

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 160

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 160

Lausunto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 16.10.2024 § 121 tehtyyn hallintovalitukseen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

3004/10.03.00.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosan mukaisen lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan 16.10.2024 § 121 päätöksestä tehtyyn kunnallisvalitukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Yleiskaavoittaja on 19.9.2024 myöntänyt poikkeamispäätöksen 398-2024-377 kiinteistölle 532-406-30-1. Poikkeamispäätös koskee 106 m2 suuruisen asuinrakennuksen rakentamista kiinteistölle. 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.

Poikkeamispäätökseen 398-2024-377 liittyen jätettiin kaksi oikaisuvaatimusta. Lahden kaupunkiympäristölautakunta hylkäsi 16.10.2024 § 121 päätöksellään oikaisuvaatimukset ja totesi, etteivät oikaisuvaatimukset anna aihetta yleiskaavoittajan tekemän poikkeamispäätöksen 398-2024-377 muuttamiseen tai perumiseen.

Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä on jätetty hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallintovalituksessa haetaan poikkeamispäätöksen muuttamista siten, että poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja poikkeamista MRL 14 §:n mukaisesta rakennuksen minimietäisyydestä rantaviivasta ja poikkeamista rakennuspaikan rakennusoikeudesta ei myönnetä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valitukseen liittyen Lahden kaupunkiympäristölautakunnalta 16.12.2024 mennessä. Lausunnon antamiseen on myönnetty lisääikaa 23.12.2024 asti lautakunnan kokousrytmin vuoksi.

Lahden kaupunkiympäristölautakunnan lausunto hallintovalitukseen

Kulttuurihistorialliset arvot

Kiinteistön **532-406-30-1** alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kiinteistöllä sijaitsee Kumian vanha mylly. Kumian mylly on osa valtakunnallisesti merkittävää Immilän, Kumian ja Seestan myllyjen kokonaisuutta (RKY 2009). Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan myllyrakennuksen säilymistä edesauttaa myllykiinteistön saaminen

käyttöön ja myllyn toimintaa tukevan rakentamisen voidaan katsoa tukevan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Ilman käyttöä olevaan kiinteistöön ei välttämättä ole taloudellisia intressejä ja resursseja, jolloin kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen vaaraantuu. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on arvioinut uudisrakennuksen soveltuvan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, joten rakentamisen ei voida arvioida vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 § 2 mom. kohta 3.) Poikkeamispäätös 398-2024-377 ei koske myllyrakennusta ja sen mahdollista käyttötarkoitusta tulevaisuudessa.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

Kiinteistö **532-406-30-1** 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. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) ei ohjaa suoraan rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti, eikä sen pohjalta voida suoraan myöntää rakennuslupaa.

Asuinrakennuksen suunnittelu kiinteistölle on aloitettu ensimmäisen kerran vuonna 2014 ja uudelleen aktiivisesti vuodesta 2019 alkaen. Kiinteistön alueella on ollut voimassa 17.4.2008 alkaen oikeusvaikutteinen Iso-Kukkanen, Salajärvi, Ruuhijärven rantayleiskaava, joka ohjasi rantarakentamista rakennuspaikkakohtaisesti MRL 72 §:n mukaisesti ja sen perusteella oli mahdollista myöntää suoraan rakennuslupa.

Rantayleiskaavassa kiinteistölle **532-406-30-1** oli osoitettu

asuinrakentamisen rakennuspaikka (A). Rantayleiskaavan rantarakentamisen ja taustamaaston rakennusoikeudet oli ratkaistu mitoituserusteiden ja emätilatarkastelun perusteella. Rantayleiskaava kumoutui kiinteistön 532-406-30-1 kohdalla Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) voimaantulon myötä 2.12.2022.

Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyivät uudeksi Lahden kaupungiksi 1.1.2016. Yhdistymisen jälkeen aloitettiin uuden, koko kaupungin kattavan Lahden yleiskaavan laatiminen vuonna 2017. Yleiskaavatyössä arvioitiin Nastolan kunnan alueella olevien osayleiskaavojen ja rantayleiskaavan ajantasaisuus ja muutostarpeet. Suurin osa Nastolan yleiskaavoista päätettiin kumota laadittavalla uudella Lahden yleiskaavalla ranta-alueita lukuun ottamatta. Pääosin yleiskaavat jätettiin voimaan ranta-alueiden osalta niiden ohjatessa suoraan rantarakentamista rakennuspaikkakohtaisesti. Muutamilla muutospainealueilla taajaman läheisyydessä Nastolan yleiskaavat päätettiin kumota myös ranta-alueella uudella Lahden yleiskaavalla. Kumiantien risteysalue lähellä Pajulahden urheiluopistoa tunnistettiin yhdeksi alueeksi, jossa maankäyttö voisi kehittyä voimassa olevaan Iso-Kukkanen, Salajärvi, Ruuhijärvi rantayleiskaavaan verrattuna enemmän asuinrakentamiseen painottuvaksi ja tiiviimminkin rakentuvaksi alueeksi. Muutosta puolsivat alueen sijoittuminen lähelle taajamaa, alueella jo olemassa oleva asuinrakentaminen, sekä alueelle toteutettu ja vuonna 2014 käyttöön otettu haja-asutusalueen vesi- ja viemäriverkoston runkoverkko. Alue osoitettiin Lahden yleiskaavassa 2030 (Y-203) kyläalueeksi (AT) mahdollistaen alueen kehittämisen kylämäiseksi asumisen ja elinkeinoelämän alueeksi. Aluetta ei osoitettu asuinalueeksi (A), koska alueelle ei nähty tarvetta asemakaavan laatimiselle. Kiinteistö 532-406-30-1 sijaitsee tällä Kumiantien risteysalueen kyläalueella (AT). Kiinteistölle 532-406-30-1 suunniteltu rakentaminen on

yleiskaavan mukaista, eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle (MRL 171 § 2 mom. kohta 1).

Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut selvitystä hajarakentamisen edullisuusvyöhykkeistä hajarakentamisen ohjaamisen tukemiseen. 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. Selvitys on viimeistelyvaiheessa, eikä sitä ole julkaistu.

Asuinrakennuksen rakentaminen kyläalueelle on kaavamukaista rakentamista, eikä poikkea alueen rakennuskannasta. Kiinteistön 532-406-30-1 lähimmät, noin 100 metrin päässä sijaitsevat olemassa olevat rakennuspaikat (4 kpl) ovat kaikki asuinrakentamisen rakennuspaikkoja. Tarkasteltaessa 200 metrin etäisyysvyöhykettä, olemassa olevista 12 rakennuspaikasta viisi on lomarakennuskäytössä ja seitsemän asuinrakentamisen käytössä.

Poikkeamispäätös rannan suunnittelutarpeesta nähdään mahdolliseksi myöntää rakentamisen ollessa voimassa olevan Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) mukaista ja asumisen soveltuvan kyläalueelle. Lisäksi poikkeamista puoltaa kiinteistön sijoittuminen yhdyskuntataloudellisesta näkökulmasta kestäväälle hajarakentamisen vyöhykkeelle sekä kiinteistöllä aikaisemmin voimassa ollut rantayleiskaava ja sen mukainen mitoitus ja kaavamerkintä. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, joten alueelle ei tulla laatimaan suoraan rakentamista ohjaavaa asema- tai yleiskaavaa. Hankeen

nähdään lisäksi tukevan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamiseen MRL 72 §:n mukaiseen rannan suunnittelutarpeeseen nähdään olevan erityinen syy edellä kuvatuista syistä.

Rakennuksen käyttötarkoitus ja rakentamisen vaikutukset Salajärven asukkaille

Hallintovalituksessa on esitetty huoli rakennuksen käyttötarkoituksesta ja mahdollisten vaihtuvien vieraiden aiheuttamasta melu- ym. haitoista. Lainsäädännöstä puuttuu selkeät määräykset tilapäisestä ja lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta ja sen ammattimaisesta harjoittamisesta.

Rakennuslupateknisesti lyhytaikaiseen majoittumiseen tarkoitettut, ammattimaisesti tilapäiseen majoitukseen tarjottavat rakennukset luokitellaan majoitusliikerakennuksiksi. Omassa asuinkäytössä olevan asuinrakennuksen tilapäinen ja satunnainen lyhytaikainen vuokraus on sen sijaan mahdollista ilman rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.

Poikkeamispäätöksellä ei pystytä ottamaan kantaa asiaan, jota poikkeamispäätöshakemus ei koske. Poikkeamispäätös 398-2024-377 on haettu ja myönnetty asuinrakennukselle. Poikkeamispäätöksellä ei ole myönnetty lupaa majoitusliikerakennuksen rakentamiseksi.

Poikkeamispäätös 398-2024-377 ei myöskään koske myllyrakennusta ja sen mahdollista käyttötarkoitusta tulevaisuudessa. Myllyrakennukselle on myönnetty 22.6.2006 rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle tilauskahvila- ja näyttelyrakennukseksi/kokoontumistilaksi.

Rakennusluvasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti (KHO 3.7.2008 D:No 2149/1/07). KHO on hylännyt valitukset. Myllyrakennuksen muutostöitä ei kuitenkaan ole aloitettu ja rakennuslupa on rauennut. Myllyrakennus on mahdollista kunnostaa ja liittää kunnalliseen vesi- ja

viemäriverkostoon riippumatta kiinteistön muista mahdollisista rakennushankkeista, kuten kunnallisvalituksessa on todettu. Myllyrakennuksen mahdollinen käyttötarkoituksen muutos vaatii oman uuden lupaprosessin.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo ainoastaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta ja voi puuttua kaavan vastaiseen rakentamiseen tai rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan, jos se katsotaan yleisen edun mukaiseksi. Asumisesta tai kiinteistöllä muusta toiminnasta aiheutuva häiriö on poliisin valvonta-asia.

Rakennusoikeuden ylitys

Kiinteistön 532-406-30-1 pinta-ala on 4121 m². Kiinteistö kuitenkin muodostuu useammasta palstasta ja myllyn piha-alueen muodostama rakennuspaikka on pinta-alaltaan noin 3210 m². Lahden kaupungin 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 398-2024-377 myönnettiin lupa yksikerroksisen, 106 k-m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamiselle, jonka jälkeen käytetty rakennusoikeus olisi 447,5 k-m². Rakennusoikeuden ylitys on merkittävä, kuten kunnallisvalituksessakin todettiin. Kohdetta voidaan kuitenkin pitää hyvin poikkeuksellisena, eikä sitä voida rinnastaa tavanomaiseen rakennuspaikkaan. Kumian mylly on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja myllyn säilyminen kiinteistöllä on rakennetun kulttuuriympäristön suojelun kannalta tärkeää. Rakennusoikeuden riittäminen vaatisi käytännössä myllyrakennuksen purkamisen, jos rakennuspaikka haluttaisiin

asuinrakennuskäyttöön ilman rakennusoikeuden ylittämistä. Tätä ei kuitenkaan voida pitää varteenotettavana vaihtoehtona, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden mukaisena.

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. 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 poikkeamispäätös 398-2024-377 on poikkeuksellinen. Poikkeuksellinen on myös kiinteistön **532-406-30-1** rakennuspaikka ja sen olemassa olevat rakennukset.

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

Etäisyys rantaviivasta

Rakennuspaikka sijoittuu yleisen maantien ja järven väliselle kapealle maa-alueelle. Kiinteistön rajalta rantaviivaan on matkaa noin 50 metriä.

Maantien suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta. Rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta ei ole säädetty lailla.

Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan asuinrakennuksen tulisi sijoittua vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta, saunan osalta määräyksen mukainen vähimmäisetäisyys on 15 metriä.

Asuinrakennus on esitetty sijoittuvan 17 metrin päässä rantaviivasta seinälinjasta mitattuna. Terassin lähin kulma ulottuu 14 metrin päähän rantaviivasta. Rakennuspaikan pinta-alan, muodon, maantien suoja-alueen ja muiden rakennuksien vuoksi asuinrakennusta ei ole mahdollista sijoittaa määräysten mukaisesti. Rakennuksen sijainti on suunniteltu mahdollisimman hyvin rakennuspaikan maastoon ja muihin rakennuksiin nähden soveltuvaksi. Rakennuksen sijoittaminen kauemmaksi rantaviivasta vaatisi rakennuksen kääntämistä enemmän rantaviivan suuntaisesti, mikä lisäisi maastotöiden ja luiskaamisen tarvetta, eikä määräyksen mukainen etäisyys täytyisi tästäkään huolimatta.

Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan on yleisin rantarakentamiseen liittyvä poikkeaminen Lahdessa 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 maaston muotojen 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 määräyksien mukaisesti. Yleensä näissä kuitenkin päädytään poikkeamispäätöksellä rakentamaan rakennus joko samoille perustuksille tai hieman kauemmaksi rantaviivasta. Kiinteistön 532-406-30-1 kohdalla määräyksiä vähäisempi etäisyys rantaviivasta johtuu ennen kaikkea rakennuspaikan muodosta ja maantien suoja-alueesta, eikä poikkeamispäätös 398-2024-377 tältä osin poikkea tavanomaisesta linjauksesta Nastolan alueen ranta-alueilla.

Vaikutukset Salajärven eläimistölle

Kiinteistön 532-406-30-1 alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista, eikä kiinteistön alueella ole tiedossa myöskään muita arvokkaita luontoarvoja. Lahden ympäristöpalveluiden poikkeamispäätöshakemukseen antaman lausunnon mukaisesti rakentamisen ei katsota aiheuttavan rantavyöhykkeelle, eläimistölle ja järviolueella pesiville linnuille peruuttamatonta haittaa. Lisäksi 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.).

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote + liite- ja oheismateriaali Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 23.12.2024 mennessä.