

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-419-23-22 Meijänmökki

KHALL 11.04.2022 § 103
30/10.03.00/2022

Hakemus

Hakijat omistavat tilan 16-419-23-22 MEIJÄNMÖKKI (lainhuutotodistus 24.3.2022) Urajärven rannalla, Leponiemen pohjoispuolella. Tilan pinta-ala on 7240 m². Kiinteistö on muodostunut 6.11.2009. Sen rantaviivan pituus on peruskartalta mitattuna noin 73 metriä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden loma-asunnon (89 k-m²) rakentamiseksi noin 60 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakijan mukaan vanha loma-asunto on purettu. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi saunarakennus ja varastorakenus.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- kiinteistön käytön tarpeet muuttuneet, olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen
- hanke on rakennusjärjestyksen mukainen
- ei aiheuta haittaa vastaiselle kaavoitukselle, eikä johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen

Kiinteistöllä sijaitsee 44 k-m² suuruinen saunarakennus ja 14 k-m² talousrakennus. Kiinteistöltä on purettu 60 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus.

Yhteenlaskettu käytetty kerrosala on kiinteistöllä 58 k-m². Poikkeamislupahakemuksen mukaisen hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi noin 147 k-m².

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Kiiskinlammintie.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole (ranta)asemakaavaa tai rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee SL29- eli Urajärven luonnonsuojelualueella.

SL, luonnonsuojelualue

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Urajärven vesistö on maakuntakaavassa osoitettu Natura 2000 -alueeksi.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, eikä sillä ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §). Tämän vuoksi hankkeelle 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:

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.

Rakennusjärjestyksen 8 §:ssä säädetään etäisyydestä naapuriin seuraavaa:

Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen harjakorkeus, kuitenkin vähintään viisi (5) metriä.

Rakennusta ei saa ilman naapurin suostumusta tai erityistä syytä rakentaa viittä metriä rajasta ja kymmentä metriä lähemmäs naapurin rakennusta (MRA 57 § 3 mom.).

Lausunnot

Koska kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa SL-alueella, lähetettiin poikkeamislupahakemukseen liittyen lausuntopyyntö Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä Päijät-Hämeen liitolle 22.2.2022.

Päijät-Hämeen liitto totesi launnossaan 16.3.2022, että Päijät-Hämeen maakuntakaavassa osoitettu luonnonsuojelualue ei ole toteutunut maakuntakaavassa esitetystä laajuudesta, ja hakemuksen kohteena oleva kiinteistö ei sisälly perustettuun luonnonsuojelualueeseen. Päijät-Hämeen liitto ei näe esteitä poikkeamisluvan myöntämiselle. Luonnonsuojelualueen rajaus tullaan päivittämään seuraavaan kokonaismaakuntakaavaan. Lausunto on tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Hämeen ELY-keskus totesi launnossaan 21.3.2022, että suurin osa maakuntakaavan SL29-alueesta on toteutettu METSO-suojeluohjelmalla, mutta alueen eteläosa, jossa hakemuksen mukainen kiinteistö sijaitsee, ei kuulu toteutuneeseen suojelualueeseen. METSO-ohjelman ulkopuolelle jääneillä, maakuntakaavan SL-rajaukseen kuuluvilla ranta-alueilla on olemassa olevaa loma-asutusta, noin 200 metrin päässä kiinteistöstä itään sijaitsee suojeltu Riuttamäen lehmuslehto (LTA203677).

Hämeen ELY-keskus toi lisäksi esille, että Urajärvi kuuluu Natura 2000 -verkostoon, mutta luonnonsuojelun näkökulmasta poikkeamisluvan myöntämiselle ja loma-asunnon rakentamiselle puretun rakennuksen paikalle ei ole estettä. Valuma-alueelta tuleva hajakuormitus ei kuitenkaan

saa lisääntyä. Mikäli ranta-asutuksen liittäminen viemäriverkostoon ei ole mahdollista, tulee jätevesien kiinteistökohtaisen käsittelyn olla toimivaa. Hämeen ELY-keskus ei näe estettä poikkeamisluvan myöntämiseen. Lausunto on tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kuullut naapurikiinteistöt ovat 16-419-23-7, 16-419-23-10, 16-419-23-18, 16-419-23-19 ja 16-419-23-23.

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

Ehto on esitetty tämän päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, voimassa olevan maakuntakaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Poikkeaminen

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2009, ja sille on muodostunut jo olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka. Näin ollen voidaan katsoa, ettei kaavoitukselle aiheudu haittaa poikkeamisluvan mukaisesta toiminnasta, koska luvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti ei voi johtaa uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen. Myös kaavalla kiinteistölle osoitettaisiin rakennuspaikka. Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä.

Alue sijaitsee Päijät-Hämeen maakuntakaavan SL-alueella (SL29, Urajärvi). Alueella on maakuntakaavamääräyksen mukaisesti MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus: *"Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). – Maakunnan liitto voi, jos se maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen. Rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista*

varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa enintään kaksi vuotta.” (MRL 33 §.)

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m². Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön tapauksessa tämä yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 434,4 k-m². Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä noin 147 k-m², joka on selkeästi rakennusjärjestyksen osoittaman rakentamisen enimmäismäärän puitteissa. Uudisrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (noin 60 metriä) täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset. Uudisrakennuksen etäisyys naapureiden rajaan on riittävä asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti.

Rakennusten kokonaislukumäärä pysyy rakennusjärjestyksen määräysten rajoissa.

Uudisasuinrakennus on tarkoitus sijoittaa 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta, joten hankkeella voidaan katsoa olevan vähäisiä vaikutuksia rantamaisemaan, ja ympäristönsuojelumääräykset täyttävä jätevesien käsittely ei aiheuta riskiä luonnon- tai vesiensuojelulle. Kiinteistön jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa. Asianmukainen jätevesien käsittely korostuu Urajärven ranta-alueella, sillä Urajärvi on luontodirektiivin (SCI) mukainen Natura 2000 -alue.

Hakemuksessa esitetty hanke täydentää alueen maankäyttöä luontevasti. Puuston säilymiseen rannassa on kiinnitettävä huomiota.

Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muulle vastaavassa asemassa olevalle maanomistajalle, voidaan katsoa, ettei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus vaaranna poikkeamisen johdosta.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijaitsee Päijät-Hämeen maakuntakaavassa SL29- eli Urajärven luonnonsuojelualueella. Yleispiirteisen maakuntakaavavaruksen alueella on lukuisia omarantaisia, rakennettuja rakennuspaikkoja eikä kiinteistön kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla vaaranna maakuntakaavan tavoitteita.

Kiinteistöstä n. 200 metriä itään sijaitsee Riuttamäen lehmuslehto (LTA203677, yksityisten mailla oleva luonnonsuojelualue). Kiinteistöstä n. 350 metriä koilliseen sijaitsee lähin metsälain 10 §:n mukainen erityinen elinympäristö.

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

Kiinteistöllä on jo muodostunut olemassa oleva rakennuspaikka, ja pääosin ympäröivä alue on rakennettua vapaa-ajan asumisen ympäristöä. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia kohteita tai muinaisjäänöksiä.

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

Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys (Kiiskinlammintie). Haettu rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä esitettyjä rakentamisen kokonaismitoituksia. Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Uusi vapaa-ajan asuinrakennus sijaitsisi etäämmällä rantaviivasta, mitä vanha purettu vapaa-ajan rakennus.

Tämä poikkeamispäätös ei johda ranta-alueella uuteen rakentamispaikkaan. Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen on mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Poikkeamisluvan ehtona on, että hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat katsotaan asianmukaisiksi rakennuslupavaiheessa, sillä Urajärven vesistö on Natura 2000 -aluetta.

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) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

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

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.