

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-413-9-141 TONTUNKÄRKI

KHALL 08.01.2024 § 7
458/10.03.00/2023

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-413-9-141 TONTUNKÄRKI (lainhuutodistus 10.6.2023) Päijänteen Asikkalanselän rannalla. Tilan pinta-ala on 15500 m². Tilalla on rantaviivaa n. 217 m, ja tila on muodostunut 25.3.1996.

Kiinteistön käyttötarkoitus haetaan muutettavan lomarakennuspaikasta ympärivuotiseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee 53 k-m² suuruinen asuinrakennus, 56 m² suuruinen saunarakennus, 15 m² suuruinen talousrakennus, 15 m² suuruinen aittarakennus ja 8 m² suuruinen varastorakennus. Yhteensä laskettu käytetty kerrosala on 147 m².

Kiinteistö sijaitsee 2 luokan pohjavesialueella (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue) Pulkkilanharju, 040167A. Noin 700 m päässä sijaitsee kiinteä muinaismuisto Syttänne 16010019 kivikautinen ja varhaismetallikautinen asuinpaikka. Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

Kaava- ja lupatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella = Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Etelä-Päijänteen kulttuuri ja harjusaarimaisemat. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan kmv6 = "Pulkkilanharjun kulttuurimaisema", Pulkkilanharju, Liipola, "Etelä-Päijänteen viljelyseudun maisematyyppiä edustava maatalousmaisema. Kansallispuiston keskellä oleva pienehkö maisema-alue, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Kurhila-Pulkkilan maisema-aluetta.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (lainvoimainen 6.9.2002), jota voi käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavassa tilalle on osoitettu lomarakennuspaikka.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla on voimassa Päijänteen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voi käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Tilalle on osoitettu kaavassa lomarakennuspaikka, 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-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 lattiataason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiataason 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.

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

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen, p.044 7780270 Sähköposti: etunimi@sukunimi@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 kokonaisharkinnallisesti 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 (53 k-m ²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 32 metriä. Asikkalan kunnan rakennusjärjestys vaatii asuinrakennukselle vähintään 25 metrin etäisyyttä rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m ² 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.217m) 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 talusrakennuksineen ja pihajärjestelyineen. Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen. Naapurikiinteistöllä on ympärivuotinen asuinrakennus noin 300 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 vakituiseksi asuinrakennukseksi, sijaitsee noin 15 kilometrin päässä peruskoulusta, päiväkodista ja muista kuntakeskuksen palveluista. Lähimpään kauppaan on 10 km. Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 25.3.1996. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala on 15500 m² 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 ja tontunniemen ympäröivää ranta-aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.

3.) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lähin suojeltu kohde on 700 m päässä sijaitseva kiinteä muinaismuisto Syttänne 16010019 kivikautinen ja varhaismetallikautinen asuinpaikka.

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. Kiinteistö sijaitsee 2 luokan pohjavesialueella (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Vakituisesti asuinrakennukseksi aiottu lomarakennus sijaitsee noin 32 metrin etäisyydellä Päijänteen 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 rantamaisemaan.

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

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

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL
6.11.2017 § 289 mukaisesti

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Merja Palokangas-Viitanen poistui esteellisenä (osallisuusjävi) asian käsittelyn ajaksi klo 16.26-16.27. Tämän ajan kokoukseen osallistui Palokangas-Viitanen varajäsen Henna Rautavuo-Hätönen.

Päätöksen antopäivä on 12.1.2024.