

Poikkeamisluvan käsittely 16-413-6-24 KIVIRANTA Kalkkistentie 93

KHALL 20.05.2024 § 130
135/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-413-6-24 KIVIRANTA (lainhuutotodistus 2.4.2024) Pulkkilan kylässä Päijänteen Sulunpohjan rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 13630 m² ja se on muodostettu 6.10.1936. Tilalla on rantaviivaa noin 78 metriä. Kiinteistölle rakennettavalle 150 m² vapaa-ajan rakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kiinteistöltä puretaan 48 m² kokoinen vapaa-ajan rakennus ja 15 m² talousrakennus. Kiinteistöllä sijaitsee 50 m² aitta, 16 m² saunarakennus ja 14 m² talousrakennus. Uuden 150 m² kanssa rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 230 m².

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Pulkkilanharjun pohjavesialue on noin 700 m päässä lännessä. Samalla etäisyydellä lännessä sijaitsee Kaivannonpohjan kivikautinen asuinpaikka (16010024). Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

Kiinteistöllä on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (2002), jossa tilalle on merkitty loma-asunnon rakennuspaikka. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) tila on kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta arvokkaalla alueella.

Poikkeaminen

Hakemuksen mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle on haettava MRL § 171:n mukaista poikkeamislupaa. Lisäksi haetaan poikkeamista kaavassa määrätystä vaikutuisen asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydestä (50 m rannasta) 35 metriin maastollisten olosuhteiden johdosta.

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:

16-413-6-106

16-413-6-85

16-413-6-109

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Käsittelijä/lisätietoja	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen p. 044 778 0270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi
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, alueen maankäytöllisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisharkinnallisesti aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

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

Vakituisesti asuirakennukseksi muutettavan loma-asunnon (150m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 35 metriä Päijänteen rantaosayleiskaavan vaatimus on 50m, ellei maaston olosuhteista muuta johdu. Etäisyydestä poikkeaminen on perusteltua, koska tällöin vältetään maaston turhalta leikkaamiselta. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnossa. Jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kiinteistön pinta-ala on tarpeeksi suuri jätevesien asianmukaiselle käsittelylle ja rantaviiva (n. 78 m) 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. Kiinteistöllä sijaiseva 50 m² majoitusaitta on alun perin ympärivuotinen asuinrakennus. Lähin vakituinen asuirakennus sijaitsee noin 250 m päässä kaakossa. 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 22 km päässä Vääksyn palveluista. Matka taittuu Kalkkistentietä, Pulkkilantietä ja Asikkalantietä pitkin.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 6.10.1936. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka on ollut aiemmin myös ympärivuotinen asuinpaikka. Haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala on 13 630 m², ja se on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjen kannalta.

Poikkeaminen ei vaaranna mahdollista tulevaa kaavamuutosta, 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) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin Suojelualue Natura 2000 (SAC) Tupsuvuori alkaa noin kilometrin päässä pohjoisessa. Koska rakennuspaikka on jo olemassa, ja käyttötarkoituksen muutoksessa ei tule uutta rakennusoikeutta, voidaan vaikutukset luonnonympäristöön katsoa vähäisiksi. Kiinteistöä ja sen lähiympäristöä voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Lähistöllä ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöalueita. Lähin muinaismuisto on Kaivannonpohjan kivikautinen asuinpaikka (16010024) noin 700 m päässä lännessä.

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 rakennetaan noin 35 m päähän Päijänteen keskivedenkorkeuden 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 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 täyttäväiksi.

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 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 24.5.2024.