

Poikkeamislupa - 16-406-2-168 Suvirinne

KHALL 05.12.2022 § 336
573/10.03.00/2022

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Lehmolahden rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-406-2-168 Suvirinne (lainhuutodistus 18.10.2022). Kiinteistö on pinta-alaltaan 9500 m², ja se on muodostunut 14.7.1987. Rantaviivan pituus on n. 85 metriä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden loma-asunnon (100 k-m²) rakentamiseksi noin 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi on tarkoitus rakentaa saunarakennus (24 k-m²) noin 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunamökinä toimivasta vanhasta vapaa-ajan asuinrakennuksesta (35 k-m²) on tarkoitus purkaa sauna, ja muuttaa rakennus talousrakennukseksi / aitaksi. Uuden loma-asunnon rakennuspaikalle on tehty uusi tieyhteys.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaisesti:

- 35 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus vuodelta 1989 (saunamökki)
- 16 k-m² saunarakennus vuodelta 1989 (hakijan ilmoituksen mukaisesti rakennuspaikalla ei ole saunaa, vaan 16 k-m² aittarakennus)
- 9 k-m² talousrakennus vuodelta 2004 (liiteri)

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen 60 k-m².

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- Olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarpeet muuttuneet, nykyiset huonokuntoiset rakennukset eivät riitä omaan käyttöön eivätkä ole siihen soveliaita.
- Rakentaminen ei ole merkittävää eikä haitallista.
- Rakentaminen on maisemallisesti sopivaa.

Kaavatilanne

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

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen (asetettu vireille 21.3.2022 § 69 Asikkalan kunnanhallituksen päätöksellä). Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa eikä MRL 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta.

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 perusteella (MRL 72 §, rannan suunnittelutarve). 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 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-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. Kyseisen 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 §). Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-406-2-172
- 16-406-2-152
- 16-406-2-165

Naapurikiinteistö 2:165 antoi muistutuksen (21.11.2022), jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- Ei huomautettavaa tulevan uuden mökin ja uuden saunan rakentamiseen.
- ”Minua ihmetyttää saamassani kuvassa [pohjana Maanmittauslaitoksen maastokartan mukainen karttatuloste

mittakaavassa 1:1000] vanhan tien paikka ja miten se kulkee myös hieman minun tontin puolelle. Käytännössä näin se ei muistaakseni oikeasti mene. En tiedä onko tällä merkitystä, mutta halusin tuoda sen tässä esille. Lisäksi toivon, että rakennustöiden ja mm. materiaalin kuljettamiseen sekä muun rakentamisesta johtuvan liikenteen mahdollisesti aiheuttamat vauriot yhteiselle tielle, jota pitkin minäkin tontilleni ajan, tulisi huolehtia rakentajan toimesta kuntoon. Tämä toive olisi hyvä saattaa myös tiehoitokunnan tietoon, joka kai käytännössä voisi maksun jyvittämisessä asian huomioida.”

Naapurikiinteistö 2:152 antoi muistutuksen (24.11.2022), jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- *”Rakennushankkeen hakijoiden tulee korjata rakennustyössä käytettävien raskaiden ajoneuvojen aiheuttamien tai muuten aiheuttamansa vauriot yhteiskäytössä olevaan Vuohenojantiehen rakennushankkeen aikana ja päätyttyä.”*

Annetut muistutukset kokonaisuudessaan ovat tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Hakijat ovat antaneet annettuihin muistutuksiin vastineen (29.11.2022), jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- *”Vanha tie tontilla on ollut paikallaan 80-luvun puolivälistä asti eli sen paikka ei ole muuttunut. Tulevaisuudessa tarkoitus käyttää pääasiassa uutta tietä. Tulevaisuudessa tarkoitus kuljettaa painavat kuljetukset, kun tie sen kestää eli ei routa-aikaan. Vuohenojantiellä ovat raskaat tukkirekat kuljettaneet painavia kuormia monesti ja ilmeisesti jatkossakin. Uskoisimme tien kestävän omiakin kuljetuksiamme. Jos kuljetuksemme tietä rikkovat, vauriot korjaamme. Vuohenojantiellä ei ole tiekuntaa.”*

Hakijoiden vastine kokonaisuudessaan on tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

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 ehdollisena.

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.

Kiinteistö on muodostunut vuonna 1987, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva 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.

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m². Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä noin 184 k-m², joka on selkeästi rakennusjärjestyksen osoittaman rakentamisen enimmäismäärän puitteissa. Tämä ei haittaa myöskään vireillä olevaa rantaosayleiskaavoitusta. Uudisloma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (noin 25 metriä) ja suunnitellun saunan etäisyys (noin 10 metriä) täyttävät rakennusjärjestyksen vaatimukset, ja ovat riittävät ottaen huomioon maastonmuodot, pihapiiri ja jätevesien käsittelyn asianmukainen toteutuminen. Rakennusten kokonaislukumäärä pysyy myös rakennusjärjestyksen määräysten rajoissa. Vanha saunamökki (35 k-m²) näkyy kunnan rakennustietojärjestelmässä vapaa-ajan asuinrakennuksena, ja sen käyttötarkoitus on muutettava talousrakennukseksi.

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 vaarannu poikkeamisen johdosta.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue, Mukkanlammin Natura-alue (SACFI0301003) sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta pohjoiseen. Kervuoren lehmusalue (LTA207490) sijaitsee rakennuspaikalta noin 400 metriä länteen, ja Niinivuoren lehmuslehto (LTA300004) noin 700 metriä länteen.

Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

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.

Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön suojelualueita tai -kohteita eikä myöskään kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

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

Hankkeen toteuttaminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen.

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

Poikkeamisluvan ehtona on:

- Kunnan rakennustietojärjestelmästä löytyvä saunamökkinä toimiva vanha vapaa-ajan asuinrakennus (35 k-m²) vuodelta 1989 muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Uutta loma-asuinrakennusta ei saa hyväksyä käyttöönsä, ennen kuin vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus on muutettu. Ehdon taustalla on, että Asikkalan rakennusjärjestyksen määräyksen (7 § kohta 3) mukaan rakennuspaikalla saa olla enintään yksi asuinrakennus tai loma-asunto.

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, 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 9.12.2022.