

Suunnittelutarveratkaisun käsittely 16-421-5-49 KOLILA Taka-Sihvolantie 32

KHALL 10.06.2024 § 146
136/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija hakee suunnittelutarveratkaisua poikkemismenettelyllä omakotitalon ja autotallin rakentamiselle yleiskaavaan merkitylle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Hakija on tehnyt esisopimuksen määräalan lohkaisemisesta Kolilan 16-421-5-49 kiinteistöstä. Liitteenä on määräalasta tehty esisopimus ja kartta sen rajoista.

Määräalalle (n. 3 900 m²) on tarkoitus rakentaa 130 m² omakotitalo ja 25 m² autotalli, josta osa on varastoa ja lisäksi katosta (45 m²).

Rakennusten sijoittelulle esitetään poikkeamista vähimmäisetäisyydestä tiealueen keskilinjaan, joka olisi pienimmillään 5,5 m. Yksityistielain (560/2018) 5 § mukaan tien suoja-alueajoituksesta voidaan poiketa, mikäli se ei huomattavasti vaaranna liikenneturvallisuutta. Tässä tapauksessa teiden ajonopeudet ovat maltilliset ja teillä on niukasti liikennettä, sillä rakennuspaikan pohjoispuoleinen tie vie vain yhdelle omakotitalolle ja läntinen tie vie yhdelle maataloushallille. Myöskään kevyttä liikennettä ei teillä juuri ole, sillä teiltä ei ole rakennettua läpikulkua. Näin ollen teiden turvallisuus ei vaadi suunniteltua suurempia suoja-alueita.

Kaava- ja lupatilanne

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta Vesivehmaan osayleiskaavassa (17.2.2014) alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), joka sijaitsee kyläalueen (AT) ulkopuolella. Vesivehmaan osayleiskaava on kuitenkin siltä osin vanhentunut (>10 v.), että sen perusteella ei voi enää myöntää suoraan rakennuslupia. Samoin kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat eivät ole enää voimassa. Hakemuksen mukaisen alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita ympärivuotisia asuinrakennuksia.

Alue on kyläkuvallisesti arvokkaalla alueella (sk-1), joka on osayleiskaavassa merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi; Vesivehmaan kylä- ja kulttuurimaisema. Alue kuuluu Asikkalan kunnan vesihuollon vaikutusalueeseen. Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähin, Vuoren pohjavesialue, sijaitsee noin 300 päässä lännessä. Rakennuksen etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on 9 km. Alakoulu ja päiväkotit sijaitsevat n. 300 m päässä idässä.

Rakennushankkeen sijainnin, ympäröivän asutuksen laajuuden sekä maankäytön tilanteen johdosta, kyseinen alue muodostaa maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisen suunnittelutarvealueen, jolle rakennusluvan myöntäminen edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Päätöksen asiasta tekee Asikkalan kunnanhallitus (kunnan hallintosääntö 22 §). Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella edellyttää erityisesti, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista 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.

Suunnittelutarvealueen rakennusluvan erityisten edellytyksien lisäksi rakennuspaikan on täytettävä MRL 136.1 §:n kohdan 1–4 mukaiset rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella (rakennuspaikan ja rakentamisen soveltuvuus).

1. rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
 - a. *rakennuspaikka tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen, riittävän suuri, vähintään 2 000 neliometriä*
 - b. *ei tulvan, sortuman, vyörymän vaaraa*
 - c. *rakennukset voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta*
2. rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
3. rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;
 - a. *rakennus soveltuu paikalle*

- b. rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen
- c. vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle
- d. rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista

4. teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia.

Naapurien kuuleminen

Naapuritonttien omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Naapurien kuulemiset on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

16-421-5-49: OK.

16-421-5-47: Jos tontilla olevaa nykyistä tietä on virallisesti tehty rasitteeksi naapurikiinteistöille, tulee rasitetoimitus tehdä samalla kun määräala lohkotaan ja kirjataan.

OK. Rasitetoimitus hoidetaan lohkomisen yhteydessä.

16-421-5-37: OK.

16-421-17-46: OK.

Naapurin kommentti ei vaikuta suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen kielteisesti. Kyseessä on normaali rasitetoimitus.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen puh. 044 778 0270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää suunnitteluratkaisun ehdollisena.

Ehdot esitetään tämän päätösehdotuksen lopussa. Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, alueen maankäytöllisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisuudessaan harkinnallisesti aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

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

Vakituisesti asuinrakennukseksi rakennettava 130 m² omakotitalo ja siihen liittyvä n. 25 m² autokatos-varasto tukeutuu olemassa olevaan

asutukseen ja hyödyntää olemassa olevaa tieverkkoa. Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukainen haja-asutusalueen rakennuspaikan rakennusoikeudeksi muodostuisi 390 m². Yhteensä käytettävä rakennusoikeus olisi 155 m².

Vaikka rakennus sijoittuu Vesivehmaan osayleiskaavan M-1 (Maa- ja metsätalousalue) -alueelle, voidaan sen sijoituspaikan katsoa olevan kyläaluetta. Kaava on uusien rakennuspaikkojen osalta vanhentunut, ja nyt osoitettava rakennuspaikka toteuttaa paremmin alueen kehitystarvetta.

Kunnan vesihuoltoverkko on alueella, mutta sijaitsee nykyisellään melko kaukana rakennuspaikasta. Tästä on keskusteltu vesihuoltoyhtiön (Aurinkovuoren Vesi Oy) kanssa, ja he selvittävät tämän hakemuksen jättöhetkellä alueen parannustoimenpiteitä. He tulevat esittämään vesihuoltoyhtiön hallitukselle toimenpiteitä, joiden johdosta yhtiö rakentaisi vesihuoltoverkon lähelle tässä hakemuksessa mainittua rakennuspaikkaa.

Lohkottavan rakennuspaikan koko, n. 3 900 m², on kuitenkin riittävä talousveden hankintaan ja asianmukaiseen käsittelyyn, mikäli liittyminen kunnalliseen verkkoon ei jostain syystä onnistuisikaan.

Koska vastaava rakennuslupa olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, ei suunnittelutarveratkaisun myöntämisellä voi katsoa olevan maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyn tasapuolisuusvaikutuksen syrjäyttävää vaikutusta. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet poikkeamisen myöntämiseen myönteisesti.

Poikkeaminen ei vaaranna mahdollista tulevaa kaavamuutosta, kun lähiympäristössä on myös muuta ympärivuotista rakentamista, ja rakentunut tieverkko. Rakennuspaikka sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti otollisella paikalla, etäisyydet palveluihin ovat kohtuulliset, ja tieyhteys on soveltuva esim. pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnosuojelualueita. Lähin luonnosuojelualue on Iso-pietilän yksityinen luonnosuojelualue YSA205902, joka sijaitsee noin 600m päässä pohjoisessa. Rakentamisen johdosta poistetaan jonkin verran puustoa, muuten vaikutukset luonnoympäristöön voidaan katsoa vähäisiksi. Kiinteistöä ja sen lähiympäristöä voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Uusi rakennuspaikka sijaitsee Vesivehmaan kylän rakennetun kulttuuriympäristön reunalla. Vesivehmaan keskustan rakenteelle on

ominaista pohjois-eteläsuuntainen nauhamaisuus, joka toistuu kylän raitissa ja sitä myötäilevässä asutuksessa peltolaaksoissa ja harjanteissa. Uusi rakennuspaikka täydentää nauhamaista rakennetta. Rakennus tullaan rakennuslupavaiheessa sovittamaan julkisivuiltaan ympäristöönsä, ja sen ulkomuodosta tullaan pyytämään myuseoviranomaisen lausunto.

- 4) Uudisrakennus ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen, eikä myöskään aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle.

Rakennus sovitetaan ympäristöönsä ja puustoa ei poisteta tarpeettomasti.

Tämän suunnittelutarveratkaisun ehtoina on, että

- 1) asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma, ja
- 2) talousveden saanti ja jätevesien käsittely asianmukaisesti hoidetuksi, mikäli liittyminen kunnallistekniseen verkostoon ei jostain syystä onnistu
- 3) lisäksi tulee pyytää rakennuslupavaiheessa lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Lahden kaupunginmuseolta, Asikkalan kunnan tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä lausuntojen edellyttämällä tavalla.

Tämä suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien kun se on saanut lain voiman. Suunnittelutarveratkaisun kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

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

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle, Lahden kaupunginmuseolle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 14.6.2024.