

Poikkeamislupa - 16-403-3-19 Suviranta

KHALL 13.03.2023 § 60
88/10.03.00/2023

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-403-3-19 Suviranta (lainhuutotodistus 30.1.2023) Vesijärven Kajaanselän rannalla. Tilan kokonaispinta-ala on 4957 m², josta maapinta-alaa on 2875 m² ja vesipinta-alaa 2082 m².

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty hakijan ilmoituksen mukaisesti yhteensä 222 k-m². Tila on muodostunut 17.8.2022, ja sillä on rantaviivaa noin 27 metriä. Tilalla sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaan:

- vapaa-ajan asuinrakennus 180 k-m²
- autovaja 42 k-m²

Hakija esittää hakemuksella, että rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asuinrakennus 180 k-m² muutettaisiin vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakijan mukaan loma-asunto täyttää ominaisuuksiltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan tämän päivän omakotitalon vaatimukset – se on muutettu asuinkäyttöön soveltuvaksi jo edellisen muutoksen yhteydessä, joten mitään rakennusteknisiä muutoksia ei ole tarkoitus tehdä. Rakennuksen laajuus ei muutu.

Hakijan mukaan poikkeamisluvan mukainen hanke palvelee kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennuspaikalle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, Joutsenkuja. Pääosa ympäröivän alueen muista kiinteistöistä on jo asuinkäytössä.

Rakennuspaikka liittyy välittömästi idän suunnalla Vääksyn taajama-asutukseen. Ranta-alueet ovat sekä vakituiseen että vapaa-ajan asutuksen piirissä. Kuntakeskustason palvelut Vääksyssä ovat n. 2–3 kilometrin etäisyydellä.

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, ja hakemuksen kohteena oleva rakennus on jo aikaisemmin liitetty vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoihin. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu Aurinkovuoren vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (0401601), ja sen varsinaiselle muodostumisalueelle.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole asemakaavaa, rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä myöskään ranta-asemakaavaa.

Kiinteistö sijaitsee oikeusvaikutteisen Vääksyn osayleiskaavan alueella (lainvoimainen 31.5.2010), jossa se on AP- eli pientalovaltaista asuinalueetta. Vääksyn osayleiskaava on kuitenkin ns. aluevarauskaava, joka ei ohjaa rakentamista suoraan eikä sen perusteella voida myöntää rakennuslupia

MRL 44 §:n tai MRL 72 §:n mukaisesti. Kiinteistön eteläisempi osa on vesialuetta (W).

Vääksyn osayleiskaavassa alue on osoitettu lisäksi kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (sk-2/1, Vääksyn kanava ympäristöineen ja Honkaniemi III), ja se sijaitsee vedenottamon suojavyöhykkeellä (sv) sekä tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Pv-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.

Vääksyn osayleiskaavassa on yleismääräys ”Asuntojen ja työtilojen rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan”. Valtatien 24 eteläreunaan on osayleiskaavassa osoitettu meluntorjuntatarpeen merkintä.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee Vääksyn taajamatoimintojen alueella (A3), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (ma, Vääksyn kanava ympäristöineen), tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv24, Aurinkovuori) ja Asikkalan taajama-alueella (ka1).

Taajamatoimintojen alue (A6)

Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.

Alueiden käyttönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.

Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue (ma)

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv24)

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

Pohjavesille riskejä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.

Jos toimintoja kuitenkin sijoitetaan pohjavesialueille, on ne suunniteltava siten, että ehkäistään pohjavesien pilaantuminen rakenteellisin suojaustoimenpitein.

Taajama-alue (ka1)

Kaupunki- ja taajama-alueiden tarkemmassa suunnittelussa edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajamakuva kunnioittaen ja riittävät viheralueet turvaten.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.

Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset. (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.)

Naapurien kuuleminen

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

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-403-3-10
- 16-403-3-18

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, eikä sillä ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §, rannan suunnittelutarve). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava 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 2–3 kilometrin etäisyydellä, ja maakuntakeskus Lahti sijaitsee noin 27 kilometrin etäisyydellä. Sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullinen.

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, ja on liitetty vesihuoltoverkostoihin.

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, Joutsenkuja, on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsylle ja jätehuollon järjestämiselle.

Poikkeamislupaharkinnassa voidaan todeta, että rakennuspaikka tukeutuu Vääksyn taajamarakenteeseen, ja rakennuspaikalta on erinomaiset yhteydet kuntapalveluihin.

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.

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 sijaitsee Vääksyn osayleiskaavassa AP- eli pientalovaltaisella asuntoalueella, ja hanke palvelee hyvin Vääksyn osayleiskaavaratkaisua. Rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 222 k-m².

Vakituiseksi asuinrakennukseksi muutettavan loma-asunnon (180 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta on noin 28 metriä ilmakuvaista mitattuna. Kiinteistö on liitetty vesihuoltolaitoksen vesihuoltoverkostoihin.

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

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 lähiympäristössä on myös muuta vakituista asumista. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat erinomaiset, 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. Lähin luonnonsuojelualue, Aurinkovuoren Natura 2000 erityisten suojelutoimien alue (SACFI0301005) sijaitsee noin 120 metriä rakennuspaikalta pohjoiseen valtatie 24 toisella puolella. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen tai luonnonsuojelullisiin tekijöihin.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Osayleiskaavassa on merkitty rakennuspaikan itäpuolella suojeltavia rakennuksia tai rakennusryhmiä (sr-3 /45–48), jotka ovat rakennetun kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti merkittäviä: lähin näistä sijaitsee noin 160 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutuksia rakennetun ympäristön suojelemiseen eikä osayleiskaavassa suojeltuihin kohteisiin.

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

Haettu käyttötarkoituksen muutos sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön, ja sijaitsee aivan Vääksyn keskustaajaman tuntumassa. Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eikä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle.

Käyttötarkoituksen muutos sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan tai kyläkuvallisiin arvoihin. Rannan puustoisuuteen on

jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota. Hanke täydentää käyttötarkoitukseltaan alueen maankäyttöä luontevasti, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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. Mukaan on toimitettava myös julkipanoilmoitus.

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 17.3.2023.