan loma-asunnon (72 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 30 metriä,

mikä täyttää Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti ja jätevesien käsittely on kunnossa. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus (selvitykset ja suunnitelmat) on todettava rakennuslupavaiheessa. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi, mutta rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei itsessään ole merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan eikä toisaalta muuhunkaan ympäristöönsä. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Vapaa-ajan asuinrakennus on jo nyt ympärivuotisessa käytössä.

Poikkeamisen kohteena oleva asuinrakennus täyttää hakijan mukaan vakituisen asumisen tekniset vaatimukset. Olemassa oleva rakennuspaikka on jo rakennettu eikä poikkeamisen myötä muodostu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan Vääksyn taajama-asutukseen, ja alueella on myös muuta vakituista asumista. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat erinomaiset (2–4 kilometriä), ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Suunniteltu käyttötarkoituksen muutos sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ottaa huomioon luonnonsuojelun, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen, ja ranta-alueille jää edelleen riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta MRL 73 §:n mukaisesti.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka sijaitsee Aurinkovuoren Natura 2000 -alueella, arvokkaalla harjualueella, valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakennuspaikka on kuitenkin nykyisellään jo olemassa oleva eikä poikkeamislupahakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella voida kokonaisharkinnallisesti katsoa olevan heikentäviä vaikutuksia luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen. Rakennuspaikka on jo nykyisellään ympärivuotisessa käytössä.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Rakennuspaikka on kuitenkin jo nykyisellään olemassa oleva eikä poikkeamislupahakemuksen mukaisella toiminnalla voida katsoa olevan heikentäviä vaikutuksia rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

4. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Käyttötarkoituksen muutos ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eikä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Rakennuspaikka on jo olemassa oleva, ja käyttötarkoituksen muutos edistää kiinteistön rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä erinomaisten yhteyksien päässä kuntakeskuksen palveluista.

Asianmukainen jätevesien käsittely turvaa ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen. Käyttötarkoituksen muutos sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan.

Lupaehdot:

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

1. Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
2. Talousveden saanti tulee olla kunnossa.
3. Asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma).

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 21.10.2022.