

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-419-10-200 Raitakallio

KHALL 21.03.2022 § 68
87/10.03.00/2022

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Haavistonselän rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-419-10-200 Raitakallio. Kiinteistö on pinta-alaltaan 1200 m² suuruinen, ja se on muodostunut 18.12.1967. Rantaviivan pituus on n. 50 metriä.

Kiinteistöllä sijaitsee Asikkalan kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan 51 m² kokoinen, vuonna 2017 valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus, joka sijaitsee n. 10 metrin päässä rannasta, 20 m² saunarakennus (vuodelta 2011) sekä kaksi talousrakennusta, joiden koot ovat 14 m² ja 9 m².

Hakijoilla on tarkoitus laajentaa loma-asuinrakennusta pesutiloilla ja saunalla, jotka ovat yhteensä 15,4 k-m². Tällöin loma-asuinrakennuksen kerrosala olisi 66,4 k-m². Hakijan mukaan käyttövesi on tarkoitus ottaa järvestä, ja laajennusosaan tulisi sisä-wc, jätevedet johdettaisiin umpisäiliöön.

Poikkeamisen kohteena olevan hankkeen toteutumisen jälkeen käytetty rakennusoikeus olisi rakennuspaikalla yhteensä 109,4 k-m².

Rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen enimmäismäärä on kyseisellä kiinteistöllä 130 k-m² (6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m²).

Hakijat ovat tehneet kiinteistökaupan määräalasta viereisen naapurikiinteistön kanssa tarkoituksenaan lisätä määräala olemassa olevaan kiinteistöönsä (lisäys n. 1800 m²). Kiinteistökaupalla on lainhuuto, mutta ei vielä lohkomistoimitusta.

Kaavatilanne

Kiinteistö ei sijaitse voimassa olevan yleis- tai asemakaavan alueella. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu aluevarauksia tai viiva- ja kohdemerkintöjä eikä alueiden erityisominaisuuksia.

Kiinteistö on muodostunut vuonna 1967, ja näin ollen se on 17.10.1969 mukainen kantatila, jolla on tällä hetkellä yksi olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka.

Poikkeaminen

Koska kyseessä on ranta-alueelle sijoittuva rakennustoimenpide, ja alueella ei ole voimassa olevaa MRL 72 §:n mukaista, oikeusvaikutteista rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa, ja olemassa olevan asuinrakennuksen laajennus on vähäistä suurempi, on rannan suunnittelutarve ratkaistava poikkeamismenettelyllä (MRL 171 §). Lisäksi on

haettava poikkeamista rakennuksen etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (Asikkalan kunnan rakennusjärjestys 7 §).

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan koosta, rakennuksien etäisyyksistä ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3 000 m² ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.

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

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.

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.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat 16-419-10-201 ja 16-419-10-226.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen, p. 044 778 0270,
heikki.manninen(at)asikkala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää myöntää luvan ehdollisena.

Luvan ehto on tämän päätöksen lopussa. Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Vuonna 2017 valmistunut loma-asumisen rakennus sijaitsee tällä hetkellä noin 10 metrin päässä rannasta. Rakennus on rakennettu samalle sijainnille kuin kiinteistöllä aiemmin sijainnut loma-asumisen rakennus. Kiinteistö on hyvin kapea, leveimmillään 26 metriä, mikä selittää rakennuksen sijoittelun. Olemassa olevan rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen ei voida katsoa johtavan merkittävään rakentamiseen ja rakennuksen sijainnille on ymmärrettävät perusteet.

Kaavoittamattomilla alueilla kunnan rakennusjärjestys määrittelee muun muassa sen, kuinka lähelle rantaa saa rakentaa. Rantarakentamisen määräykset koskevat aina ranta-alueelle sijoitettavaa uudisrakentamista. Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaan uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle edellyttää vähintään 25 metrin etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli maastonmuodoista, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu. Ottaen huomioon rakennuspaikan alkuperäinen koko sekä maastonmuodot, on olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen olemassa olevalla sijainnillaan mahdollista.

Kiinteistön kapeudesta sekä jo myönnetystä rakennusluvasta ja sen perusteella toteutetusta rakentamisesta johtuen voidaan katsoa kohtuulliseksi, että olemassa olevaa rakennusta voidaan vähäisesti laajentaa hakemuksessa esitetyllä tavalla. Kiinteistö on kuitenkin kooltaan riittämätön suhteessa rakennusjärjestyksen ja maankäyttö- ja rakennuslain (116 §) määräyksiin. Hakijat ovat ostaneet lisämaata (n. 1800 m²), joka on tarkoitus liittää rakennuspaikkaan, jolloin rakennuspaikan uudeksi pinta-alaksi tulee noin 3000 m².

Hanke ei toteutuessaan ole vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, koska vastaava poikkeaminen voidaan myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille alueella. Hakemuksen mukainen toimenpide ei voi jatkossa johtaa uuden rantarakentamisen systemaattiseen, rakennusjärjestyksen vastaiseen toteutumiseen, sillä hakemuksen kohteena olevan kiinteistön maastonmuodot ovat haastavat.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vähäistä eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähimmät suojellut alueet, Metsänhaltian luonnonsuojelualue (YSA233394) ja Vaajankallion lehmuslehto (LTA201018) sijaitsevat yli puoli kilometriä itään kiinteistöstä.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lähin rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY), Urajärven kartano, sijaitsee noin 7,7 km etäisyydellä kiinteistöstä etelään. Lähin muinaisjäännös, Torniemi (16010017) sijaitsee n. 800 metriä luoteeseen.
- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Olemassa olevan rakennuksen vähäinen kehittäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnitellun rakentamisen tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rantamaiseman arvojen lisäksi huomioon on otettava myös vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet sekä vesiensuojelu.

Luvan ehtoina on

- 1) Jo tehdyn kiinteistökaupan mukainen lohkominen ja määräalan liittäminen hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan kiinteistöön. Lohkomistoimitus on suoritettava ennen rakennusluvan hakemista.
- 2) Rantaviivan läheisyyden vuoksi on korostettava, että jätevesien käsittelyn on oltava kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttävää, ja jätevesiin liittyvät selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa.

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 päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on sitä varten toimitettava.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

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

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee 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.