

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-419-9-80 Osmanin Lähde

KHALL 21.03.2022 § 66
58/10.03.00/2022

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-419-9-80 Osmanin Lähde (lainhuutotodistus 11.3.2022) Ruotsalaisen Rutalahden rannalla. Tilan pinta-ala on 3980 m². Tilalla on rantaviivaa noin 120 metriä, ja tila on muodostunut 31.5.1988.

Kiinteistöllä sijaitsevalle vapaa-ajan asuinrakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi. Vapaa-ajan asunto sijaitsee noin 22 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakemusta on hakijan toimesta perusteltu mm. seuraavilla syillä:

- käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia
- kyseessä on jo aiemmin pysyvään asumiseen sopivaksi muokattu rakennus

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan vuonna 1927 valmistunut 60 k-m² vapaa-ajan asunto, vuonna 1907 valmistunut 19 km² saunarakennus, vuonna 1927 valmistunut 30 k-m² talousrakennus, vuonna 2017 valmistunut 43 k-m² talousrakennus ja vuonna 2000 valmistunut 23 k-m² talousrakennus. Yhteenlaskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla on 175 k-m².

Kiinteistö sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella (Hyrtiälänkangas, 0401626), ja pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Paskurin pohjantie. Hakijan mukaan kiinteistöllä on olemassa oleva jätevesien käsittelyjärjestelmä (jätevedet johdetaan umpikaivoon) ja talousveden saanti on kunnossa (juomavesikaivo).

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee Kaarelan, Lisäpellon, Jaakkolan, Niemelän ja Railinrannan rantakaava-alueella (vahvistunut 14.11.1986). Rantakaavassa kiinteistö on osoitettu RA- eli lomarakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta rakennuspaikalla on 80 k-m². Rakennusalan ulkopuolelle jäävä ranta-alue on osoitettu merkinnällä *istutettava alueen osa tai alue, jolle on jätettävä suojapuusto*.

RA, Lomarakennusten korttelialue

Rakennukset on varustettava kuivakäymälöin tai vastaavin laittein. Käymälät on sijoitettava vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta sekä siten, että ne eivät häiritse viereisten rakennuspaikkojen käyttöä. Kuivajätteet on kompostoitava tai kuljetettava kaatopaikalle. Sauna- ja pesuvesiä ei saa johtaa suoraan järveen, vaan ne on imeytettävä saostuskaivojen kautta maahan. Enintään 15 m²:n saunarakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 10 m:ä rantaviivasta.

Poikkeaminen

Alueella on ranta-asemakaava, jolla kiinteistö on osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA), joten vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vakituista asumista varten on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Poikkeamista on haettava myös rakennuksen etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamisesta todetaan seuraavaa (7 §):

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m².

Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m².

Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m² ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m².

Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL § 173/1 ja MRA § 86/1) ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Kuullut naapurikiinteistöt ovat 16-419-9-53, 16-419-9-84 ja 16-419-9-93.

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen, p. 044 778 0270, heikki.manninen(at)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehdot on esitetty päätösehdotuksen loppuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, alueen kaavoituksen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisharkinnallisesti aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Poikkeaminen

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

Vakituisesti asuinrakennukseksi muutettavan loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on ortokuvasta mitattuna noin 22 metriä. Kaava-alueiden ulkopuolella rakentamista ohjaava Asikkalan rakennusjärjestys vaatii kaavaa alempitaisoisena normistona asuinrakennukselta vähintään 25 metrin minimietäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta; pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta. Maasto-olosuhteiden, toimivan/toteutuskelpoisen jätevesien käsittelyn ja vähäisten rantamaisemavaikutusten johdosta asuinrakennuksen etäisyys voi kuitenkin tapauskohtaisesti olla hieman pienempikin kuin rakennusjärjestyksen edellyttämä 25 metriä.

Vakituisen asuinrakennuksen etäisyys (22 metriä) keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta voidaan katsoa olevan riittävä, ottaen huomioon, että kiinteistön jätevesien käsittely on asianmukaista. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnossa (juomavesikaivo), ja kiinteistöllä sijaitsee jätevesien käsittelyä varten umpikaivo. Jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kiinteistön pinta-ala on tarpeeksi suuri jätevesien asianmukaiselle käsittelylle, ja rantaviivan pituus on rakennuspaikalle myös riittävä. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys.

Kiinteistön vapaa-ajan asuinrakennus, jolle käyttötarkoituksen muutosta haetaan, on hakijan mukaan ympärivuotiseen asumiseen soveltuva ja vakituisen asuinrakennuksen tekniset vaatimukset täyttävä. Olemassa oleva rakennuspaikka on jo rakennettu ja toteutettu tarpeellisine talousrakennuksineen ja pihajärjestelyineen.

Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kyläasutukseen ja Urajärven kyläyhteisöön. Koska vastaava käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollista myöntää muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, ei poikkeamisen myöntämisellä voi katsoa olevan maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyn tasapuolisuusvaatimuksen syrjäyttävää vaikutusta. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet poikkeamisluvan myöntämiseen myönteisesti.

Asuinrakennus, jonka käyttötarkoitusta haetaan muutettavaksi vakituiseksi asuinrakennukseksi, sijaitsee noin 18 km:n päässä ja linnuntietä noin 16 km:n päässä Vääksyn palveluista. Liikenneyhteydet ja etäisyydet palveluihin ovat varsin kohtuulliset, kun huomioidaan Urajärven kylän olemassa oleva rakennuskanta.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut lohkomistoimituksessa 31.5.1988. Kyseessä on olemassa oleva rakennettu rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja – kiinteistöllä on ranta-asemakaavassa osoitettu rakennuspaikka. Kiinteistön pinta-ala 3980 m² on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjenkin kannalta.

Poikkeaminen ei vaaranna ranta-asemakaavan perusratkaisuja, kun kyseessä on jo toteutunut rakennuspaikka, ja lähiympäristössä on myös muuta ympärivuotista asutusta eikä käyttötarkoituksen muutos johda ns. taaja-asutuksen muodostumiseen. Rakennuspaikka nivoutuu osaksi Urajärven kylärakennetta.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Käyttötarkoituksen muutos tukee Urajärven kylän ja maaseudun elinvoimaisuutta ja tasapainoisen aluerakenteen säilymistä. Kyseessä ei ole merkittävän

lisärakennusoikeuden osoittaminen eikä uuden rakennuspaikan muodostuminen.

Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Etäisyydet Vääksyn palveluihin ovat kohtuulliset, noin 18 kilometriä, ja tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva luontotyyppin suojelualue, Rutalahden lehmuslehto (LTA300005) sijaitsee noin 450 metriä kiinteistöstä itäkaakkoon.

Suomen ympäristökeskuksen arvio Ruotsalaisen ekologisesta tilasta Asikkalassa on hyvä (SYKE, 2022).

Kiinteistöä ja ympäröivää ranta-aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita tai tiedossa olevia muinaismuistoja.

4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos ei myöskään aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle.

Vakituiseksi asuinrakennukseksi aiottu lomarakennus sijaitsee noin 22 metrin etäisyydellä Ruotsalaisen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys on riittävä ottaen huomioon kiinteistön suuri koko, jätevesien käsittelyjärjestelmän asianmukainen toiminta ja sen sijainti riittävän etäällä rannasta. Asianmukaisesti toimiva ja ympäristönsuojelumääräykset täyttävä jätevesien käsittely korostuu vedenhankintaa varten tärkeällä Hyrtiälänkankaan pohjavesialueella.

Käyttötarkoituksen muutos sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä ole merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma) ja kiinteistön

talousveden hankinta sekä jätevesijärjestelmä todetaan asianmukaisiksi ja ympäristönsuojelumääräykset täytäväiksi.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

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

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

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

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 25.3.2022.