

## Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-421-6-117 Aunela

KHALL 07.08.2023 § 172  
320/10.03.00/2023

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-421-6-117 AUNELA (lainhuutotodistus 27.3.2023) Paljärven Kuharinpohjan rannalla. Tilan pinta-ala on 9080 m<sup>2</sup>. Tilalla on rantaviivaa n. 120 m, ja tila on muodostunut 01.04.2000.

Kiinteistöllä sijaitsevalle 124 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuinrakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan 124 m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan rakennus, 48 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus, 7 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus ja 15 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus. Yhteen laskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla on 194 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Saarikonharju (0401627), joka sijaitsee noin 440 m kiinteistöstä länteen. Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

### Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla ei ole voimassa ranta-asetmakaavaa 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)asetmakaavaa 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-m<sup>2</sup>.*

*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 m<sup>2</sup>.*

*Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m<sup>2</sup> 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 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.*

*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.

### **Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta**

Käsittelijä/lisätietoja:

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen, p.044 7780270

Sähköposti: etunimi@sukunimi@asikkala.fi

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)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 kokonaisuutensa 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 (124 k-m<sup>2</sup>) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 50 metriä. Asikkalan kunnan rakennusjärjestys vaatii asuinrakennukselle vähintään 25 metrin etäisyyttä rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta. Etäisyys rantaviivaan on normiston mukainen. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnossa (oma kaivo), ja kiinteistöllä sijaitsee jätevesien käsittelyä varten umpikaivo. Jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupamenettelyn yhteydessä, Kiinteistön pinta-ala on tarpeeksi suuri jätevesien asianmukaiselle käsittelylle ja rantaviiva (n. 120 m) on rakennuspaikalle myös riittävä. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys.

Kiinteistön vapaa-ajan asuinrakennus, jolle käyttötarkoituksen muutosta haetaan, on hakijan mukaan ympärivuotiseen asumiseen soveltuva ja vakituisen asumisen tekniset vaatimukset täyttävä. Olemassa oleva rakennuspaikka on jo rakennettu ja toteutettu tarpeellisine talousrakennuksineen ja pihajärjestelyineen.

Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen. Naapurikiinteistöllä on ympärivuotinen asuinrakennus noin 200 m päässä. Koska vastaava rakennuksen 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 vakituisesti asuinrakennukseksi, sijaitsee noin 20 kilometrin päässä ja linnuntietä noin 13 km päässä Vääksyn palveluista. Matkasta 95 % taittuu maantietä pitkin (mt 313 ja mt3132 (Kopsuontie)). Kalkkisten kylä on noin 9 km päässä.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 1.4.2000. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala on 9080 m<sup>2</sup> on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjen kannalta.

Poikkeaminen ei vaaranna mahdollista tulevaa kaavoitusta, kun kyseessä on jo toteutunut rakennuspaikka ja lähiympäristössä on myös muuta ympärivuotista asutusta.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja käyttötarkoituksen muutoksella ei voida katsoa olevan haitallisia vaikutuksia mahdollisen

tulevan rantakaavoituksen toteuttamiselle, ottaen huomioon MRL 73 § mukaiset rantakaavojen erityiset sisältövaatimukset. Kyseessä ei ole merkittävän lisärakennusoikeuden osoittaminen eikä uuden rakennuspaikan muodostuminen.

Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Etäisyydet palveluihin ovat kohtuulliset, ja tieyhteys on soveltuva esim. pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

- 2) Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva luontotyyppin suojelualue Kuusilehdon luonnonsuojelualue YSA202379 sijaitsee noin 600 m kiinteistöstä länsilounaaseen.

Kiinteistöä ja Paljärven 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 muinaismuisto (1000001370) Huonpohjanvuori kivikautinen kalliomaalaus sijaitsee vajaan kahden kilometrin päässä.

- 4) 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 50 metrin etäisyydellä Paljärven keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys on riittävä ottaen huomioon kiinteistön suuri koko, jätevesijärjestelmän 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 muutoksia rantamaisemamaan.

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 täyttäviksi.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuuden hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinna hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (poytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna  
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 11.8.2023.