

Lupatunnus

LP-505-2023-00644

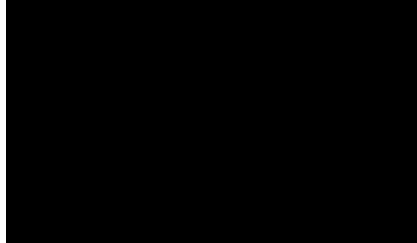
Kiinteistötunnus

505-415-1-409

Kiinteistön osoite

Lummekuja 14

Hakijat



Toimenpide

Poikkeamispäätös: 0,3693 ha:n kiinteistöllä olevan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi omakotitaloksi. Rakennuspaikka on Sälinkään ja Soukkion osayleiskaavan alueella yksityisen Lummekujan varrella. Rakennuspaikka on kyläalueella, mutta ei asemakaava-alueella.

Lausunnot

Lausuntopyyntö naapurin kuulemisesta teiden suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelle rakentamisesta, 8.11.2023, Lausunto
Ympäristöviranomaisen lausunto (käyttötarkoituksen muutokset), 15.12.2023, Lausunto

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:
Sälinkään kylä, Lummekuja 14
Kiinteistö Kaunisniemi 505-415-1-409
Pinta-ala 0,3693 ha
Rekisteröity 23.3.1950

Rakennustoimenpide:

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi (n. 42 k-m², 1krs., 1 asunto)
Kiinteistöllä sijaitsevat talousrakennukset ja saunarakennus pysyvät paikallaan.
Rakennukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä
"Haemme vapaa-ajan asunnolle käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi.
Kiinteistöllä on oma lähdevesikaivo ja jätevesijärjestelmänä umpisäiliö 5 m³.
Päärakennuksen käyttövesijärjestelmä sekä viemäröinti umpisäiliöineen on uusittu peruskorjauksen yhteydessä 2015-2016. Asunnossa on vesikäymälä jolle on haettu poikkeaminen Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta 2021. Kiinteistön asunnon kaikki jätevedet, myös käymäläjätevedet, johdetaan umpisäiliöön joka tyhjenetään 3-4 kertaa vuodessa. Erillisen saunarakennuksen vähäiset jätevedet eli pesuvedet johdetaan imeytyskaivoon.

Haluan muuttaa kirjani kyseiseen vapaa-ajan asuntoon, koska oleskelen siellä ympärivuotisesti eikä minulla ole muuta asuinpaikkaa. Edellinen paikka Mäntsälän Sälinkäällä jossa kirjani on ollut ei ole enää omistuksessani enkä voi siellä asua. Omistan kiinteistöstä 4/7 ja muut kiinteistön omistajat (3 hlö 1/7 osuus kullakin) puoltavat tätä asiaa."

Veden hankinta:

"Oma kaivo tontilla"

Viemäröinti:

"Oma jätevesijärjestelmä tontilla"

Kulkuyhteydet:

"Yksityiseltä tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kunta on kuullut kolmea naapuria.

Yksi naapuri on huomauttanut hankkeesta, johon hakija on antanut vastineensa.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ei puoltanut hanketta huomautuksessaan, johon hakija on antanut vastineensa.

Huomautuksissa kiinnitettiin tiivistettynä huomio:

- Kilpijärven ekologiseen tilaan, missä käyttötarkoituksen muutos voisi heikentää tilaa
- Maanomistajien yhtenvertaiseen kohtelun toteutumiseen, missä muille lomarakennuksille tulisi myöntää jatkossa vastaava lupa
- Osayleiskaava ei mahdollista käyttötarkoituksen muutosta kyseisellä alueella ja osayleiskaavassa alueen maisemalliset arvot turvataan
- Lisäksi kohteena olevan rakennuksen jätevesiratkaisuihin ja tekniseen soveltuvuuteen kiinnitettiin huomio.

Hakija on vastineissaan vastannut huomautuksiin sekä maankäyttöllisiin että henkilökohtaisiin syihin vedoten.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 72 §, Rakj 1.1 ja 6.

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi

Hanke sijoittuu Sälinkään ja Soukkion osayleiskaavan alueelle Kilpijärven itärannan pieneen niemenkärkeen, missä kiinteistön kaikki rakennukset sijaitsevat. Rakennuspaikalta johtaa kiinteistön sisällä yksityinen Lummekuja valtion Sälinkääntielle. Kiinteistöllä sijaitsee arviolta vuonna 1947 valmistunut loma-asunto, johon on tehty vuonna 2015 rakennusluvalla sisätilojen käyttötarkoituksen muutos ja rakennettu uusi takka. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi pieni vaja ja saunarakennus, johon on tehty hakijan mukaan pintaremontti vuoden 2018 jälkeen. Kaikki kiinteistön vanhat rakennukset ovat nykyisten säädösten ja rakennusjärjestyksen mukaisesti liian lähellä rantaviivaa. Hankkeen tarkoituksena on muuttaa noin 42 m²:n lomarakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi omakotitaloksi. Lähimpään Sälinkään kouluun on matkaa noin 2,4 km ja kuntakeskuksen palveluihin on noin 10 km.

Hankkeen vesi- ja jätevesijärjestelyistä on konsultoitu Keski-Uudenmaan ympäristökeskusta. Saatujen tietojen perusteella lomarakennukseen on rakennettu vesikäymälä mahdollisesti jo ennen vuotta 1983 kiinteistön aikaisempien omistajien aikana. Kyseisestä vesikäymälästä ei löydy rakennuslupaa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt kiinteistön nykyisten omistajien aikana vesikäymälälle poikkeusluvan vuonna 2021 suunnitelmallisen jätevesivalvonnan tarkastuksen yhteydessä.

Haettu kiinteistö on ns. oma itsenäinen emätila. Hankkeen rajanaapurina ja lähinaapurustossa on pääasiassa lomarakennuksia. Välittömässä Kilpijärven rannan läheisyydessä sijaitsee noin 60 lomarakennusta ja noin 10-15 omakotitaloa. Kartta- ja kiinteistörekisteritarkastelulla Kilpijärven noin 60 lomakiinteistöstä reilu kolmannes on myös omia itsenäisiä emätilojaan. Samoin kuin lähialueen monet muut vanhat kiinteistöt, noin 0,37 ha:n kohdekiinteistö ei täyttäisi enää nykyisillä säädöksillä rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa, joka on 0,5 ha. Kilpijärven ekologinen luokka on huono, mille on suunniteltu parannusohjelmia, minkä vuoksi ranta-alueen kuormitusta pyritään hillitsemään. Kilpijärven länsirannalle on haettu muutamia vastaavanlaisia käyttötarkoituksen muutoksia viimeisen kymmenen vuoden aikana.

Kiinteistön 505-415-1-1082 hakemus käyttötarkoituksen muutoksesta evättiin vuonna 2013 osin osayleiskaavan laadinnan vuoksi, mutta myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi, missä tuleviin vastaavanlaisiin hakemuksiin tulisi suostua jatkossakin mahdollisesti jopa 60 lomarakennuksen osalta.

Kiinteistön 505-415-1-1002 vastaavanlainen käyttötarkoituksen muutos myönnettiin vuonna 2018. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri valitti Helsingin hallinto-oikeuteen päätöksestä, missä kunnan myönteinen päätös kumottiin vuonna 2019.

Helsingin hallinto-oikeuden oikeudellinen arviointi on edelleen ajankohtainen, josta seuraava ote aiemmasta vuoden 2019 vastaavasta kielteisestä päätöksestä:
" Hakemukseen suostuminen merkitsisi, että myös muille kyseisen ranta-alueen kiinteistöille tulisi yhdenvertaisuussyistä sallia loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen. Tämä johtaisi suunnittelemattomaan pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella. Hallinto-oikeus toteaa, että hankkeen toteuttamisen mahdollisuudet on tutkittava yksittäisen poikkeamispäätöksen sijaan alueen tarkemmalla kaavoituksella, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon vastaavat käyttötarkoituksen muutostarpeet myös muiden samalla rantarakentamisalueella olevien kiinteistöjen osalta.

Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle poikkeamispäätökselle ei siten ole ollut. Asiassa ei ole merkitystä sillä, että hakijan lomarakennus on liitetty alueen vesi- ja viemäriverkkoon."

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu kiinteistön sisällä yksityiseltä Lummekujalta, joka liittyy suoraan yleiselle Sälinkäntielle.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka sijaitsee 1E-luokan pohjavesialueella.

Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) rakennuspaikka on osoitettu pohjavesialueeksi. Maakuntakaavassa pohjavesiin ja vedenhankinnan kannalta arvokkaisiin pintavesialueisiin on kiinnitetty erityistä huomiota, millä niiden laatu pyritään turvaamaan. Hankkeen olemassa olevat luvalliset jätevesijärjestelyt ovat kuitenkin yleisesti ranta-alueiden loma-asumiseen verraten poikkeukselliset.

Rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen Sälinkään ja Soukkion osayleiskaavan AT-2-alueella, eli kyläalueella, joka varataan maaseutumaiseen asumiseen, loma-asumiseen ja asumiseen liittyvälle toiminnalle:

"Alue pidetään maisemalliset arvot turvaavassa käytössä.

Alueelle saa rakentaa pientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia vain, jos

rakentaminen samaan tilaan kuuluville muille AT, MT-2 ja MT-3 alueille ei ole mahdollista. Uuden

rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan säilyttämiseen.

Rakentaminen on sovittava ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön."

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena.

Strategisen yleiskaavan luonnosvaihe 1:ssä rakennuspaikka sijoittuu ra-alueelle, eli rantarakentamisen kehittämisvyöhykkeelle, missä loma-asunnon käyttötarkoitus voitaisiin muuttaa vakituiseen asumiseen soveltuvaksi. Rakennuspaikan olisi kuitenkin täytettävä vakituisen asuinrakennuksen ja rakennuspaikan vaatimukset.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu:

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka on myös ns. oma itsenäinen emätila (rekisteröity ennen 1.7.1959). Aiemmat vastaavanlaiset hakemukset on kielletty maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten, mikä voi aiheuttaa haittoja kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle toteuttamiselle.

Valmistelija
Päätösjä

Kaava-suunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua lupaa.

Päätös

Evätty

Päätöksen perustelut

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Mikäli hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi myös muille Kilpijärven rannan läheisyydessä sijaitseville vastaavanlaisille kiinteistöille myöntää samanlainen oikeus muuttaa lomarakennuspaikka vakituiseksi asuinpaikaksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaisesti. Tämä johtaisi huomattavaan suunnittelemattoman omakotitaloasutuksen lisääntymiseen 1E-pohjavesialueella, missä Kilpijärven jo nykyisin heikko olotila voisi heikentyä entisestään.

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke aiheuttaa lisäksi haitallista yhdyskuntakehitystä ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätöspäivämäärä

17.1.2024

Päätöksen julkipanopäivä

22.1.2024

Päätöksen antopäivä

23.1.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 22.2.2024

Päätös lainvoimainen

23.2.2024

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Karttaote 2 kpl

Tiedoksi

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, huomautuksen jättänyt naapuri 1:410

Muutoksenhakuohje

VALITUSVIRANOMAINEN
Helsingin hallinto-oikeus

VALITUSOSOITUS

Muutosta tähän päätökseen voi hakea se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen).

Valitus on tehtävä kirjallisesti.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle eli Helsingin hallinto-oikeudelle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään 30 päivänä päätöksen tiedoksi saantipäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon yllä mainittuna päätöksen antopäivänä.

Omalla vastuulla valituksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän ohheen on liitettävä pöytäkirjaote.
Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Telekopio 029 56 42079
helsinki.hao@oikeus.fi