

## Poikkeamislupa - 16-419-10-348 Soinila

KHALL 13.02.2023 § 35  
49/10.03.00/2023

### **Hakemus**

Hakijat omistavat tilan 16-419-10-348 Soinila (lainhuutotodistus 13.1.2023) Ruotsalaisen Haavistonselän rannalla. Tilan pinta-ala on 10 001 m<sup>2</sup>.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 130,5 k-m<sup>2</sup>. Tila on muodostunut 17.7.2020, ja sillä on rantaviivaa noin 75 metriä. Tilalla sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaan:

- vapaa-ajan asuinrakennus 115 k-m<sup>2</sup>
- kylmä rakoliiteri 15,5 k-m<sup>2</sup>

Hakija esittää hakemuksella, että rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asuinrakennus 115 k-m<sup>2</sup> muutettaisiin vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakijan mukaan loma-asunto täyttää ominaisuuksiltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan tämän päivän omakotitalon vaatimukset. Hakijan mukaan kiinteistön käytön tarpeet ovat muuttuneet, ja poikkeamisluvan mukainen hanke palvelee kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennuspaikalle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, Haavistonseläntie.

Rakennuspaikka liittyy Keltalahden ja Keltaniemen kulmakuntien kylämäiseen asutukseen. Ranta-alueet ovat pääosin vapaa-ajan asutuksen piirissä, mutta alueelta löytyy myös vakituista asutusta. Kuntakeskustason palvelut Vääksyssä ovat n. 20 kilometrin etäisyydellä.

Hakijan mukaan rakennuspaikalla on talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen toimiva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähimmät pohjavesialueet ovat n. 5,2 km etäisyydellä kiinteistöstä lounaaseen (Perlammi 0401606) ja n. 5,4 km kiinteistöstä luoteeseen (Saarikonharju 0401627).

### **Kaava- ja lupatilanne**

Kiinteistöllä ei ole (ranta-)asemakaavaa tai rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä syystä alueella on MRL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve, ja käyttötarkoituksen muutos kaavattomalle ranta-alueelle edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osaluueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen (asetettu vireille 21.3.2022 § 69 Asikkalan kunnanhallituksen päätöksellä). Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa eikä MRL 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta.

### **Naapurien kuuleminen**

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §).

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-419-10-203
- 16-419-10-226

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa.

### **Poikkeaminen**

Poikkeamislupahakemuksessa käsitellään loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä ei ole (ranta-)asemakaavaa tai rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä syystä alueella on MRL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve, ja käyttötarkoituksen muutos kaavattomalle ranta-alueelle edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakijan mukaan olemassa oleva loma-asunto täyttää ominaisuuksiltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan omakotitalon vaatimukset. Loma-asunto sijaitsee kuntakeskuksen palveluista (Vääksy) noin 20 kilometrin etäisyydellä, ja maakuntakeskus Lahti sijaitsee noin 35 kilometrin etäisyydellä.

Rakennuspaikalla on olemassa oleva talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä.

Kyseessä on olemassa oleva, jo muodostunut rakennuspaikka. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet käyttötarkoituksen muutokseen myönteisesti. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä se johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä, ja rakennuspaikalle johtava tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

Poikkeamislupaharkinnassa voidaan todeta, että rakennuspaikka tukeutuu Keltaniemen ja Keltalahden kulmakuntien kylärakenteeseen, ja rakennuspaikalta on kohtuulliset yhteydet kuntapalveluihin.

|               |                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy<br>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 maankäytöllisen 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.**

Rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 130,5 k-m<sup>2</sup>. Vakituiseksi asuinrakennukseksi muutettavan loma-asunnon (115 k-m<sup>2</sup>) etäisyys keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta on noin 41,5 metriä. Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti ja jätevesien käsittely ovat kunnossa. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus (selvitykset ja suunnitelmat) on todettava rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi, mutta rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei itsessään ole merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, Haavistonseläntie, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Poikkeamislupahakemuksen mukainen hanke ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta eikä johda ns. taaja-asutuksen muodostumiseen.

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 kylämäiseen vapaa-ajan asutukseen, ja lähiympäristössä on myös muuta vakituista asumista. Hanke tukee Asikkalan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista ja Keltalahden–Keltaniemen alueen elinvoimaisuutta. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille edellytysten täytyessä.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä.

## ***2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.***

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähimmät luonnonsuojelualueet Vaajankallion lehmuslehdot (LTA201017 ja LTA201018) sijaitsevat noin 600 metriä rakennuspaikasta koilliseen vastarannalla sekä Metsänhaltian luonnonsuojelualue (YSA233394) noin 750 metriä koilliseen vastarannalla.

## ***3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.***

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäänöksiä.

## ***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. Käyttötarkoituksen muutos edistää Asikkalan tasapainoisen aluerakenteen muodostamista, ja lisää Keltaniemen–Keltalahden alueen elinvoimaisuutta.

Asianmukainen jätevesien käsittely turvaa ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen. Käyttötarkoituksen muutos sopeutuu

rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan. Rannan puustoisuuteen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

### ***Lupaehdot***

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

1. Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täytäväiksi.
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

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 17.2.2023.