

Poikkeamisluvan käsittely 16-407-1-99 LAHNARANTA Tornimentie 56

KHALL 22.04.2024 § 105

32/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-407-1-99 LAHNARANTA (lainhuutotodistus 17.4.2024) Päijänteen rannalla Keltaniemen kylässä Keltalahden rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 0,2930 ha ja se on muodostettu 26.8.1968. Tilalla on rantaviivaa n. 47 metriä.

Kiinteistölle rakennettavalle 84 m² vapaa-ajan rakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee purettava 51 m² suuruinen vapaa-ajan rakennus, 26 m² rantasauna, 9 m² vaja ja 30 m² autotalli. Yhteen laskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla tulee olemaan 149 k-m².

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä sellaisen läheisyydessä. 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 luokitetulla 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. Alueelle on MRL 72 § mukainen suunnittelutarve, joten hakemuksen mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle on haettava MRL § 171:n mukaista poikkeamislupaa.

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:

16-407-1-119

16-407-1-116

16-407-1-114

16-407-1-115
16-407-1-197
16-407-1-150
16-407-1-100

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Käsittelijä/lisätietoja:

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p.044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p.0447780270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää luvan 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 kokonaisuutena harkittuna aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Vakituisesti asuinrakennukseksi muutettavan loma-asunnon (84 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 34 metriä. Asikkalan kunnan rakennusjärjestys vaatii asuinrakennukselle vähintään 25 metrin etäisyyttä rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta. Etäisyys rantaviivaan on normiston mukainen. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnossa (rakennetaan oma kaivo sekä jätevesien käsittelyä varten umpikaivo). Jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kiinteistön pinta-ala on tarpeeksi suuri jätevesien asianmukaiselle käsittelylle ja rantaviiva (n. 47m) on rakennuspaikalle myös riittävä. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys.

Kiinteistön vapaa-ajan asuinrakennus, jolle käyttötarkoituksen muutosta haetaan, on hakijan mukaan ympärivuotiseen asumiseen soveltuva ja vakituisen asumisen tekniset vaatimukset täyttävä. Olemassa oleva rakennuspaikka on jo rakennettu ja toteutettu tarpeellisine talousrakennuksineen ja pihajärjestelyineen.

Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen. Noin 150 m päässä luoteessa on ympärivuotinen asuinrakennus. Koska vastaava rakennuksen käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollista myöntää muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, ei

poikkeamisen myöntämisellä 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 18 kilometrin päässä Vääksyn palveluista. Matkasta 15 km taittuu maanteietä pitkin (mt 313 ja mt3132 (Kopsuontie)) ja loput noin kolme kilometriä Keltaniementietä pitkin. Kalkkisten kylälle on matkaa noin 13 km.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 26.8.1968. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala, 2930 m², on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjen kannalta.

Poikkeaminen ei vaaranna mahdollista tulevaa kaavoitusta, kun kyseessä on jo toteutunut rakennuspaikka ja lähiympäristössä on myös muuta ympärivuotista asutusta.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja käyttötarkoituksen muutoksella ei voida katsoa olevan haitallisia vaikutuksia mahdollisen tulevan rantakaavoituksen toteuttamiselle, ottaen huomioon MRL 73 § mukaiset rantakaavojen erityiset sisältövaatimukset. Kyseessä ei ole merkittävän lisärakennusoikeuden osoittaminen eikä uuden rakennuspaikan muodostuminen.

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 luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Kiinteistöä lähinnä sijaitseva yksityinen luonnonsuojelualue on Hietämäen lehto (YSA041807), joka sijaitsee noin kilometrin päässä luoteessa. Kiinteistöä ja ympäröivää ranta-aluetta 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. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva muinaismuisto, (16010017) Torniemen kivikautinen asuinpaikka sijaitsee noin 200 m kiinteistöstä itään.

- 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.

- 5) Vakituiseksi asuinrakennukseksi aiottu lomarakennus sijaitsee noin 34 metrin päässä Päijänteen keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys on riittävä, ottaen huomioon kiinteistön koko, jätevesijärjestelmän asianmukainen toiminta ja rannan puustoisuus.

Näin ollen luonnon- ja vesiensuojelulle ei aiheude hankkeesta haittaa. Käyttötarkoituksen muutos sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristönsä 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 26.4.2024.