

Poikkeamislupa 16-413-4-26 Suvantola poikkeamisluvan uusi käsittely

KHALL 27.03.2023 § 71

Asikkalan kunnanhallitus on päätöksellään 19.12.2022 § 346 myöntänyt poikkeamisluvan kiinteistölle 16-413-4-26 Suvantola 117 k-m² (pohjapinta-ala eli katetun osan peittämä maa-ala 199 m²) suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseksi vanhan purettavan huonokuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen 136 k-m² tilalle, noin 23–25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Tilalla on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002), ja poikkeaminen myönnettiin:

1. rantaosayleiskaavan määräyksestä, jossa loma-asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on määrätty 30 metriä; sekä
2. rantaosayleiskaavan määräyksestä, jossa pohjapinta-alaltaan (rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala) yli 140 m² suuriset rakennukset tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rannasta.

Naapurikuulemisten yhteydessä (8.11.–2.12.2022, myös kuulutus 16.11.2022) ilmoitettiin kuitenkin vain toinen poikkeamistarve (etäisyysvaatimus 30 metriä) – 50 metrin etäisyysvaatimus ja pohjapinta-ala jäivät hakemus- ja kuulemisasiakirjoissa ilmoittamatta, ja asia tuli käsiteltyä vasta päätösehdotuksessa.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rajanaapurikiinteistö 4:135 on valittanut päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen perusteella, että naapurikiinteistöjen omistajia ei ole kuultu MRL 173 §:n ja MRA 86 §:n edellyttämällä tavalla.

Naapureiden kuulemisen tarkoituksena on rakennushankkeesta tiedottaminen sekä tilaisuuden varaaminen naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kirjallisen huomautuksen tekemiseen. Naapureiden suostumus ei ole luvan myöntämisen edellytys.

Naapureiden kuuleminen on suoritettava uudelleen. Tätä varten kunnanhallituksen päätös 19.12.2022 § 346 on kumottava, ja poikkeamislupahakemus valmisteltava uudelleen käsiteltäväksi.

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy
p. 044 534 0061, sähköposti: niko.makinen(a)ramboll.fi

Hallinto- ja henkilöstöpäällikkö Heidi Huldén
p. 044 778 0229, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää kumota poikkeamislupapäätöksen 19.12.2022 § 346, jotta poikkeamislupahakemus voidaan valmistella ja naapurit kuulla uudelleen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 31.3.2023.

KHALL 18.12.2023 § 311
611/10.03.00/2022

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-413-4-26 SUVANTOLA (lainhuutotodistus 11.9.2023) Päijänteen Laitorannan lahden rannalla Velhoniemen itäpuolella. Tilan pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaisesti 5640 m².

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden talviasuttavan vapaa-ajan asuinrakennuksen (kerrosalaltaan enintään 140 k-m², pohjapinta-alaltaan eli rakennuksen katetun osan peittämältä maa-alaltaan enintään 199 m²) rakentamiseksi noin 22 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uusi vapaa-ajan asuinrakennus sijaitsisi kutakuinkin marraskuussa 2022 puretun vapaa-ajan asuinrakennuksen (136 k-m²) paikalla kiinteistöllä. Kiinteistöltä on vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen lisäksi purettu vanha venevaja (18 k-m²) sekä vanha saunarakennus (15 k-m²) 15.10.2021 myönnetyn purkuluvan mukaisesti.

Suunnitellun uudisrakennuksen yksityiskohtainen suunnittelu on tarkoitus tehdä poikkeamisluvan myöntämisen jälkeen poikkeamislupahakemuksessa esitettyjen kerrosala- ja pohjapinta-alamittojen sisällä.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaisesti

- 31 k-m² saunarakennus
- 26 k-m² varastorakennus

Tila on muodostunut 26.1.1929, ja sillä on rantaviivaa mutkitellen noin 120 metriä – rantaan rajautuvien rajapyykkien välinen etäisyys on suoristettuna noin 62 metriä. Rantaviivassa on jonkin verran vesijättöä. Tilalla on tehty kiinteistörekisteriotteen mukaisesti rajankäynti 9.11.2004.

Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva porakaivo, ja kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa oma jätevesijärjestelmä erillisen suunnitelman mukaisesti. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Poikkeamislupahakemuksen liitteenä toimitetun, 1.9.2023 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti toteutettuna rakennuspaikan yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi hankkeen toteuttamisen jälkeen enintään 197 k-m² (Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala loma-asuntojen alueella saa olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m²).

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen ja korvaavan uudisrakennuksen sijoittaminen vanhan puretun päärakennuksen sijaintia hyödyntäen 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. Kaavaotteen mukaisesti osa kiinteistöstä (läntisin ja pohjoisin reuna) on osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kaavaote on tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

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, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä. 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 kunnan internetsivuilla sekä Päijät-Häme-lehdessä 23.9.2023, jotta kaikki naapurikiinteistöt myös mahdollisine lohkottomine määrääloineen sekä osallisineen tulisivat kuulluiksi.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty lisäksi kirjeitse seuraavien kiinteistöjen tiedetyiltä omistajilta:

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

Kiinteistö 4:135 antoi muistutuksen (24.9.2023), jonka sisältö on seuraava:

- ”Ilmoitus naapurin kuulemiseksi” -asiakirjassa ei laisinkaan tuoda naapurille esille sitä poikkeamistarvetta, että kaavamääräys edellyttää

ylipäättänsä loma-asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydeksi rantaviivasta 30 m. Ainoana poikkeamistarpeena asiakirjassa tuodaan esille poikkeaminen pohjapinta-alan edellyttämästä 50 m vähimmäisetäisyysvaatimuksesta. Voiko tällainen olla oikein, että "Ilmoitus naapurin kuulemiseksi" -asiakirjassa tuodaan esille vain yksi poikkeamistarve toisen poikkeamistarpeen jätettäen pimentoon?

- "Ilmoitus naapurin kuulemiseksi" -lomakkeen lopuksi on "Allekirjoitus ja nimen selvennys" -kohta, josta puuttuu allekirjoitus. Onko viranomaiselta asianmukaista, ettei virkasuhteinen kunnan edustaja allekirjoita lähettämäänsä asiakirjaa, vaikka kunnan itselaatimassa asiakirjapohjassa nimenomaan edellytetään allekirjoitusta? Asian uskottavuuden ja luotettavuuden kannalta on syytä jatkossa kiinnittää huomiota asiakirjojen täyttämiseen asianmukaisesti.
- 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.
- Poikkeamishakemuksessa on ilmoitettu rakennuspaikan etäisyydeksi alakouluun 27 (km). Kalkkisten kouluun, jossa koulua käy 1.-6. vuosiluokan oppilaat, sijaitsee 9 km:n etäisyydellä.
- Asemapiirroksessa ainoana poikkeamisena esitetään poikkeaminen 50 metrin vähimmäisetäisyysrajasta, vaikka todellisuudessa tämän lisäksi poikkeamistarve on myös 30 metrin vähimmäisetäisyysrajasta. Asianmukaista ei ole se, että toinen poikkeamistarve pimitetään poikkeamismenettelyssä.
- Onko naapurikuulemisessa asianmukaista, että hankkeen hakijan yhteystiedot salataan, jolloin naapuri ei voine halutessaan kysyä lisätietoja hankkeeseen aikovalta?
- Rakennushankkeen poikkeamista (30 m => n. 22 m) kaavan määrittämästä loma-asuinrakennuksen 30 metrin vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta puoltaa juurikin se, että rakentaminen sijoittuu kaavaprosessin aikana olemassa olleen vanhan päärakennuksen sijainnille. Vanha purettu päärakennus on ollut 136 k-m² (14.1.2021 päivätyn purkuhakemuksen mukaan) ja nyt käsiteltävä rakennushanke on enintään 140 k-m², jolloin k-m² suuruus pysyy samassa suuruusluokassa, eikä täten muuta oikeusvaikutteisen kaavan laatimisajankohdan olosuhteita.
- Sen sijaan rakennushankkeen poikkeamista (50 m => 22 m) kaavan määrittämästä 50 metrin vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta rakennuksen ollen pohjapinta-alaltaan huomattavasti suurempi kaavamääräyksestä (140 m² => 199 m²) täytynee kunnanhallituksen suhtautua kriittisesti. Kaavaprosessin aikana olemassa ollut vanha päärakennus on ollut 2-kerroksinen ja pinta-alaltaan n. 115 m² (Raksystems asiantuntijalausunto 25.5.2021), jolloin nyttemmin purettu päärakennus on noudattanut (pohja)pinta-alaltaan kaavamääräyksiä. Pohjapinta-alan ylitys (140 m² => 199 m²) rakennushankkeessa on merkittävä ja huomattava 42 %:lla, sekä samassa asiassa poikkeaminen vähimmäisetäisyydestä (50 m => 22 m) on peräti 127 %, jolloin Asikkalan kunnanhallituksen tulee suhtautua poikkeamislupahakemukseen erityisellä tarkkuudella. Rakennushanke pohjapinta-alaltaan on ylimitoitettu suhteessa kiinteistön pinta-alaan ja tontin muotoon. Mikäli nyt kunta myöntää poikkeamismenettelyssä poikkeamisluvan rakennushankkeelle myös pohjapinta-ala/etäisyys -

suhteen, täytynee kunnan myöntää vastaavassa tilanteessa poikkeamislupa myös muille kuntalaisille.

- Kaavan tarkoituksen mukaisena näkisin, että poikkeaminen voidaan myöntää lomarakennuksen 30 metrin etäisyysvaatimuksen suhteen, mutta uudisrakennuksen pohjapinta-alan täytynee olla samaa suuruusluokkaa kuin vanhan puretun päärakennuksen pohjapinta-ala oli tai enintään 140 m². Kaavan laadittaja Asikkalan kunta on itse katsonut aiheelliseksi kaavamääräyksiin sisällyttää erityisen kaavamääräyksen siitä, että rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ja tätä kunnan tahtotilaa tulee kunnan itse kunnioittaa.
- Asikkalan kunnan kuulutuksesta totean, että kun kuulutukseen on kirjoitettu ”Päijänteen rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuinrakennuksen etäisyydeksi vähintään 30 metriä rantaviivasta, ja pohjapinta-alaltaan yli 140 m² rakennusten tapauksessa vähintään 50 metrin etäisyyttä rantaviivasta, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä.”, on kirjoitusasu sikäli harhaanjohtava, että ”...elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä” -lievennys koskee kaavamääräysten mukaan ainoastaan 50 metrin vähimmäisetäisyysvaatimusta; tarkka kirjoitusasu ilmenee kaavamääräyksistä.
- Pyydän saada asiaa koskevan päätöksen siinä mahdollisesti mainittuine oheisaineistoinen/liitteineen, sekä sen yhteydessä kopiot kaikista kunnan lähettämistä naapurikuulemisesta (”Ilmoitus naapurin kuulemiseksi” -asiakirja; todennäköisesti á 2 sivua pitkä) ja kaikki saadut vastaukset/vastaavat naapurikuulemisiin.”

Muistutus on myös tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Poikkeamisluvan hakija on antanut muistutukselle vastineen (23.11.2022), jonka sisältö on seuraava:

- ”Ensinnäkin todettakoon, että rakennettavaksi aiottua loma-asuntoa ei ole vielä suunniteltu; siitä on vain karkeita ajatuksia ja luonnoksia. Poikkeamislupa on haluttu hakea jo tässä vaiheessa siksi, että varsinainen suunnittelu voidaan aloittaa, johon vaikuttaa merkittävästi rakennuksen sallittu sijainti tontilla. Hakijat haluavat uuden loma-asuinrakennuksen olevan kerrosalaltaan suunnilleen vanhan, jo puretun, rakennuksen kokoluokkaa, enintään 140 kerros-m² (vanha oli 136 kerros-m²) ja varustetun riittävän suurella lasitetulla verannalla, jossa on tarpeellinen määrä avautuvia ikkunoita. Nämä kriteerit ajavat rakennuksen pohjapinta-alan mitä suurimmalla todennäköisyydellä yli 140 m²:n. Enintään 199 m² pohjapinta-ala on otettu ”maksimi mitaksi”, jotta varmasti suunnittelulle jää riittävästi varaa riippuen lopullisesti hyväksyttävästä rakennuksen sijainnista tontilla. Mitä suurimmalla todennäköisyydellä ko. pohjapinta-alaa ei tulla kokonaan käyttämään.
- Rakennuksen sijaintia tontilla määrittävät mm. seuraavat merkittävät tekijät, joiden vaikutukset rakennuksen sijoittamiseen tontille on esitetty kunnan rakennusviranomaisille tämän uuden loma-asuinrakennuksen poikkeamislupahakemuksessa:
 - o Tontin muoto, erityisesti merkittävänä sen leveysmitta pohjois-/eteläsuunnassa. Lisäksi jo olemassa olevan syvän porakaivon sijainti.
 - o Vesijättömaa tontin etelä/lounaiskulmassa, jolla on tiheä puusto. Sen puusto on välttämätöntä säilyttää, jotta vesijätön maapohja pysyy paikallaan. Alue on rakentamiseen käyttökelpoton ja lisäksi lähes täydellinen näköeste järvelle.

- Alueellisen vastuumuseon (Lahden kaupunginmuseo) lausunto koskien rakennuspaikkaamme. Lausunto vaatii tulevissa rakennustoimenpiteissä huomioimaan vanhan pihapiirin ominaispiirteiden säilymisen, rakennusten sopusointuisen ja vanhaa hierarkiaa noudattavan sijoittamisen sekä pihapiirin rakennusten ja kasvillisuuden tasapainon. Museoviranomaisella oli kiinteistöön liittyvä suojelupäätös, johon saatiin museolta muutos vanhan ja huonokuntoisen rakennuksen purkulupaa haettaessa.
- Nämä vaatimukset – mukaan lukien siis myös tontin maasto-olosuhteet –Asikkalan kunta huomioi päättäessään poikkeamisluvasta tässä nimenomaisessa hakemuksessamme. Näitä rajoitteita voi tuskin yleistää sellaisenaan muihin poikkeamislupiin, vaan kunta voi käyttää tässä oikeuttaan tehdä tapauskohtainen päätös. Yllä esitettyjen tekijöiden perusteella uuden rakennuksen sijainniksi tontilla tulee kutakuinkin sama sijainti kuin missä kiinteistön päärakennus on jo 1800-luvun lopulta sijainnut (mainittakoon, että ko. päärakennusta oli laajennettu useasti vuosien saatossa pitäen se tontilla vanhalla paikallaan. Viimeisimmän muutoksen valmistumisvuosi oli 1934).
- Koskien ”Ilmoitus naapurin kuulemiseksi”-asiakirjassa ja asemapiirroksessa mainitusta tarpeesta poiketa 50 metrin vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta todettakoon, että käsittääksemme on selvintä kertoa naapureille se kriteeri, josta poikkeamislupahakemuksella todellakin halutaan poiketa alueen kaavamäärityksistä. Hakemuksessa haetaan lupaa rakentaa uusi rakennus 22 metrin etäisyydelle rantaviivasta, joka tietenkin on merkittävästi eri kuin kaavan 50 metrin etäisyys saati sen 30 metrin etäisyys. Pienempää 30 metrin vaatimusta ei ole hakemuksessa salailtu. ”Ilmoitus naapurin kuulemiseksi”-asiakirjan liitteenä on ollut ote Päijänteen ko. alueella vaikuttavasta rantaosayleiskaavasta RA/2 loma-asunto-alueelle, jossa on selostettu myös mm. edellä mainitut etäisyysvaateet. Tämän lisäksi Asikkalan kunnan julkisessa kuulutuksessa on selvästi mainittu seuraava: ”Päijänteen rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuinrakennuksen etäisyydeksi vähintään 30 metriä rantaviivasta, ja pohjapinta-alaltaan yli 140 m2 rakennusten tapauksessa vähintään 50 metrin etäisyyttä rantaviivasta, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellyttä”. Hakemuksessamme olivat uudisrakennuksen kriittiset pinta-alamäärät selvästi mainittuina ja liitteiden tiedot kertoivat niihin liittyvät kriteerit. Pimentoon ei siis tietoja ole jätetty.
- Kiinteistörekisterin karttaote ei ole vielä Maanmittauslaitoksen päivittävä; käsityksemme mukaan viranomaisen tekee päivityksiä vain ajoittain. Ilmoitusasiakirjana ollut asemapiirros on tontin nykyisen tilan mukainen eli nykyään tontilla on vain vuonna 2022 lopputarkastettu uusi varistorakennus ja vanhempi saunarakennus; siis yhteensä kaksi rakennusta. Muut rakennukset on purettu aiemmin myönnetyllä purkuluvalla ja purun lopputarkastus on tehty vuonna 2022.
- Mainittakoon, että loma-asukkaina me hakijat emme ole olleet tietoisia, että kunnassa on toimiva koulu 9 km etäisyydellä tontilta. Luulimme koulun löytyvän vain etäämmältä, Vääksystä.
- On valitettavaa, että kunnan tekemässä naapurien kuulemisessa ei ollut esimerkiksi puhelinnumeroitamme mahdollisten lisäkysymysten tekemiseksi. Tällä kertaa, ja koska numeromme eivät ole salaisia ja

muistutuksen tekijä sekä myös muut kuullut osapuolet mitä todennäköisimmin tietävät nimemme aiempien hakemustemme perusteella, puhelinnumerot saa mm. numerotiedustelusta. Hakijoiden yhteystiedot saisi todennäköisesti tietoonsa myös ottamalla kuntaan yhteyttä. Mikäli näille on tässä yhteydessä tarvetta, niin puhelinnumeromme ovat seuraavat: [...]. Naapurikuulemisessa on ollut esillä kunnan kaavoituspäällikön yhteystiedot ja lisäksi esimerkiksi hakemukseen liittyvässä kuulutuksessa on ollut asian valmistelijoiden yhteystiedot lisätietojen saamista ja mahdollisia kysymyksiä varten.

- *Muistutuksen tekijä ilmoittaa kantanaan, että ”uudisrakennuksen pohjapinta-alan täytynee olla samaa suuruusluokkaa kuin vanhan puretun päärakennuksen pohjapinta-ala oli tai enintään 140 m²”. Tätä ei voi hyväksyä. Edelleen muistutuksen tekijä toteaa, että ”poikkeaminen voidaan myöntää lomarakennuksen 30 metrin etäisyysvaatimuksen suhteen”. Mikäli ko. lause tarkoittaa hyväksyttäväksi ainoastaan 30 metrin etäisyyttä rantaviivasta, niin tätä ei voi hyväksyä. Perustelumme kannallemme niin pohjapinta-alasta kuin etäisyydestä rantaviivasta ovat sekä poikkeamislupahakemuksessa esitetyt kuin myös tässä vastineessa mainitut syyt.”*

Vastine on kokonaisuudessaan myös 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

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehdot luvan myöntämiselle on lueteltu erikseen päätösehdotuksen lopussa. Poikkeamistoimivalta on maankäyttö- ja rakennuslaissa osoitettu kunnalle. Kaavoituksesta vastaavana tahona kunta arvioi päätös- ja harkintavallallaan sitä, aiheutuuko poikkeamisesta MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa tai seuraamusta. Huomioiden hakemuksessa esiintuodut seikat, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset ja alueen kaavallinen tilanne, voidaan katsoa, ettei haettu hanke esitetyn mukaisena aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettuja 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, Päijänteen rantaosayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka. Kiinteistöltä on purettu aiempi huonokuntoinen 136 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, ja tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uusi kerrosalaltaan enintään 140 k-m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 199 m² vapaa-ajan asuinrakennus hyödyntäen aiemman, purettuun päärakennuksen sijaintia.

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

enintään 197 k-m². Päijänteen rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuntojen alueella vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 30 metriä; pohjapinta-alaltaan yli 140 m² suuruisten rakennusten tapauksessa etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä. Hakemuksessa esitetään uudisloma-asuinrakennuksen rakentamista noin 22 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n 2 momentin mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 m². Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuksen suunniteltu etäisyys rantaviivasta on kokonaisharkinnallisesti riittävä ottaen huomioon rakennuspaikan olemassa olevan pihapiirin ominaispiirteiden säilyminen, suunniteltu asianmukainen jätevesien käsittely sekä rakennuspaikan muoto ja maastonmuodostus. Rakennuspaikka ei sijaitse tulvavaara-alueella.

Päijänteen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +80,45 m (N2000). Jätevesien käsittely on mahdollista järjestää ympäristönsuojelulain ja muiden jätevesien käsittelyä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman haittaa ympäristölle. Jätevesien käsittely ja siihen liittyvät tekniset ratkaisut esitetään yksityiskohtaisemmin rakennuslupavaiheessa. Rakennushanke on alueelle yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen. Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota MRL 73 §:ssä esitettyihin ranta-alueen kaavojen sisältövaatimuksiin. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Huomioon on otettava lisäksi maisema-arvot, vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Vaikka uudisrakennus on pohjapinta-alaltaan purettua päärakennusta suurempi, on esillä olevassa tapauksessa MRL 73 §:n mukaisten tavoitteiden toteutuminen mahdollista turvata. Puuston säilymiseen tai istuttamiseen rannassa sekä uudisrakennuksen luonnonmukaiseen väritykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hankkeen rantamaisemavaikutukset eivät nämä asiat huomioituina 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. Jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa.

Rakennusten kokonaislukumäärä pysyy rantaosayleiskaavan määräysten rajoissa. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vastaisessa alueen yksityiskohtaisemmassa järjestämisessä ja kaavoituksessa otettavissa huomioon ilman, että siitä aiheutuu ympäristölle tai naapureille haittaa. Hakija on esittänyt hakemukselleen ymmärrettäviä erityisiä syitä, kuten nykyisen porakaivon käyttökelpoisena säilyminen sekä vanhan pihapiirin ominaispiirteiden säilyminen. Rakennuspaikkaa on mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla poikkeamispäätöksessä esitetyn ehdoin. Jokainen poikkeamispäätös on yksittäistapaus, joka ratkaistaan sitä koskevien tosiasioiden sekä esitettyjen perustelujen ja syiden pohjalta. Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää edellytysten täytyessä ja tietyin ehdoin myös muulle vastaavassa asemassa olevalle maanomistajalle, voidaan katsoa, ettei

maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus vaarannu 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. Hanke ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen eikä varaa vapaata rantavyöhykettä aikaisempaa rakentamista enempää. Hankkeen toteuttamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapurikiinteistöille. Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen olisi edellytysten täytyessä mahdollista myöntää ehdoin myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Kysymykset uuden lomarakennuksen tarkemmasta soveltumisesta rakennuspaikalle (mukaan lukien jätevesijärjestelmä) ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Lupaehdot: Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen tulee olla väriykseltään luonnonmukainen.
- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäväiksi.

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 saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja haettava rakennuslupa. 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 22.12.2023.