

Poikkeamisluvan käsittely 16-419-10-201 KIVIKKO

KHALL 11.03.2024 § 57
90/10.03.00/2024

Hakemus

Hakijat omistavat tilan 16-419-10-201 KIVIKKO (lainhuutotodistus 5.3.2024) Ruotsalaisen rannalla Keltalahdessa Haavistonseläntien varressa. Tilan pinta-ala on 2000 m². Tilalla on rantaviivaa n. 40 m ja tila on muodostunut 18.12.1967.

Kiinteistöllä on 29 m² lomarakennus, saunarakennus 12 m² sekä talousrakennus 15 m² 1960-luvulta. Lisäksi kiinteistölle on rakennettu toimenpideilmoituksen vaatima varastorakennus 2007. Kiinteistön yhteenlaskettu käytetty kerrosala on tällä hetkellä 56 m².

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden lomarakennuksen, 60 k-m², rakentamiseksi. Vanha, huonokuntoinen lomarakennus olisi tarkoitus purkaa samalta paikalta. Poikkeamista haetaan lisäksi lomarakennuksen rakentamiseksi noin 20 metriä rannasta (kunnan rakennusjärjestys määrittää hakemuksen mukaisen loma-asunnon etäisyydeksi vähintään 25 metriä, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu).

Kiinteistö ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella.

Kaava-ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mikäli poikkeamislupa voidaan myöntää, on rakentamisessa noudatettava Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen normistoja.

Ruotsalaisen ranta-alueille on laadittu kaavaluonnos, jonka kunnanhallitus on päättänyt asettaa nähtäville kokouksessaan 19.6.2023. Osayleiskaavaluonnoksessa kiinteistölle on suunniteltu loma-asunnolle rakennuspaikka RA.

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 rakentamista MRL 72 §:n vastaisesti. Poikkeamista haetaan myös rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksesta poikkeamiseen, rakennuspaikan sijainniksi esitetään 20 metriä rakennuspaikan rannan puoleisesta rajasta. Kartalta mitattuna rakennuspaikan edustalla olisi vesijättöä noin kolme metriä.

Hakija perustelee hakemustaan näin:

”Suunnittelemme uutta mökkiä samalle paikalle kuin vanha mökki, koska paikka on maisemallisesti sopivin huomioiden tontin koko, maan muodot ja muiden rakennusten sijainti. Vanhalle paikalle rakentaminen aiheuttaa vähiten haittaa ympäröivälle luonnolle, koska tällöin ympäröivää metsää ei tarvitse kaataa. Tämän hetkisen mökin takana on iso kallio, jonka päällä kasvaa sekametsää. Emme näe järkevänä alkaa räjäyttämään kalliota, joten mökkiä ei ole järkevää sijoittaa kauemmaksi rannasta ja lähemmäksi tietä.

Tontin koosta ja maan muodoista johtuen etäisyys rannasta ei tule täyttämään 25 metrin vaatimusta, joka on mainittu Asikkalan rakennusjärjestyksessä. Etäisyys rannasta mökin osalta olisi noin 20m. Etäisyys lyhenee rannasta hieman vanhaan mökkiin nähden, koska uusi mökki on isompi.”

Kyseessä on olemassa oleva, jo muodostunut rakennuspaikka. Loma-asuinrakennuksen rakentamista puoltaa se, että rakennuspaikka on alun perin rakennettu jo 1960 luvulla. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet vanhan lomarakennuksen paikalle uuden lomarakennuksen rakentamiseen myönteisesti. Uusi loma-asuinrakennus ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä se johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen.

Rakennuksen rakennusjärjestyksen määräystä lyhyempää etäisyyttä rantaviivaan puoltaa se, että kyseisellä paikalla sijaitsee olemassa oleva loma-asuinrakennus. Rannan puusto säilytetään, joten kaukonäkymä ei tule muuttumaan merkittävästi. Nykyinen rakennuspaikka on todettu hyväksi rakentaa eikä se vaadi erityisiä maanrakennustöitä tai muuta maisemaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä 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-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.

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:

- 16-419-10-350
- 16-419-10-202
- 16-419-10-226

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa.

Valmistelija

Rakennustarkastaja Henri Vidgren
puh. 044 778 0273, 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.

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 kokonaisuudessaan aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Poikkeaminen;

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kiinteistön pinta-ala on 0,2 ha ja rakennusoikeutta on 6 % kiinteistön pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m². Rakennuspaikalla rakennusoikeutta uuden vapaa-ajan asunnon rakentamisen jälkeen käytetään yhteensä 87 k-m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 43 k-m². Vapaa-ajan asunnon etäisyys asemapiirroksen mukaan olisi kiinteistön rannan puoleisesta rajasta 20 metriä ja vesijättöä on kartasta mitattuna noin kolme metriä. Hakijan mukaan kiinteistöön ei ole tulossa vesikäymälää eikä suihkua. Harmaan veden käsittely toteutetaan saostuskaivoilla ja imeytyskentällä. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus (selvitykset ja suunnitelmat) on todettava rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Haavistonseläntie. Poikkeamislupahakemuksen mukainen hanke ei merkittävästi muuta rantamaisemaa, koska samalla paikalla on ollut vapaa-ajan rakennus jo 1960 luvulta saakka. Olemassa oleva rakennuspaikka on jo rakennettu eikä poikkeamisen myötä muodostu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka on alun perin muodostettu loma-asumiseen. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille edellytysten täytyessä.
- 2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnosuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnosuojelualue, (YSA233394) yksityisten mailla oleva Metsänhaltijan luonnosuojelualue sijaitsee noin 700 m päässä kiinteistöstä koilliseen. 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 muinaisjäänneksiä. Lähin muinaisjäänne on Syrjälän moderni kivirakennejäänne (1000030501) n. 600 m kiinteistöstä etelään.
- 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 ympäristöön eivätkä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan. Rannan puustoisuuteen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että rakentamisessa käytetään mahdollisimman hyvin rantamaiseman luontoarvoihin sopivaa väriä sekä jätevesijärjestelmä todetaan asianmukaisiksi ja ympäristönsuojelumääräykset täyttyviksi.

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.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 15.3.2024.