

Poikkeamisluvan käsittely KÄKIRANTA I 16-413-10-82 Käkirannantie 13

KHALL 25.03.2024 § 78
33/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-413-10-82 Käkiranta I (Lainhuutotodistus 23.10.2023) Päijänteen rannalla Pulkkilan kylässä Käkisalmen lähistöllä. Kiinteistön pinta-ala on 11750 m² ja se on muodostettu 18.1.2005. Tilalla on rantaviivaa noin 365 m.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa 100 m² varaston rakentamiselle, sekä katoksen purkamiselle rakennettavan varaston kohdalta. Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvan varaston lisäksi alueella on 35 m² varasto ja pohjapinta-alaltaan 108 m² katos.

Kiinteistöllä on lisäksi kolme vapaa-ajan rakennusta 82 m², 80 m² ja 59 m², yhteensä 221 m², jotka sijaitsevat loma- ja matkailupalvelujen alueella.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 2.12.2002 voimaan tullut Päijänteen rantaosayleiskaava. Kaavassa kiinteistöstä osa on merkitty loma- ja matkailupalvelujen alueeksi. Kaavassa ei ole erikseen määräystä talousrakennuksista, Venevalkamatoimintoihin liittyvä varistorakennus tulisi alueelle, joka on tällä hetkellä maa- ja metsätalousaluetta M.

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 maisema- ja kulttuuriympäristöjen säilyminen. Lähimmät luonnonsojelualueet ovat Päijänteen kansallispuisto (KPU040028), n. 1.3 km etelään ja Supitun lehmusalue (LTA206248) n. 2 km koilliseen. Lähin muinaismuistoalue on noin 1.2 km päässä pohjoisessa, Supitun kivikautinen ja rautakautinen kiinteä asuinpaikka.

Alueelle ollaan parhaillaan laatimassa ranta-asemakaavaa, jossa kiinteistöllä sijaitseva venevalkama merkittäisiin kaavaan, ja vesiliikennettä ja veneiden säilytystä palveleville talousrakennuksille osoitettaisiin rakennusoikeutta 300 k-m². Ranta-asemakaava vastaa maakuntakaavan ohjeeseen suunnitella tarkemmin alueen yksityiskohtaisia toimintoja, sekä päijänteen rantaosayleiskaavan ohjetta osoittaa alueelle riittävästi venepaikkoja.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla on voimassa päijänteen rantaosayleiskaava. Poikkeaminen koskee rakentamista Maa- ja metsätalousalueelle, jonka tosiasiallinen käyttö tällä hetkellä on venevalkama.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistöllä on voimassa seuraavat määräykset.

Loma- ja matkailupalvelujen alue:

Alueelle saadaan rakentaa yhteisranta-alueita korkeintaan 80 kerrosneliömetrin suuruisia loma-asuntoja merkinnän rm oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 M. Rakennusten ohjeellinen sijainti on osoitettu kaavassa ympyrällä (o). Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi. Yhteiselle rantavyöhykkeelle tulee osoittaa riittävät uimapaidat ja venepaikat alueen yhteistä käyttöä varten.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue:

Alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyyttä rantavyöhykettä. Rakennuslain 31 §:N perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyydellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuunottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilan talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 M2 suuruista rantasaunaa.

Mikäli venevalkama olisi ollut jo osayleiskaavan laatimisen aikana käytössä, sen merkintä olisi ollut seuraava.

Venevalkama:

Alueelle saadaan sijoittaa vesiliikennettä, veneiden säilytystä ja jäätteitä varten tarvittavia talousrakennuksia, rakenteita, laitureita ja laitteita. Alue on tarkoitettu kylää, jakokuntaa tai muuta yhteistä käyttöä varten. Alue ei ole tarkoitettu kunnan, valtion tai muuhun yleiseen käyttöön.

Varastorakennus sijoitetaan niin kauas rannasta kuin se maastonmuotojen johdosta on mahdollista. Tässä tapauksessa 15 m.

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
p. 044 778 0270, 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 ja alueen maankäytöllisen tilanteen huomioiden voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisuutena aiheuta MRL 171 § mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennettavan varastorakennuksen (100 m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 15m. Etäisyys rantaviivaan on hyväksyttävissä maasto-olosuhteiden johdosta. Rannan puustoisuutta ja kasvillisuutta saadaan paremmin säilytettyä, kun maastoa ei tarvitse leikata kohtuuttoman paljon suuremman etäisyyden saavuttamiseksi. Rakennuspaikka on tällä hetkellä avointa hiekkakenttää.

Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi. Rakennuspaikalle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka on soveltuva esim. pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

Poikkeaminen ei vaaranna valmisteilla olevan ranta-asemakaavan toteutumista. Rakennuspaikka on kaavaluonnoksessa merkitty venevalkama-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta vesiliikennettä ja veneiden säilyttämistä varten rakennettaville rakennuksille varattu 300 k-m². Uuden varastorakennuksen myötä rakennusoikeutta olisi käytetty 135 k-m².

Poikkeaminen alueen käyttötarkoituksesta (M, maa- ja metsätalousalue) ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, koska alue on jo nyt venevalkamakäytössä. Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Merkittävää lisärakentamista ei muodostu, ja ranta-asemakaavan valmistuttua, siinä haettua rakennusoikeutta jää vielä käyttämättä 55%.

- 2) Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnosuojelualueita eikä metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnosuojelualue on Päijänteen kansallispuisto KPU040028 n. 1.3 km etelään ja Supitun lehmusalue LTA206248 n. 2 km koilliseen. Kiinteistöä ja lähiranta-alueita voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita, tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Lähinnä sijaitseva muinaismuisto on noin 1.3 km päässä sijaitseva Supitun kivikautinen ja rautakautinen kiinteä asuinpaikka (781010001).
- 4) Rakentaminen maa- ja metsätalousalueelle, joka käytännössä on tällä hetkellä jo venevalkamakäytössä ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Se ei myöskään aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Uusi varastorakennus sijaitsisi noin 15 metrin etäisyydellä Päijänteen keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys on riittävä ottaen huomioon kiinteistön suuri koko ja rannan puustoisuus. Näin ollen luonno ja vesiensuojelulle ei aiheudu hankkeesta haittaa. Rakennushanke sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että rakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan soveltuvaksi varastokäyttöön.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa. Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuuden hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (poytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna, 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 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 28.3.2024.