

## Poikkeamisluvan käsittely 16-413-7-35 SIEPPORANTA Salmenniementie 126

KHALL 29.01.2024 § 21  
30/10.03.00/2024

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-413-7-35 SIEPPORANTA (lainhuutotodistus 23.1.2024) Päijänteen rannalla (Koivumäki/Vähä-Pulkkila). Tilan pinta-ala on 3 900 m<sup>2</sup>. Tilalla on rantaviivaa n. 95 m ja tila on muodostunut 24.1.1964.

Kiinteistöllä on 79 m<sup>2</sup> vanha omakotitalo 1960-luvulta, 1972 rakennettu 45 m<sup>2</sup> talousrakennus, 1967 rakennettu 35 m<sup>2</sup> saunarakennus ja vuonna 2007 rakennettu 42 m<sup>2</sup> vapaa-ajanrakennus. Kiinteistön yhteen laskettu käytetty kerrosala on tällä hetkellä 201 m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden vakituisen asuinrakennuksen, 124 k-m<sup>2</sup>, rakentamiseksi. Vanha, huonokuntoinen omakotitalo puretaan. Poikkeamista haetaan lisäksi asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 18 metriä rannasta (kaavamääräys Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa on asuinpientaloille, AO-merkinnällä vähintään 50 metriä ja loma-asunnoille RA-merkinnällä vähintään 30 metriä rantaviivasta. Rakennuksen esitetty sijainti on 4 metriä naapurin rajasta mihin hakija tarvitsee naapurin suostumuksen rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Olemassa oleva vapaa-ajanrakennus 42 m<sup>2</sup> muutetaan talousrakennukseksi (vierasmaja) rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kiinteistö ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Pulkkilanharju (0401617A), joka sijaitsee vastarannalla noin 600 m länteen. Kiinteistölle on olemassa tieyhteys Salmenniementieltä.

### Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä on voimassa vahvistettu Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (2002). Kiinteistöllä on kaavan mukainen rakennuspaikka rantavyöhykkeellä merkinnällä RA eli loma-asuntojen alue. Mikäli poikkeamislupa voidaan myöntää, on rakentamisessa noudatettava Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen normistoja.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella, sillä se sijaitsee Pulkkilanharjua vastapäätä, vesistön toisella puolella.

### Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa (ranta)asemakaavaa 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.

Poikkeamislupahakemuksessa käsitellään loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä on rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteinen yleiskaavaa, jossa rakentamispaikka on tällä hetkellä loma-asumiseen tarkoitettu.

Poikkeamista haetaan myös kaavamääräyksen etäisyysvaatimuksesta poikkeamiseen, rakennuspaikan sijainniksi esitetään 18 metriä rantaviivasta 50 metrin sijaan (AO-paikka, 30 metriä RA-paikka).

Hakijan mukaan suunniteltava omakotitalo täyttää ominaisuuksiltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan omakotitalon vaatimukset. Asunto sijaitsee kuntakeskuksen palveluista (Vääksy) noin 27 kilometrin etäisyydellä, ja maakuntakeskus Lahti sijaitsee noin 52 kilometrin etäisyydellä. Rakennuspaikalla on olemassa oleva talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä.

Kyseessä on olemassa oleva, jo muodostunut rakennuspaikka. Käyttötarkoituksen muutosta puoltaa se, että rakennuspaikka on alun perin ollut vakituisen asumisen paikka ja siinä on sijainnut omakotitalo, jossa on asuttu vakituisesti. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet käyttötarkoituksen muutokseen myönteisesti. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä se johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä, ja rakennuspaikalle johtava tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

Rakennuksen kaavamääräyksen vaatimusta lyhyempää etäisyyttä rantaviivaan puoltaa se, että kyseisellä paikalla sijaitsee olemassa oleva omakotitalo. Rannan puusto säilytetään, joten kaukonäkymä ei tule muuttumaan merkittävästi. Nykyinen rakennuspaikka on todettu hyväksi rakentaa eikä se vaadi erityisiä maanrakennustöitä eikä rakennuksen sijainti häiritse naapureita.

#### 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.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-413-7-36
- 16-413-15-38
- 16-413-15-9
- 16-413-7-45
- 16-413-7-42

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa.

Valmistelija

Lupatarkastaja Miia Virolainen  
puh. 044 778 0948, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

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. Rakennuspaikalla rakennusoikeutta käytetään yhteensä 201 k-m<sup>2</sup>. Vakituiseksi asuinrakennukseksi muutettavan rakennuksen (124 k-m<sup>2</sup>) etäisyys keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta on noin 18 metriä. Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti ja jätevesien käsittely ovat kunnossa. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus (selvitykset ja suunnitelmat) on todettava rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi, mutta rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei itsessään ole merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, Salmenniementie, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Poikkeamislupahakemuksen mukainen hanke ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta eikä johda ns. taaja-asutuksen muodostumiseen. Poikkeamisen kohteena oleva asuinrakennus täyttää hakijan mukaan vakituisen asumisen tekniset vaatimukset. Olemassa oleva rakennuspaikka on jo rakennettu eikä poikkeamisen myötä muodostu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka on alun perin muodostettu vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen, ja lähiympäristössä on myös muuta vakituista asumista. Hanke tukee Asikkalan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista ja alueen elinvoimaisuutta. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille edellytysten täytyessä. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä.
- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Päijänteen kansallispuisto KPU040028, sijaitsee noin 1000 metriä rakennuspaikasta länteen, vesistön toisella puolella. Kiinteistöä ja ympäristön ranta-aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäänöksiä. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva muinaismuisto (16010019) Syttäne, kiinteä kivikautinen asuinpaikka sijaitsee n.1km länteen.
- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutos ja etäisyys rantaviivasta eivät johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eivätkä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Rakennus ja sen käyttötarkoituksen muutos sopeutuvat ranta- ja kaukomaisemaan sekä muuhun ympäristöönsä eikä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia

rantamaisemaan. Rannan puustoisuuteen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

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 (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 2.2.2024.