

## Poikkeamislupa - 16-413-9-19 Talasmäki

KHALL 07.11.2022 § 301  
460/10.03.00/2022

### **Hakemus**

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Päijänteen Asikkalanselän rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-413-9-19 Talasmäki (lainhuutodistus 28.9.2022). Kiinteistö on pinta-alaltaan 1300 m<sup>2</sup>, ja se on muodostunut 6.10.1936. Rantaviivan pituus on n. 50 metriä.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaisesti:

- 61 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuinrakennus
- 15 k-m<sup>2</sup> ja 9 k-m<sup>2</sup> talousrakennukset sekä
- 12 k-m<sup>2</sup> saunarakennus

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen hakijan ilmoituksen mukaisesti 97 k-m<sup>2</sup>.

Hakijalla on tarkoitus tehdä aiemmin rakennettuun loma-asuinrakennukseen (61 k-m<sup>2</sup>) muutostyö, jossa vanhat huonokuntoiset puuosat puretaan ja tilalle rakennetaan uusi puinen yläosa vanhojen perustusten päälle. Rakennuksen koko ei muutu eikä siihen tule lisää kerrosalaa tai kerroksia. Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 14,5 metriä. Rakennuksessa ei ole wc:tä eikä sellaista ole tarkoitus rakentaa. Rakennuksessa ei ole myöskään juoksevaa vettä eikä viemärointiä.

Korjaus-/muutostyön laajuuden vuoksi hankkeeseen tarvitaan rakennuslupa (MRL 125.2 §). Tarkoituksena on hyödyntää olemassa olevia perustuksia. Päijänteen rantaosayleiskaavassa loma-asuinrakennuksen pienin sallittu etäisyys rantaviivasta on 30 metriä.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- huonokuntoisen lomarakennuksen muutostyö, vanhojen perustusten hyödyntäminen
- rakennuksen koko ei muutu, ei lisää kerrosalaa eikä kerroksia
- rantamaisemalle ei aiheudu muutoksia
- tontin muoto ja maastonmuodot rakennuspaikalla
- ei wc:tä, juoksevaa vettä tai viemärointiä

### **Kaavatilanne**

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueeksi (RA/6). Kiinteistölle on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

RA/6, Loma-asuntojen alue

*Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu on osoitettu kaavassa ympyrällä (O).*

*Pinta-alaltaan alle 1 ha olevissa saarissa olevilla rakennuspaikoilla kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti sen mukainen mikä rakennuspaikalla vallitsee sillä hetkellä kun kunnanvaltuuston on kaavan hyväksynyt. Rakennuksia saadaan perusparantaa ja korjata ja tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaavan kokoinen rakennus, mutta rakennuksia ei saa laajentaa.*

*Ennen 1.9.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 m<sup>2</sup> ja korkeintaan 250 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 m<sup>2</sup>. Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliometriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.*

### **Poikkeaminen**

Koska lainvoimainen rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta vähintään 30 metriä, on hakemuksen mukaiselle hankkeelle haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

### **Rakennusjärjestys**

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

*”Ranta-alueilla rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>.*

*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 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.*

*Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>. 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 omistajille ei ollut poikkeamislupa huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-413-9-88
- 16-413-9-155
- 16-413-14-14
- 16-413-878-7

Valmistelija	Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy p. 044 534 0061, sähköposti: niko.makinen(a)ramboll.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen kaavatilanne 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.**

Muutostyöt kohdistuvat olemassa olevaan 61 k-m<sup>2</sup> suuruiseen vapaa-ajan asuinrakennukseen, jolla on nykyisellä sijainnillaan lainvoimainen rakennuslupa. Korjaustöiden myötä rakennuksen kerrosala ja kerrosaluku

eivät muutu. Muutostöillä ei ole olennaisia vaikutuksia rantamaisemaan. Ottaen huomioon rakennuspaikan muoto ja maastonmuodostus sekä hankkeen laatu korjausrakentamisena ja korvaavana rakentamisena nykyisellä perustussijainnilla, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

Nykyisellä sijainnillaan olevaa huonokuntoista vapaa-ajan asuinrakennusta on mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla. Rakennukseen ei tule juoksevaa vettä, wc:tä eikä viemärointiä. Hanke ei toteutuessaan ole vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, sillä vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille alueella.

## ***2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.***

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue, Päijänteen kansallispuisto (KPU040028) sijaitsee noin 2,6 km etäisyydellä kiinteistöstä pohjoiskoilliseen.

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat). Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, lähin sijaitsee noin 270 metrin etäisyydellä kiinteistöstä lounaaseen.

## ***3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.***

Lähin rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY), Asikkalan kirkonkylä, sijaitsee noin 2,8 kilometriä kiinteistöstä lounaaseen. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ei sijaitse myöskään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

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

Olemassa olevan rakennuksen kehittäminen olevalla sijainnillaan ja hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Kiinteistö sijaitsee Laataanharjun (0401623) pohjavesialueella ja sen varsinaisella muodostumisalueella, mutta hakemuksessa esitetyllä tavalla rakentaminen ei aiheuta haittaa pohjavesien määrälle tai laadulle.

Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

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 poikkeamis päätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamis päätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös

(tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

**Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

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

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 11.11.2022.