

Poikkeamislupa kiinteistölle 16-413-4-26 Suvantola

KHALL 19.12.2022 § 346
611/10.03.00/2022

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-413-4-26 SUVANTOLA (lainhuutodistus 3.11.2022) Päijänteen Laitorannanlahden rannalla. Tilan pinta-ala on 5640 m².

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden talviasuttavan vapaa-ajan asuinrakennuksen (117 k-m²) rakentamiseksi noin 23–25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uusi vapaa-ajan asuinrakennus (pohjapinta-ala eli rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala 199 m²) sijaitsisi kutakuinkin vanhan huonokuntoisen ja purettavan vapaa-ajan asuinrakennuksen (136 k-m²) paikalla. Kiinteistöltä on vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen lisäksi tarkoitus purkaa vanha venevaja sekä vanha saunarakennus.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaisesti

- 31 k-m² saunarakennus
- 26 k-m² varastorakennus
- 136 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus (tarkoitus purkaa vuoden 2022 joulukuun loppuun mennessä 15.10.2021 myönnetyn purkuluvan mukaisesti)
- 18 k-m² venevaja (tarkoitus purkaa 15.10.2021 myönnetyn purkuluvan mukaisesti)
- 15 k-m² saunarakennus (tarkoitus purkaa 15.10.2021 myönnetyn purkuluvan mukaisesti)

Tila on muodostunut 26.1.1929, ja sillä on rantaviivaa noin 120 metriä. Rantaviivassa on jonkin verran vesijättöä.

Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa oma jätevesijärjestelmä erillisen suunnitelman mukaisesti. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Poikkeamislupahakemuksen liitteenä toimitetun, 2.11.2022 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti toteutettuna rakennuspaikan yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi n. 174 k-m².

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen ja korvaavan uudisrakennuksen sijoittaminen vanhan päärakennuksen paikalle niin, että nykyinen porakaivo säilyy käyttökelpoisena ja vanhan pihapiirin ominaispiirteet säilyvät
- rakennuspaikan muoto ja maastorakenne
- pihapiirin ominaispiirteet säilyvät ja noudatetaan rakennusten sopusointuista ja vanhaa hierarkiaa myös kasvillisuus huomioiden
- tilan päärakennus on sijainnut samalla tontin kohdalla jo 1800-luvun lopusta alkaen, ja rakennettava uudisrakennus olisi ”vuoronumeroltaan” jo neljäs samalle sijainnille rakennettu loma-asunto

Kaava- ja lupatilanne

Tilalla on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA/1), ja sille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Osa kiinteistöstä (läntisin ja pohjoisin reuna) on osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Yhdelle RA-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 m² ja

korkeintaan 250 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m² ja vierasmajan korkeintaan 30 m². Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m², tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat). Kiinteistöön ei kohdistu maakuntakaavan muita osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

ma, Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. (Päijät-Hämeen liitto.)

Poikkeaminen

Alue sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavassa loma-asuntojen alueella (RA), jossa loma-asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on määrätty 30 metriä. Pohjapinta-alaltaan (rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala) yli 140 m² suuret rakennukset tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rannasta. Tämän vuoksi hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikuulemisesta julkaistiin kuulutus Päijät-Häme-lehdessä 16.11.2022.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-413-4-120
- 16-413-4-135
- 16-413-4-136
- 16-413-4-139

Kiinteistö 4:135 antoi muistutuksen (18.11.2022), jonka sisältö on seuraava:

- Muistutuksen mukaan poikkeamishakemuksessa on merkitty hakijoiksi kaksi henkilöä. Ilmoituksessa naapurin kuulemiseksi on merkitty ainoastaan lainhuudon yksinomaava henkilö. Asiakirjoissa on muistutuksen mukaan selkeä ristiriita, joka tulee välttää rakennuslupavaiheessa.
- Muistutuksen mukaan poikkeamishakemuksesta ilmenee, että hakijoiden mukaan rakennuspaikalla ei ole yleiskaavaa. Tällainen käsitys tulee korjata virheellisenä rakennuslupavaiheeseen mennessä.
- ”Ilmoitusasiakirjana oli kiinteistörekisterin karttaote, josta ilmenee kiinteistöllä sijaitsevan päärakennuksen lisäksi viisi muuta rakennusta. Ilmoitusasiakirjana oli myös asemapiirros, josta puolestaan ilmenee kiinteistöllä sijaitsevan päärakennuksen lisäksi varasto ja sauna omina rakennuksina. Näin ollen epäselväksi jää, mitä ovat kolme muuta merkintää karttaotteessa, ja miksi ylipäättänsä asiakirjat ovat keskenään ristiriitaiset. Epäselvyyksiä välttääkseen on syytä myöhemmässä vaiheessa varsinaisessa rakennuslupavaiheessa huomioida, että asiakirjat eivät ole keskenään ristiriitaisia.”
- ”Asemapiirroksessa tieyhteys Velhoniementielle on piirretty siten, että tie menisi rajapyykin nro 679 päällä. Näinhän kuitenkin ei ole, vaan rajapyykkikivi on selkeästi tien reunassa / ulkopuolella metsäpohjalla. Yhteystie ei miltään osin ole myöskään Suvantola-kiinteistön maapohjalla, vaikka näin asemapiirroksessa tuodaankin ilmi. Yhteystien sijainti on tarpeellista piirtää rakennuslupavaiheen asemapiirroksen oikein vastaten todellisuutta, jottei epäselvyyksiä synny.”

- ”Huomautan, että asemapiirroksesta puuttuu kiinteistörajaa osoittava viiva rajapyykistä nro 578 itään päin. Tämä on tarpeellista korjata rakennuslupavaiheen asemapiirrokseseen.”

Muistutus on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Poikkeamisluvan hakija on antanut muistutukselle vastineen (21.11.2022), jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön omistaa yksinomaan [Henkilö 1], joka on valtuuttanut asianmukaisesti puolisonsa [Henkilö 2] hoitamaan puolestaan poikkeamislupahakemukseen liittyviä asioita. Hakemusdokumenteissa mahdollisesti varsinaisen omistajan lisäksi näkyvä [Henkilö 2:n] nimi perustuu valtuutukseen.
- Rakennuslupavaiheessa korjataan ja/tai tarkennetaan mahdolliset korjausta vaativat seikat.
- Kiinteistörekisterin karttaotteessa on päivittämättömät tiedot tontilla olevista rakennuksista johtuen todennäköisesti siitä, että Maanmittauslaitos päivittää karttaa vain ajoittain, ja täten kiinteistörekisterin karttaote ei kuvaa tontin sisällä olevaa tämänhetkistä tilaa.

Vastine on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Muilla naapurikiinteistöillä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

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.

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.

Ehdot luvan myöntämiselle on lueteltu erikseen päätösehdotuksen lopussa.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, alueen kaavallisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, ettei haettu hanke aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 1929, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka. Kiinteistöltä on tarkoitus purkaa olemassa oleva huonokuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus, ja rakentaa tilalle n. 117 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus.

Päijänteen rantaosayleiskaavan määräysten mukaisesti loma-asuntojen alueen rakennuspaikalla rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m². Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala kiinteistöllä olisi noin 174 k-m².

Päijänteen rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuntojen alueella vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 30 metriä. Hakemuksessa esitetään uudisloma-asuinrakennuksen rakentamista noin 23–25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuksen suunniteltu etäisyys rantaviivasta on riittävä ottaen huomioon rakennuspaikan olemassa olevan pihapiirin ominaispiirteiden säilyminen, suunniteltu asianmukainen jätevesien käsittely sekä rakennuspaikan muoto ja maastonmuodostus.

Jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa. Puuston säilymiseen rannassa on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hankkeen rantamaisemavaikutukset eivät ole merkittäviä, suunniteltu rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön (MRL 73.1 §:n 1 kohta), ja alueen käyttäminen kaavassa varattuun tarkoitukseen jatkuu uuden rakentamisen myötä. Asianmukainen jätevesien käsittely turvaa vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen.

Rakennusten kokonaislukumäärä pysyy rantaosayleiskaavan määräysten rajoissa.

Hakija on esittänyt hakemukselleen erityisiä syitä, kuten nykyisen porakaivon käyttökelpoisena säilyminen sekä vanhan pihapiirin ominaispiirteiden säilyminen.

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

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lähimmät luonnonsuojelualueet, Meran lehmusmetsiköt (LTA202232) ja Kalkkistenkosken Natura-alueet (SPAFI0301011 ja SACFI0301011) sijaitsevat noin 1,1 kilometriä kiinteistöstä kaakkoon. Päijänteen kansallispuisto (KPU040028), sijaitsee noin 1,8 kilometrin etäisyydellä kiinteistöstä länteen. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei sijaitse metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Noin 600 metriä kiinteistöstä koilliseen sijaitsevat Kahin historialliset kivirakenteet (Museovirasto 9.3.2017).

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

Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Haettu rakentaminen ei ylitä rantaosayleiskaavassa esitettyjä rakentamisen kokonaismitoituksia eikä aiheuta rantamaisemassa merkittäviä muutosvaikutuksia. Hankkeen toteuttaminen asemapiirroksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Lupaehdot:

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuspaikalla oleva vanha huonokuntoinen 136 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus puretaan. Ehdon taustalla on, että Päijänteen rantaosayleiskaavan loma-asuntojen alueen (RA) määräys sallii yhdelle rakennuspaikalle yhden loma-asunnon.
- Haettu poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä toimitetun, 2.11.2022 päivätyn asemapiirroksen mukaisena. Asemapiirroksen on korjattava ja tarkastettava rakennuslupavaiheessa tieyhteyden ja Velhoniementien linjauksen todellinen sijainti.

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

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

*Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao@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 on 23.12.2022.