

Poikkeamisluvan käsittely 16-405-1-23 LAITORANTA

KHALL 08.04.2024 § 90
31/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-405-1-23 LAITORANTA (lainhuutotodistus 18.1.2024) Vähä-äiniön lahden rannalla. Tilan pinta-ala on 2000 m². Tilalla on rantaviivaa n.20 m. Tila on muodostunut 26.5.1961.

Kiinteistöllä sijaitsevalle 90,5 k-m² vapaa-ajan asuirakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuirakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaan 90,5 m² suuruinen vapaa-ajan rakennus, 26 m² suuruinen saunarakennus ja 13,5 m² suuruinen varastorakennus. Yhteensä käytetty kerrosala rakennuspaikalla on 130 m².

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Vähä-Äiniö (0401613B), joka sijaitsee n. 1,6 km. Koilliseen. 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) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitetulla alueella, johon ei kohdistu osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia, eikä viiva- tai kohdemerkintöjä. Alueen läheisyydessä kahden kilometrin säteellä ei sijaitse luonnosuojelualueita. Lähin muinaismuistoalue on vanhankartano 1, rautakautinen kiinteä muinaisjäännösalue (1000039365) noin kaksi kilometriä koilliseen Vähä-Äiniön lahden vastarannalla.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava. 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 kerrosneliömetriä 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 26 m² ja sijaitsee 26 m päässä rannasta. Loma-asunnosta ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi muutettava kerrosalaltaan 90,5 m² suuruinen rakennus sijaitsee noin 46,5 m rannasta. Lisäksi kiinteistöllä on 13,5 m² suuruinen varasto.

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.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-405-1-17
- 16-405-1-37
- 16-405-878-3

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

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 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 (90.5 m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 46.5 metriä. Poikkeamista 50 m vähimmäisetäisyydestä voidaan pitää maasto-olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä.

Hankkeella ei ole vaikutusta rannan puustoisuuteen, mutta siihen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutuksen minimoimiseksi.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnoss (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. Rantaviiva (n. 20 m) on rakennuspaikalle niukka, mutta kiinteistön muodostamisen aikana (Tila on muodostunut 26.5.1961) sitä on pidetty riittävänä. Rakennuspaikka on katsottu edellytykset täyttäväksi myös Päijänteen rantaosayleiskaavassa 2002. 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 200 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 16 km päässä Vääksyn kuntakeskuksen palveluista. Etäisyys alakouluun on 10 km, ja lähin kauppa sijaitsee 16 km päässä. Tieyhteydestä n. 5 km on Joenniementietä, ja loput vt 24 pitkin.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 26.5.1961. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei

muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala on 0,2 ha ja se on juuri 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 merkitsevästi 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.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita, tai tiedossa olevia muinaismuistoja.
- 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 46.5 metrin etäisyydellä Päijänteen keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys on riittävä ottaen huomioon kiinteistön 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 täyttäviksi.

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 12.4.2024.