

Poikkeamisluvan käsittely UUPIONHARJU 16-413-10-96 Uupionkuja 70

KHALL 29.01.2024 § 20
18/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa tilan 016-413-10-96 KÄKIRANTA UUPIONHARJU (korjattu Käkiranta Uupionharjuksi 6.2.2024 kirjoitusvirheen korjauksena hallinto- ja henkilöstöpäällikkö Heidi Huldénin toimesta) (Lainhuutotodistus 15.1.2024) Päijänteen rannalla Pulkkilan kylässä Käkisalmen lähistöllä. Kiinteistön pinta-ala on 4,9124 ha ja se on muodostettu 17.1.2023. Tilalla on rantaviivaa noin 82 m.

Kiinteistölle rakennettavalle 140 k-m² vapaa-ajan rakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asuirakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee 35 m² suuruinen saunamökki n. 25 m etäisyydellä rannasta. Yhteen laskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla tulee olemaan 175 k-m².

Kiinteistö sijaitsee Muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2. luokan pohjavesialueella Pulkkilanharju (0401617 B). Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 2.12.2002 voimaan tullut Päijänteen rantaosayleiskaava. Kaavassa kiinteistölle on merkitty loma-asuntojen alueen rakennuspaikka.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisemä- ja kulttuuriympäristöjen säilyminen. Lähimmät luonnosuojelualueet ovat Päijänteen kansallispuisto (KPU040028), n. 2 km etelään ja Supitun lehmusalue (LTA206248) n. 1.3 km koilliseen.

Lähin muinaismuistoalue on noin 500m päässä pohjoisessa Supitun kivikautinen ja rautakautinen kiinteä asuinpaikka (781010001).

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaavassa. Poikkeaminen koskee käyttötarkoituksen muutosta Vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseksi asuinpaikaksi, sekä poikkeamista ympärivuotisen asunrakennuksen vähimmäisetäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantaosayleiskaavan määräys rakennuspaikalla:

"Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella kauttaviivalla (/) erotetun

luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu on osoitettu kaavassa ympyrällä (o).

Pinta-alaltaan alle 1 ha olevissa saarissa olevilla rakennuspaikoilla kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti sen mukainen mikä rakennuspaikalla vallitsee sillä hetkellä kun kunnanvaltuusto on kaavan hyväksynyt. Rakennuksia saadaan perusparantaa ja korjata ja tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaavan kokoinen rakennus, mutta rakennuksia ei saa laajentaa.

Ennen 1.9.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. Yhdelle 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. Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset, jonka pinta-ala saa olla enintään 35 kerrosneliometriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m² etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.”

Toisaalta asuinpientalon etäisyydeksi edellytetään vähintään 50 m rannasta, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Nykyinen sauna on kerrosalaltaan 35 m² ja sijaitsee 25 m päässä rannasta. Loma-asunnosta ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi muutettava uusi 140 m² suuruinen asuinrakennus tulee n. 35 m päähän rannasta. Maasto nousee voimakkaasti, ja siksi rakennuksen sijoittaminen kauemmaksi rannasta aiheuttaisi maaston mittavaa leikkaamista ja pengertämistä sekä luonnomukaisen kasvillisuuden poistoa ja korvaamista.

Talousvesi saadaan omasta kaivoista, ja rakennuspaikalla on riittävästi tilaa järjestää harmaiden vesien puhdistaminen. Jätevedet johdetaan umpisäiliöön.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 172 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

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 ja alueen maankäytöllisen tilanteen huomioiden voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisharkinnallisesti aiheuta MRL 171 § mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Vakituiseksi asuirakennukseksi muutettavan loma-asunnon (140 m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 35 m. Etäisyys rantaviivaan on hyväksyttävissä maasto-olosuhteiden johdosta. Rannan puustoisuutta ja kasvillisuutta saadaan paremmin säilytettyä, kun maastoa ei tarvitse leikata eikä pengertää kohtuuttoman paljon etäisyyden täyttämiseksi. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomioita 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 riittävän suuri jätevesien asianmukaiselle käsittelylle ja rantaviiva (n. 82 m) on rakennuspaikalle myös riittävä. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys.

Kiinteistön vapaa-ajan rakennus, jolle käyttötarkoituksen muutosta haetaan, on hakijan mukaan ympärivuotiseen asumiseen soveltuva ja vakituisen asumisen tekniset vaatimukset täyttävä. Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen. Lähin ympärivuotinen asuirakennus on noin 500 m päässä. Koska vastaava rakennuksen käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollista myöntää muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, ei poikkeamisen myöntämiselle 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 28 km päässä Vääksyn kuntakeskuksen palveluista. Etäisyys alakouluun on 9 km, ja lähin kauppa sijaitsee 8 km päässä. Käytännössä koko matka taittuu mt 314 pitkin.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 17.1.2023. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala on 4,9124 ha ja se on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjen kannalta.

Poikkeaminen ei vaaranna mahdollisesti tulevaa kaavan uudistamistarvetta, kun kyseessä on jo toteutunut rakennuspaikka.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merikityksellistä heikkenemistä, ja käyttötarkoituksen muutoksessa ei ole kyse merkittävän lisärakennusoikeuden muodostumisesta eikä uuden rakennuspaikan muodostumisesta. 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 luonnosuojelualueita eikä metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnosuojelualue on Päijänteen kansallispuisto KPU040028 n. 2 km etelään, ja Supitun lehmusalue LTA206248 n. 1,3 km koilliseen. Kiinteistöä ja lähiranta-alueita voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita, tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva muinaismuisto on noin 500m päässä pohjoisessa Supitun kivikautinen ja rautakautinen kiinteä asuinpaikka (781010001).
- 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 35 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 täytäväiksi.

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

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että 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 2.2.2024.

Päätöksen antopäivä on 8.2.2024.

(Antopäivä korjattu 6.2.2024 kirjoitusvirheen korjauksen vuoksi hallinto- ja henkilöstöpäällikkö Heidi Huldénin toimesta.)