

Poikkeamisluvan käsittely 016-419-8-254 PITKÄRANTA Ruokolahdentie 22

KHALL 11.03.2024 § 58

12/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa tilan 016-419-8-254 PITKÄRANTA (lainhuutotodistus 18.1.2023) Ruokosalmen pohja rannalla. Tilan pinta-ala on 3770 m². Tilalla on rantaviivaa n. 46m, ja tila on muodostunut 13.9.2000.

Kiinteistöllä sijaitsevalle 89 k-m² vapaa-ajan asuinrakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaan 89 m² vapaa-ajan asuinrakennus, vanha mökki 32 m², sauna 9 m² ja aitta 8 m². Yhteenlaskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla on 138 m².

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Pohjavesialueita ei ole 5 km säteellä kiinteistöstä. Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee alueella jolla ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voisi käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alue sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osaluokkien erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

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-asuntorakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä ei ole rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kiinteistö sijaitsee vireillä olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan alueella. Kaavaluonnoksessa kiinteistölle on merkitty loma-asunnon rakennuspaikka. Lomarakennus sijaitsee noin 55 m päässä rannasta.

Hakijan mukaan lomarakennus täyttää ominaisuuksiltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan omakotitalon vaatimukset. Asunto sijaitsee kuntakeskuksen palveluista (Vääksy) noin 29 km etäisyydellä. Lähin kauppa on n. 20 km päässä.

Rakennuspaikalla on olemassa oleva talousvesikaivo (porakaivo) sekä kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä. Jätevedet johdetaan umpikaivoon.

Kyseessä on olemassa oleva, jo muodostunut rakennuspaikka. Naapurit eivät ole vastustaneet hanketta.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä se johda ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä, ja rakennuspaikalle johtava tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

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.

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen p. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehdot esitetään tämän päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiin tuotujen 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. Rakennuspaikalla rakennusoikeutta käytetään yhteensä 138 m². Vakituisesti muutettavan rakennuksen etäisyys keskivedekorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 55 m. 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. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta rantamaisemaan. Kiinteistölle johtaa ympärivuotien tieyhteys, Ruokolahdentie. Hanke ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, eikä poikkeamisen myötä

muodostu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen. 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 eikä se johda ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä.

- 2) Ei vaikuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnosuojelualueita tai metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnosuojelualue, YSA233394 yksityisten mailla oleva Metsänhaltijan luonnosuojelualue sijaitsee noin kilometrin päässä kiinteistöstä lounaaseen. Kiinteistöä ja ympäristön ranta-aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennetun ympäristön läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäänköksiä.
- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutos ei 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 kiinnitettävä jatkossakin erityistä huomiota.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma), ja kiinteistön talousveden hankinta sekä jätevesijärjestelmä todetaan asianmukaiseksi ja ympäristönsuojelumääräykset täytäväiksi.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä lähtien kun se on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupaa tässä ajassa. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Poikkeamispäätökseen merikittävä lainvoimaisuuden hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse. Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna. S-posti: 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.