

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-409-14-14 Kajaanrinne

KHALL 11.04.2022 § 102
107/10.03.00/2022

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-409-14-14 KAJAANRINNE (lainhuutotodistus 24.3.2022) Vesijärven Kajaanselän rannalla. Tilan pinta-ala on 6018 m². Tilalla on rantaviivaa noin 130 metriä, ja tila on muodostunut 22.2.1968.

Kiinteistöllä sijaitsevalle 96 k-m² vapaa-ajan asuinrakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan 96 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, 41 k-m² suuruinen saunarakennus, 12 k-m² talousrakennus sekä 26 k-m² suuruinen talousrakennus. Yhteenlaskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla on 175 k-m².

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Reivilä (0401612), joka sijaitsee noin 1,8 kilometriä kiinteistöstä länsilounaaseen. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Ketunpolku. Hakijan mukaan kiinteistöllä on olemassa oleva jätevesien käsittelyjärjestelmä (jätevedet johdetaan umpikaivoon, harmaille vesille on imeytysjärjestelmä) ja talousveden saanti on kunnossa (talousvesikaivo).

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voisi käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alue sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osaluokkien erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa (ranta)asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Alueella on MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve, joten hakemuksen mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

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 § ja MRA 86 §) ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Kuullut kiinteistöt ovat 16-409-14-19 ja 16-422-22-23.

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 esitetään tämän päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, alueen maankäytöllisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisuudessaan 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 (96 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on ortokuvasta mitattuna noin 35 metriä. Asikkalan kunnan rakennusjärjestys vaatii asuinrakennukselle vähintään 25 metrin etäisyyttä rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu; pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta. Etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan on rakennusjärjestyksen normiston mukainen. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnossa (porakaivo), ja kiinteistöllä sijaitsee jätevesien käsittelyä varten umpikaivo sekä harmaiden vesien imeytysjärjestelmä. 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 kylämäiseen asutukseen (Kettulankulma). 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 13 km:n päässä ja linnuntietä noin 6 km:n päässä Vääksyn palveluista. Liikenneyhteydet ja etäisyydet palveluihin ovat varsin kohtuulliset, kun huomioidaan Kettulankulman alueen sekä Kurhilan ja Hillilän kylien olemassa oleva rakennuskanta.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 22.2.1968. Kyseessä on olemassa oleva rakennettu rakennuspaikka ja vuoden 1969 mukainen emätila, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja – kiinteistölle osoitettaisiin myös rantojen kaavoituksessa olemassa oleva rakennuspaikka. Kiinteistön pinta-ala 6018 m² on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjenkin kannalta.

Poikkeaminen ei vaaranna mahdollista tulevaa kaavoituksessa, kun kyseessä on jo toteutunut rakennuspaikka, ja lähiympäristössä on myös muuta ympärivuotista asutusta. Rakennuspaikka on nivoutunut osaksi Kettulankulman kulmakuntaa.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja käyttötarkoituksen muutoksella ei voida katsoa olevan haitallisia vaikutuksia mahdollisen tulevan rantakaavoituksenkaan toteuttamiselle, ottaen huomioon MRL 73 §:n mukaiset rantakaavojen erityiset sisältövaatimukset. Kyseessä ei ole merkittävän lisärakennusoikeuden osoittaminen eikä uuden rakennuspaikan muodostuminen.

Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Etäisyydet Vääksyn palveluihin ovat kohtuulliset, noin 13 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, Harvoinniemen tervaleppäkorpi (LTA200967) sijaitsee noin 1,3 kilometriä kiinteistöstä koilliseen.

Suomen ympäristökeskuksen arvio Vesijärven Kajaanselän ekologisesta tilasta Asikkalassa on hyvä, etelämpänä Hollolan ja Lahden puolella tyydyttävä (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. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva kulttuuriperintökohde on Sortuneenkallio (1000028476) noin 1,3 kilometriä kiinteistöstä lounaaseen.

- 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 35 metrin etäisyydellä Vesijärven keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys on riittävä ottaen huomioon kiinteistön suuri koko, jätevesien käsittelyjärjestelmän asianmukainen toiminta ja rannan puustoisuus. Näin ollen luonnon- ja vesiensuojelulle ei aiheudu hankkeesta haittaa. Käyttötarkoituksen muutos sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä ole merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan.

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 täyttäväksi.

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 19.4.2022.