

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 16.10.2024 § 121

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.10.2024

§ 121

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 398-2024-377

3004/10.03.00.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, puh. 044 769 8640

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimukset ja toteaa, etteivät oikaisuvaatimukset anna aihetta yleiskaavoittajan 19.9.2024 tekemän poikkeamispäätöksen 398-2024-377 muuttamiseen tai perumiseen.

Perusteluosa

Yleiskaavoittajan kiinteistölle [REDACTED] myöntämään poikkeamispäätökseen 398-2024-377 liittyen on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta.

Yleiskaavoittaja on myöntänyt 19.9.2024 poikkeamispäätöksen (lupatunnus 398-2024-377) asuinrakennuksen rakentamiselle kiinteistölle [REDACTED], osoitteeseen [REDACTED]. Päätös on myönnetty hakemuksesta, jolla haettiin poikkeamispäätöstä kerrosalaltaan 106 m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamiselle. Poikkeamispäätöksellä on myönnetty poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain (myöhemmin MRL)

72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja MRL 14 §:n mukaisen rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien rakennuksen minimietäisyyttä rantaviivasta ja rakennuspaikan rakennusoikeutta. Asuinrakennukselle on myönnetty lupa sijoittua 14 metrin päähän rantaviivasta.

Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavilla ehdoilla:

- Liittymä tulee parantaa liikenneturvallisuukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan vastaamaan ELY-keskuksen ohjeita.
- Kiinteistö tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- Rakennuksen ympäristöön tuleva kasvillisuus on toteutettava mylly-ympäristöön soveltuvien kasvilajien.
- Rakennusaikaisien hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Kiinteistön halki kulkeva melontareitti tulee säilyttää julkisessa käytössä.

Yleiskaavoittajan päätöksen antopäivä oli 23.9.2024. Päätökseen liittyvä muutoksenhaku-aika päättyi 7.10.2024.

Yleiskaavoittajan päätökseen on haettu oikaisua oikaisuvaatimuksilla. Ensimmäinen oikaisuvaatimus on saapunut Lahden kaupungin kirjaamoon 2.10.2024. Oikaisuvaatimus on jätetty kahdeksan henkilön nimissä, joiden joukossa on mm. kiinteistön [REDACTED] naapurikiinteistön omistaja. Toinen oikaisuvaatimus on saapunut Lahden kaupungin kirjaamoon 7.10.2024. Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet kiinteistön [REDACTED] naapurikiinteistön omistajat. Oikaisuvaatimukset jättäneet henkilöt ovat MRL 173 §:n mukaisia asianosaisia ja oikaisuvaatimukset ovat saapuneet määräaikaan mennessä. Oikaisuvaatimukset otetaan kaupunkiympäristölautakunnan tutkittavaksi.

Oikaisuvaatimus 1

Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen tekijät hakevat muutosta poikkeamispäätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tyytymättömiä myönnettyyn poikkeamispäätökseen ja hakevat muutosta siihen liittyviin neljään eri poikkeamislupaan ja haluavat, että poikkeamispäätös rakennukselle perutaan.

1. Poikkeaminen MRL 72§:n mom. 1 mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta. Rakentaminen rantavyöhykkeelle ilman suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.
2. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien rakennuksen minimietäisyyttä rantaviivasta.
3. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien rakennuspaikan minimipinta-alaa.
4. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien rakennuspaikan rakennusoikeutta.

Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksensa seuraavasti:

”Kumian myllyn erillispientalon rakennushanke toteutuessaan, tulee pysyvästi muuttamaan myllyalueen kulttuurihistorialliseksi määriteltyä perinnemaisemaa. Huomiotta ei pidä jättää myöskään Salajärven eläimistölle ja asukkaille rakentamisesta aiheutuvaa haittaa. Vaikutukset Kumian myllyn kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja luontoon tulevat olemaan pysyvät.

Salajärvi on Kumian myllyn kohdalla matalavesinen ja sen tila on määritelty tyydyttäväksi. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä rantayleiskaavaan koskien minimietäisyyttä rannasta (rantakaava 30m rannasta, poikkeamispäätös 14m rannasta) aiheuttaa suurella

todennäköisyydellä rakennusvaiheessa rakennusten perusteita tehtäessä Salajärven rantavyöhykkeelle, eläimistölle ja järviolueella pesiville ja asuville rauhoitetuille linnuille peruuttamatonta haittaa.

Hankkeessa mainitut suunnitelmat ja perustelut rakennuksesta ja sen tarpeellisuudesta ovat edelleen tulkinnanvaraisia. Rakennuksen tarpeellisuutta perustellaan mm. myllyn alueen turvallisuuden parantumisella. Hakemuksessa mainitut väliaikaiset vieraat, jotka voidaan tulkita lyhytaikaisiksi viikonlopun vuokravieriksi, eivät tule parantamaan alueen turvallisuutta vaan päinvastoin. Vaihtuvat rakennuksen käyttäjät tulevat aiheuttamaan maakunnallisesti arvokkaan myllyalueen eläimistölle, kiinteistönaapureille ja laajemminkin Salajärvellä asuville kiinteistönomistajille mainittavaa meluhaittaa.”

Oikaisuvaatimus 2

Toisen oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat poikkeamispäätöstä oikaistavaksi siten, ettei poikkeamista MRL 72 § mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja poikkeamista MRL 14 § mukaisesta rakennuksen minimietäisyydestä rantaviivasta ja poikkeamista MRL 14 § rakennuspaikan rakennusoikeudesta myönnetä.

Toisen oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksensa seuraavasti:

”Kansalaisten pitää olla lain edessä yhdenvertaisia ja käsittääkseni omakoti- tai erillispientalojen rakennuslupia ei lähtökohtaisesti myönnetä näin lähelle rantaa.

Tiedän, että lähialueilla ei ole saatu edes olemassa olevien vanhojen saunarakennuksien paikalle lupia rakentaa uusia samankokoisia saunoja, vaan sallittu vain vanhojen korjaaminen syynä kyseisten rakennuksen sijainti nykymääräysten (ei alkuperäisen rakennusajankohdan) mukaan liian

lähellä rantaa. Tämä on ilmeisesti myös yleinen käytäntö muualla Suomessa.

Tässä poikkeamispäätöksessä on siis kyse rakennuspaikan rakennusoikeuden merkittävästi ylittävstä uudesta asuinrakennuksesta, joka vielä sijoitettaisiin oleellisesta lähemmäksi rantaa kuin määräykset sallivat. Lisäksi rakennuksen ja sen terassin tukikäyttö Kumian myllylle vaihtuvine ihmisryhmineen ja tarjoiluineen aiheuttaisi meluhaittoja, levottomuutta ja häiriöitä meille rajanaapureille ja lähinaapureille (mukaan lukien myllyaluetta vastapäätä rannan toisella puolella olevat kiinteistöt) sekä alueen linnustolle ja luonnolle yleensä.

Poikkeamispäätöksen oleellisiin poikkeamiin voimassa olevasta lainsäädännöstä pitäisi olla todella painavat perustelut, koska normaalisti omakotitaloon tai muuhun uuteen asuinrakennukseen ei tällaisia poikkeuksia hyväksyttäisi.

Näin ollen poikkeamispäätöksen perustelu on ilmeisesti Kumian myllyrakennuksen varmempi säilyminen kuten päätöksen hakemuksessa sanottu: "Uusi asuinrakennus toimisi tukena myllyrakennuksen toiminnalle mahdollistaen erilaisten tapahtumien ja monentyyppisen toiminnan järjestämisen myllyssä ja sen ympäristössä. Asuinrakennus mahdollistaa henkilökunnan sekä tarvittaessa vieraiden majoittumisen alueella".

Kiinteistöllä sijaitseva myllyrakennus ja talousrakennus ovat yhteensä n. 340 kerrosala-m². Ne voidaan kunnostaa ja liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon myös ilman tätä uutta asuinrakennusta, siten että tilauskahvila sekä näyttely- ja kokoontumistila tyyppinen toiminta, johon myllyrakennukselle on haettu lupa, voidaan toteuttaa. Kunnostamalla nuo tilat mahdollistavat mahdollisen laajemmankin toiminnan kaavan ja lakien

sallimissa puitteissa. Vieraille löytyy lähialueelta majoitustilaa ja henkilökunta ei yleensä asu työpaikalla.

Uusi asuinrakennus ei siis ole mitenkään välttämätön myllyrakennuksen säilymiselle ja toiminnan kehittämiseksi, joten oikeutettua perustelua poikkeamispäätökselle ei tältäkin osin ole. Perustelu poikkeamispäätökselle ei voi myöskään olla alueen omistajan mahdollinen kanta olla huolehtimatta mylly rakennuksesta, mikäli poikkeamispäätöshakemusta ei hyväksytä.

Lähtien voimassa olevasta lainsäädännöstä ja edellä mainitusta kansalaisten yhdenvertaisuudesta Lahden rakennusvalvonnan ja kaavoittajan linjan pitää mielestämme myös tässä tapauksessa olla olemassa olevien rakennusten korjaaminen ei uuden asuinrakennuksen rakentaminen rakennusoikeus merkittävästi ylittäen ja oleellisesti lähemmäksi rantaa, mitä lainsäädäntö ja määräykset edellyttävät. Tätä linjaa vielä tukee kaavoittajan lausunto, että: "Rakennuspaikan pinta-alan, muodon, ja muiden rakennuksien vuoksi rakennusta ei ole mahdollista sijoittaa määräysten mukaisesti".

Hakijan vastine

Poikkeamispäätöksen hakija ei ole nähnyt tarpeelliseksi antaa vastinetta oikaisuvaatimukseen niiden perustelujen käsittäessä samoja teemoja, joista hakija on esittänyt vastineensa jo poikkeamispäätöksen käsittelyn yhteydessä.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

Oikaisuvaatimukseen liittyen kaupunki on pyytänyt lausunnon Lahden ympäristöpalveluilta, joka lausuu oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

”Kiinteistön [REDACTED] suunnitteella oleva uudisrakennus on tarkoitus liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tämä katsotaan olevan paras mahdollinen jätevesien käsittelymuoto ranta-alueen ympäristöön kohdistuvan kuormituksen vähentämiseksi. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee toteuttaa niin, ettei rakentamisesta aiheudu vesistön sameutumisen- tai muita ympäristöhaittoja. Rakennuspaikan maaperän ominaisuuksien perusteella rakentamisen aikainen vesistökuormitus on hallittavissa. Lahden ympäristöpalveluilla ei ole tiedossa, että kiinteistön alueella tai sen välittömässä läheisyydessä olisi havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista ja pääpiirustuksessa on huomioitu rantaan jätettävä puustovyöhyke, joten jo aiemmin rakennetulle kiinteistölle uudisrakennuksen rakentamisen ei katsota aiheuttavan rantavyöhykkeelle, eläimistölle ja järviolueella pesiville linnuille peruuttamatonta haittaa.”

Yleiskaavoittajan perustelut

Kiinteistö [REDACTED] sijaitsee Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) mukaisella kyläalueella (AT). Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Kyläalueelle voi sijoittua asumista, maatilojen talouskeskuksia, vapaa-ajan asuntoja, palveluita ja sellaisia työ- ja liiketiloja, joista ei aiheudu ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavia haittoja.

Asuinrakennuksen suunnittelu kiinteistölle on aloitettu Iso-Kukkanen, Salajärvi, Ruuhijärven rantayleiskaavan ollessa voimassa Kumiantien risteysalueella. Rantayleiskaavassa myllyn kiinteistölle oli osoitettu asuinrakentamisen rakennuspaikka (A). Rantayleiskaava kumoutui Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) voimaantulon myötä 2.12.2022.

Hajarakentamisen ohjaamiseen on laadittu selvitys hajarakentamisen edullisuusvyöhykkeistä. Selvityksessä on määritelty yleiset kriteerit ja pisteytys, joiden perusteella taajaman ulkopuolisten alueiden edullisuutta kestävän yhdyskuntarakenteen kannalta voidaan vertailla eri puolilla kaupunkia. Kumiantien risteysalueen kyläalue on selvityksen mukaan hajarakentamisen yhdyskuntarakenteellisen edullisuuden näkökulmasta ensisijaisia hajarakentamisen alueita. Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen on yleiskaavan mukaista, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle (MRL 171 § 2 mom. kohta 1).

Asuinrakennuksen rakentamisella kaavanmukaiselle kyläalueelle ei katsota aiheutuvan merkittävää haittaa naapureille tai alueen muille asukkaille tai vapaa-ajan asukkaille. Etäisyydet rajanaapureihin ovat määräyksien mukaisia. Oikaisuvaatimuksissa esiin tuotu näkökulma asuinrakennuksen vaihtuvien käyttäjien tuomista haitoista alueen asukkaille ja eläimille ei katsota olevan riittävä syy rakentamisen kieltämiselle.

Poikkeamispäätöksellä ei voida ottaa kantaa rakennuksen yksityiskohtaiseen käyttöön. Poikkeamispäätös on haettu ja myönnetty asuinrakennukselle. Lyhytaikaiseen majoittumiseen tarkoitettut, ammattimaisesti tilapäiseen majoitukseen tarjottavat rakennukset luokitellaan majoitusliikerakennuksiksi.

Kiinteistön [REDACTED] alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kiinteistöllä sijaitsee Kumian vanha mylly. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on puoltanut rakennushanketta poikkeamispäätöksen lupakäsittelyyn liittyvässä lausunnossaan ja tuonut esiin seuraavaa:

”Kumian mylly on osa valtakunnallisesti merkittävää Immilän, Kumian ja Seestan myllyjen kokonaisuutta (RKY 2009). Museo ei vastusta uuden

rakennuksen vuoksi tehtäviä poikkeuksia. Uusi rakennus on sovitettu Kumian myllyn arvokkaaseen ympäristöön. Rakennuksen koko, asettelu, värytys sekä suunniteltu kasvillisuus auttavat rakennuksen häivyttämisessä rinteeseen. Yksinkertainen, selvästi moderni rakennus ei vie liikaa huomiota myllyltä. Rakennuksen ympäristöön tuleva kasvillisuus on toteutettava mylly-ympäristöön soveltuvien kasvilajien.”

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on arvioinut poikkeamispäätöksen mukaisen uudisrakennuksen soveltuvan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, joten rakentamisen ei voida arvioida vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 § 2 mom. kohta 3.) Poikkeamispäätöshakemuksen kanssa samanaikaisesti on ollut vireillä rakennuslupa, joten museolla on ollut lausuntoa antaessaan tiedossa myös rakennuslupaan liittyvät pääpiirustukset.

Kiinteistön [REDACTED] pinta-ala on 4121 m². Kiinteistö kuitenkin muodostuu useammasta palstasta ja myllyn piha-alueen muodostama rakennuspaikka on pinta-alaltaan noin 3210 m². Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2000 m² alueella, joka on yleiskaavassa osoitettu asumiseen ja rakennus liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Poikkeamispäätöshakemusta muutettiin naapurien kuulemisen jälkeen viranomaisen ohjeistuksen mukaisesti. Kiinteistö päätettiin liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon ja asuinrakennusta siirrettiin kauemmaksi rantaviivasta. Rakennuspaikan pinta-ala on rakennusjärjestyksen määräyksien mukainen rakennuksen liittyessä kunnallistekniikkaan, eikä poikkeamista rakennuspaikan pinta-alasta ollut tarve käsitellä poikkeamispäätöksessä.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 300 m², kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan (3210 m²) rakennusoikeus on 225 kerrosala-m². Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva myllyrakennus 285 k-m² ja talousrakennus 56,5 k-m².

Poikkeamispäätöksellä myönnettiin lupa yksikerroksisen, 106 k-m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamiselle, jonka jälkeen käytetty rakennusoikeus olisi 447,5 k-m². Rakennusoikeuden ylitys on merkittävä. Kumian mylly on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja myllyn säilyminen kiinteistöllä on rakennetun kulttuuriympäristön suojelun kannalta tärkeää. Kohde on poikkeuksellinen. Suunniteltu asuinrakennus on kooltaan maltillinen ja on kokonsa ja ulkoasunsa osalta sijoitettavissa myllykiinteistölle. Poikkeaminen rakennusoikeuden ylitykseen myönnettiin asuinrakennuksen maltillisen koon ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymisen tukemisen vuoksi. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan myllyrakennuksen säilyminen edellyttää sen saamista käyttöön ja myllyn toimintaa tukevan rakentamisen voidaan katsoa tukevan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Ilman myllyrakennuksen käyttämää kerrosalaa rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus vastaisi normaalia asuinrakentamisen rakennusoikeutta asuinrakennuksen ja talousrakennuksen osalta ja jäisi jopa vähäiseksi rakennusjärjestyksen määräykseen verrattuna.

Rakennusoikeuden ylitykseen poikkeamispäätöksiä haetaan kohtuullisen harvoin ja myönnetyt ylitykset ovat vähäisiä. Siltä osin kiinteistön [REDACTED] poikkeamispäätös on poikkeuksellinen. Vastaavanlaisia kohteita ei Lahden alueelle juurikaan ole, joten poikkeamisen myöntäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen (MRL 171 § 2 mom. kohta 4.) Kohdetta voisi verrata esimerkiksi vanhaan maatilan pihapiiriin, joka on

nykyisin perikunnan vapaa-ajan käytössä ja kohteessa halutaan säilyttää jo käytöstä poistunut navetta ja uudisrakentaminen vaatii tästä syystä poikkeamisen rakennuspaikan rakennusoikeudesta.

Rakennuspaikan pinta-alan, muodon, maantien suoja-alueen ja muiden rakennuksien vuoksi asuinrakennusta ei ole mahdollista sijoittaa määräysten mukaisesti. Maantien suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta. Rakennuksen sijoittaminen kauemmaksi rantaviivasta vaatisi rakennuksen kääntämistä enemmän rantaviivan suuntaisesti, mikä lisäisi maastotöiden ja luiskaamisen tarvetta, eikä määräyksen mukainen etäisyys täytyisi tästä huolimatta. Rakennus sijoittuu olemassa olevaan maastoon ja muihin rakennuksiin nähden parhaiten poikkeamispäätöksen hyväksytyn asemapiirustuksen mukaisesti.

Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan on yleisin rantarakentamiseen liittyvä poikkeaminen ja se on perusteltua rakennuspaikan maastonmuotojen, rakennuspaikan muodon tai muiden ominaisuuksien vuoksi. Nastolan alueen vesistöjen rannat ovat paikoitelleen erittäin kallioisia ja jyrkkärantaisia, jonka vuoksi rantaetäisyydestä joudutaan myöntämään usein poikkeaminen maastonmuotojen vuoksi rakentamisen kohdistuessa kaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Nastolan ranta-alueilla on paljon olemassa olevaa lomarakennuskantaa 1950 – 1970 luvuilta ja rakennukset sijoittuvat monesti hyvin lähelle rantaviivaa. Näiden rakennuksien korjaaminen on sallittua, mutta korvaavan rakennuksen lupakäsittelyssä arvioidaan mahdollisuus sijoittaa uudisrakennus määräyksen mukaisesti. Yleensä näissä kuitenkin päädytään poikkeamispäätöksellä rakentamaan rakennus joko samoille perustuksille tai hieman kauemmaksi rantaviivasta. Kiinteistön [REDACTED] kohdalla määräyksiä vähäisempi etäisyys rantaviivasta johtuu ennen kaikkea rakennuspaikan muodosta ja maantien suoja-alueesta.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 16.10.2024 § 121

Kiinteistön alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista, eikä kiinteistön alueella ole tiedossa myöskään muita arvokkaita luontoarvoja. Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti rakentamisen ei katsota aiheuttavan rantavyöhykkeelle, eläimistölle ja järviolueella pesiville linnuille peruuttamatonta haittaa. Lausunnon mukaan rakentamisen aikainen vesistökuormitus on kiinteistöllä hallittavissa. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 § 2 mom. kohta 1. ja 4.).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia uusia asioita, joitten mukaan voitaisiin katsoa, ettei poikkeamispäätöksen mukainen hanke täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: Oikaisuvaatimuksen tekijöille: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], poikkeamispäätöksen hakija: [REDACTED], Hämeen ELY-keskus