



Liperi

Lomarakennuspaikan käyttötarkoituk- sen muutokset pohjavesialueella ja rantavyöhykkeellä jätevesihuoltoon liittyen – luvittamisen periaatteet

Kuntasuunnittelutyöryhmä 9.10.2023
Mökkiläistoimikunta 11.10.2023
Elinympäristölautakunta 7.11.2023 § _
Kunnanhallitus __.2023

Asiakirjaa on käsitelty kuntasuunnittelutyöryhmässä 9.10.2023 ja mökkiläistoimikunnassa 11.10.2023. Näkemys asiassa oli esitystä puoltava.

Rannoilla olevien loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutosten periaatteita on käsitelty yleisellä tasolla Liperin kunnanvaltuuston hyväksymissä Maapoliittisessa ohjelmassa 2023-2026 sekä maankäytön toteutusohjelmassa 2023-2024. Käyttötarkoitusten muutokset edellyttävät poikkeamista rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Poikkeamisissa on tullut esille tarkempi linjaustarve erityisesti liittymisvelvollisuudesta järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon ja erityiskäsymyksenä, että onko liittyminen aina käyttötarkoituksen muutoksen edellytys.

Tässä asiakirjassa esitellään ensin luvussa 1 asiaan liittyvää lainsäädäntöä ja päätöksiä sekä yleistä taustatietoa kunnan alueella olevista pohjavesialueista ja vesiosuuskunnista.

Luvussa 2 tarkastellaan ja pohditaan jopa kysymysmuotoisesti sekä perustellaan tarkemmin käyttötarkoituksen muutosedellytyksiä erilaisilla ranta-alueilla.

Luvussa 3 päätetään varsinaiset luvittamisen periaatteet 1-4 eri tasoa / aluetta. Lähtökohtainen periaate on, että vesiosuuskuntien kanta vesihuoltoalueilla ja muun verkoston läheisyydessä otetaan entistä voimakkaammin huomioon poikkeamispäätöstä ja käyttötarkoituksen muutosta harkittaessa.

1. YLEISTÄ

Asiakirja käsittelee vain haja-asutusalueiden käyttötarkoitusten muutoksia rantavyöhykkeillä ja pohjavesialueilla. Asemakaava-alueella on lähtökohtaisesti liityttävä kunnalliseen vesi- ja jätevesiverkostoon.

Asiakirjassa yhteisenä terminä vesi- ja jätevesihuollosta on käytetty myös ”järjestetty vesihuolto tai vesihuolto”.

Yleistä jätevesien käsittelystä vesihuoltoalueen ulkopuolella

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 157/2017 määrittää jätevesien käsittelyn vaatimukset ja puhdistustason. Vaatimukset täyttävän oman vesi- ja jätevesienkäsittelyjärjestelmän voi rakentaa ns. kuivalle maalle sekä rantavyöhykkeellekin.

Liperin kunnan ympäristönsuojelumääräysten tarkoitus on estää ympäristön pilaantumista. Määräyksissä otetaan huomioon paikalliset ympäristöolosuhteet. Määräyksiä on muun muassa seuraavista asioista, kuten jätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolella. <https://www.liperi.fi/ymparistonsuojelu> . Sen 2. luvun 5–9 § käsittelevät kiinteistökohtaista jätevesien käsittelyä pohjavesialueilla ja ranta-alueilla.

5 § Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely pohjavesialueilla

Pohjavesialueella tulee noudattaa talousjätevesiasetuksen 4 §:n käsittelyvaatimuksia. Pohjavesialueilla on kaikkien jätevesien maahan imeyttäminen pääsääntöisesti kielletty. Mikäli jätevesiä ei voida johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle puhdistettavaksi, on ne johdettava tiiviiseen umpisäiliöön. Umpisäiliön tulee olla jätevesikäyttöön tarkoitettu ja se tulee varustaa täyttymishälyttimellä.

Vain vähäiset määrät vesijohdottoman loma-asunnon tai saunan pesuvesiä voidaan imeyttää puhdistamattomana maahan esimerkiksi imeytyskaivon avulla, jos maaperä on siihen soveltuva.

Olemassa olevien rakennusten osalta voidaan tapauskohtaisesti harkita kaikkien jätevesien käsittelyä tiivispohjaisessa maasuodattamossa tai pienpuhdistamossa. Tällöin on riittävin selvityksin varmistettava puhdistettujen jätevesien johtamismahdollisuus pohjavesialueen ulkopuolelle laskevaan ojaan, puroon tai muuhun jatkuvasti virtaavaan vesiuomaan.

*Myös uusien rakennusten osalta voidaan tapauskohtaisesti harkita harmaiden vesien käsittelyä tiivispohjaisessa maasuodattamossa tai pienpuhdistamossa. Tällöin käymälävedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai on käytettävä kuivakäymälää. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan myös sallia tiivispohjaisessa maasuodattamossa tai pienpuhdistamossa puhdistettujen harmaiden vesien maahan imeyttäminen, jos maaperä on siihen soveltuva eikä puhdistettuja jätevesiä voida johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. **Tällöin on riittävin selvityksin ja tarvittaessa näytteenotoin varmistettava, ettei imeyttämisestä aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa.** Jäteveden käsittelylaitteistojen sijoittamista koskevat suojaetäisyysvaatimukset ovat 8 §:n mukaiset.*

Mikäli etäisyysvaatimukset eivät esimerkiksi tontin pienen koon takia täyty, jätevedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön muualle puhdistettavaksi.

6 § Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely ranta-alueilla

Ranta-alueilla (100 metriä vesialueen rantaviivasta) tulee noudattaa talousjätevesiasetuksen 4 § käsittelyvaatimuksia. Lomarakennusten ensisijaiseksi käymäläratkaisuksi suositellaan kuivakäymälää. Mikäli näillä alueilla sijaitsevaan lomarakennukseen rakennetaan vesikäymälä, on siinä syntyvät jätevedet johdettava tiiviiseen umpisäiliöön. Rantavyöhykkeellä käymäläjätevesien johtaminen maastoon tai maahan imeyttäminen on kielletty. Vähäiset määrät vesijohdottoman lomarakennuksen tai saunan pesuvesiä voidaan näillä alueilla imeyttää puhdistamattomana maahan esimerkiksi imeytyskaivon kautta, jos maaperä on siihen soveltuva.

Saareissa sijaitsevan lomarakennuksen vesihuollon varustetaso on rajattava mahdollisimman kevyeksi. Vesikäymälöiden rakentaminen saariin on kielletty, mikäli saareen ei ole ympärivuotista tieyhteyttä. Vesikäymälän rakentamisen edellytyksenä on, että umpisäiliön tai saostuskaivojen tyhjennys ja jätevesilietteiden kuljetus ja käsittely on järjestetty asianmukaisella tavalla. Jäteveden käsittelylaitteistojen sijoittamista koskevat suojaetäisyysvaatimukset ovat 8 §:n mukaiset. Mikäli suojaetäisyydet eivät esimerkiksi

tontin pienen koon vuoksi täyty, jätevedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön muualle puhdistettavaksi.

Maasuodatuskenttä, imeytyskenttä ja puhdistettujen talousjätevesien purkupaikka on kiinteistöllä sijoitettava riittävän suojaetäisyyden päähän tärkeästä ja vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta.

Pohjavesialueet

Mikäli rakennuspaikka rajautuu pohjavesialueeseen tai on sellaisella, on asiassa huomioitava, että pohjaveden pilaamiselle tai vaarantamiselle on asetettu ehdoton kiello ympäristönsuojelulaissa ja vesilaissa.

Tällöin on syytä noudattaa korostettua huolellisuutta jätevesijärjestelmiä suunniteltaessa ja luvitettaessa. Lupaharkinnassa on myös huomioitava, että loma-asumisessa jätevesien tuotto on huomattavasti vähäisempää kuin ympärivuotisessa asumisessa.

Mikäli käyttötarkoituksen kohde sijaitsee vedenottamon vaikutusalueella, tulisi tällä olla erityinen vaikutus lupaharkintaan.

Maankäytön toteuttamisohjelma MATO 2023-2024

MATO kohta 9.2 toteaa, että ”Haja-asutusalueiden vesi- ja jätevesihuolto-, tie- ja tietoliikenneverkostot mahdollistavat osaltaan vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen ympärivuotiseksi. Liperin kunta suhtautuu käyttötarkoituksen muutokseen myönteisesti, mikäli kaikki sitä puoltavat kriteerit täyttyvät.”

Lisäksi asiakirjassa todetaan, että: ”Jätevedet ovat hoidettavissa kiinteistöllä tai kiinteistö on mahdollista liittää järjestettyyn viemäriverkostoon (ehto erityisesti rantavyöhykkeellä ja pohjavesialueilla) ja puhdasta talousvettä on saatavissa.” ja ”Hanke ei vaikeuta alueen maankäytön suunnittelun, kaavoitukseen tai alueiden muun käytön järjestämistä eikä aiheuta kunnalle merkittäviä kustannuksia.”

Tiivistetysti todetaan, että kunta on tulkinut edellä mainittuja ohjeita pääasiassa siten, että rannalla käyttötarkoituksen muutos edellyttää muiden edellytysten täytyessä pääsääntöisesti myös liittymistä järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon. Ja erityisesti tätä on korostettu maankäytön toteutusohjelmassa tilanteessa, jossa rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Vesihuoltoalueet ja vesiosuukunnat

Liperin kunta on päättänyt vesihuoltoalueista, joiden alueella on kiinteistöillä lähtökohtainen velvollisuus liittyä järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon. Kunnan vesihuollon lisäksi Liperissä toimii 26 erillistä vesiosuuskuntaa: <https://www.liperi.fi/vesiosuuskunnat-ja-yhtymat>

Liittymisestä voi hakea myös vapautusta. Vapautus haetaan elinympäristölautakunnan lupajakselta. Tällöin kunta pyytää hakemuksesta lausunnot kunnan terveydensuojeluviranomaiselta ja vesiosuuskunnalta. Myös hakija on voinut pyytää vesiosuuskunnalta lausunnon jo etukäteen.

Kunta on esim. MATO asiakirjassa linjannut, että rantavyöhykkeellä ja erityisesti pohjavesialueilla tulisi liittyä järjestettyyn vesihuoltoon. Liperin kunnasta voi hakea myös avustusta näihin hankkeisiin ja liittymiin.

Pohdittavaksi tulee siten myös kunnan linjaukset ja strateginen rooli kunnallisen vesi- ja jätevesihuollon kautta, sekä osuuskuntien kautta laajempialaisesti vesistön- ja pohjavesien suojelussa rannoilla ja pohjavesialueilla.

2. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSEDELLYTYSTEN TARKENTAMINEN

Yleistä

Käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikalla edellyttää poikkeamisen hakemisen ympäri- vuotiseen asumiseen. <https://www.liperi.fi/poikkeamisaika-ja-suunnittelutarveratkaisu>

Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen on vielä haettava rakennuslupaa, jossa vasta tutkitaan tarkemmin loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät rakennuksen ympäri- vuotisen asumisen vaatimustason täyttyminen.

Poikkeamisperiaatteiden muuttaminen tai päivittäminen

Kunta käyttää lupaharkinnassaan sille kuuluvaa laajaa harkintavaltaa mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kunta voi myös muuttaa milloin vain lupapolitiikkaansa, eli vakiintuneenkin käytännön tai linjan muutos on vaihdettavissa. Lisäksi todettakoon, että jos jokin yksittäinen päätös tai lupa osoittautuu ”ei niin onnistuneeksi”, ei vastaavaa lupaa ole pakko sen johdosta antaa uudelleen toiselle.

Vesihuoltoalueella on lain mukaan liityttävä järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon, mikäli sellainen on alueella. Poikkeamismahdollisuus on kunnan ympäristönsuojelumääräysten perusteella mikäli; jätevesien määrä on huomattavan pieni tai kustannukset ovat kohtuuttomat kiinteistönomistajalle.

Pohdittavaa jätevesijärjestelmien uusimisesta ja liittymisvelvollisuudesta vapauttamisesta:

- Voiko ympärivuotisella asunnolla olla jätevesien määrä huomattavan pieni (nyt sovellettu pääasiassa kantoveteen). Lähtökohta on, että **ei voi soveltaa ympärivuotiseen asumiseen**.
- Mikä on kohtuuton muutos- tai liittymiskustannus?
 - o Omakotitalon hintaesimerkki 250 000 euroa.
 - o Oman käsittelyjärjestelmän hinta imeytys/suodatuskentällä on esim. 10 000 euroa. Lisäksi kaivon poraaminen tai rakentaminen on hyvinkin 5 000 euroa, yhteensä 15 000 euroa.
 - o Onko siten esim. 30 000 euron liittymiskustannus järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon kohtuullinen? Etäisyytenä laskettuna putkiston kaivaminen 50 euroa metri, tarkoittaisi jopa 600 metrin liittymismatkaa hyvin kaivettavalla maalla (ei huomioitu kiinteistöpumppaamo, mikä voi olla tarpeen omassakin järjestelmässä).
 - o Edellytetäänkö laskelmaa / luotettavaa arviota hakemuksessa?

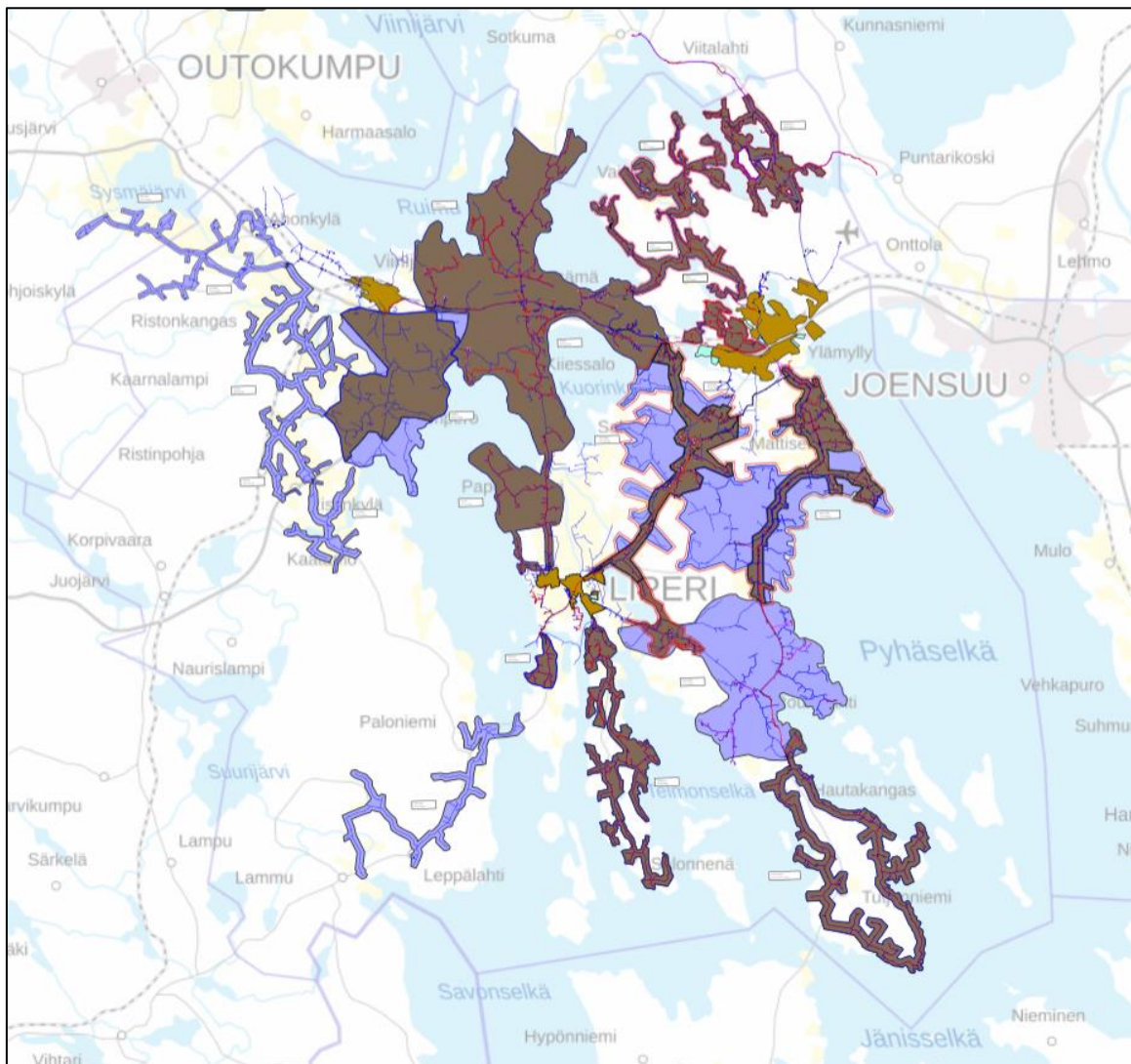
Mikä on osuuskunnan rooli asiassa, joka lähtökohtaisesti hallitsee alueellista vesihuoltoaluetta.

- Tarvitaanko liittymisvelvollisuudesta lupa osuuskunnalta, että vapautus voidaan myöntää?

- Kunnan verkoston alueella vapautuksen myöntää kunta.
- Edellä mainittu vapautuslupa on edellytys poikkeamisen myönteiselle käyttötarkoituksen muutokselle?
- Edellytetäänkö vapautustapauksessa tarkempaa selvitystä jätevesijärjestelmän puhdistuksesta ja seurannasta?

Poikkeamisharkinnassa on tullut esille erityisesti 2 eri teemaa loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutoksissa:

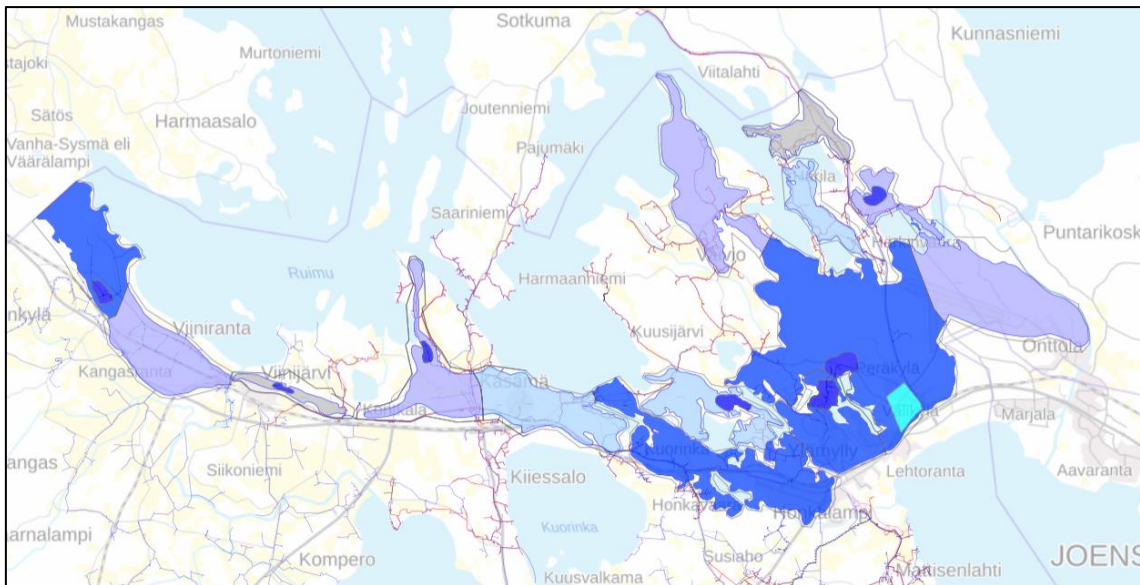
1.1. Ympärivuotisen asuinpaikan liittymisvelvollisuus vesihuoltoalueella järjestettyyn vesi- ja viemäriin.



Kartta vesihuoltoalueista. Ruskeat alueet ja punaisella johdolla alueet, joissa on jo järjestetty jätevesihuolto.

Loma-asumisessa jätevesien tuotto on melko vähäistä ja siten haitta rantavyöhykkeellä ja vesistölle maltillinen. Voiko tai onko syytä asettaa tiukennettuja erityisvaatimuksia ympärivuotiseen asumiseen yleisesti tai vesistökohtaisesti (esim. Narura 2000 järvenä Kuorinka tai muut pohjavesialueiden kirkasvetiset järvet) mikäli ei liitytä järjestettyyn verkostoon.

1.2. Liittymisvelvollisuus vesihuoltoalueen ulkopuolella järjestettyyn vesi- ja viemäriin erityisesti pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä.



Haja-asutusalueiden pohjavesialueet ovat Liperin kunnassa keskittyneet käytännössä kunnan pohjoisosiin ja Viinijärven suuntaan. Edellä olevasta kuvasta voidaan todeta, että valtaosalla pohjavesialueita on jo järjestetty jätevesihuolto.

Usein käytössä on myös umpisäiliö jätevesille.

Jos pohjavesialueilla on merkittävässä määrin jo rakennettuna järjestetty vesi- ja jätevesihuolto, onko siitä syytä poiketa tai antaa vapautusta vesihuoltoalueella ylittääkseen? (tasapuolisuus ja yhtenäiset velvoitteet)?

Vesihuoltoalueen ulkopuolella olevat pohjavesialueet:

- Onko liittymävelvoitetta ylipäättäen?

- Jos osakaskunta ilmoittaa tai on ilmoittanut ylipäättään halunsa laajentaa verkostoa ko. alueelle, mutta liittymishalukkuutta ei ole, niin linjaavatko maanomistajat silloin itse käyttötarkoituksen muutokset pois?
- Onko syytä edellyttää erityisvaatimuksia jätevesihuollolle pohjavesialueilla (käytännössä umpisäiliö kaikille vesille) tarkoittaen, että loma-asumisessa sallittu 2 vesijärjestelmä (mustat umpisäiliö, harmaat käsittely ja imeytys) tulisi päivittää umpisäiliöliseksi?

3. PÄÄTÖS KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSEDELLYTYKSISTÄ JA VESI-HUOLTOVAATIMUKSISTA

3.1. Haja-asutusalue: ei vesihuoltoaluetta, ei pohjavesialuetta

Käyttötarkoituksen muutos rantavyöhykkeen lomarakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen edellyttää vesi- ja jätevesihuollon olevan Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 157/2017 ja Liperin kunnan ympäristösuojelumääräysten mukaisia, ellei aluetta koskevassa kaavassa ole em. edellytyksiä tehostetumpaa järjestelmää määrätty.

3.2. Haja-asutusalue: vesihuollon toiminta-alueet

Käyttötarkoituksen muutos rantavyöhykkeen lomarakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen edellyttää:

- Ensisijaisesti liittymistä järjestettyyn jätevesihuoltoon.
- Toissijaisesti perustellusta syystä liittymisvapautuksen hakemista ja saamista lupajaostolta ennen poikkeamishakemuksen jättämistä, edellyttäen, että järjestelmä täyttää kohdan 3.1. edellytykset. Ensisijaisena järjestelmänä joko umpisäiliö kaikille vesille tai kaksoisviemärointi, jossa ns. mustat vedet johdetaan umpisäiliöön.

3.3. Haja-asutusalue: pohjavesialueet

Käyttötarkoituksen muutos pohjavesialueen lomarakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen edellyttää:

- Ensisijaisesti liittymistä järjestettyyn jätevesihuoltoon.
- Toissijaisesti perustellusta syystä liittymisvapautuksen hakemista ja saamista ennen poikkeamishakemuksen jättämistä. Ensisijaisena järjestelmänä umpisäiliö kaikille vesille tai kaksoisviemärointi, jossa ns. mustat vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.
- **Vedenottamoiden vaikutusalueilla ei sallita imeytysmahdollisuutta.**

3.4. Korotetun käsittelytarpeen alueet

Korotetun jätevesien käsittelytarpeen alueilla noudatetaan vähintään kohdan 3.2. mukaisia määräyksiä (katso pohjavesialueet 3.3.). Näiksi ehdotetaan seuraavien vesistöjen ranta-alueita: Leinonen, Jyrinjärvi, Nuottilampi, Sompalampi, Harinjärvi, Matkalampi, Honkalampi, Pohjalampi, Iso- ja Pitkä-Polvijärvi, Harijärvi, Salmilampi, Välilampi, Kuisma, Kuikkalampi, Uusilampi ja Kuorinka.

Korotetun käsittelytarpeen alueet astuvat voimaan vasta, mikäli ympäristönsuojelumääräyksissä näin erikseen päätetään.

4. Yhteystiedot

Elinympäristöpalvelut / Kaavoitus:
Varolantie 3, 83100 Liperi

Tekninen johtaja

Pekonen Jouni
050 467 3533, jouni.pekonen@liperi.fi

Kaavoituspäällikkö

Jukka Haltilahti
0400 125 152, jukka.haltilahti@liperi.fi