

Lausunto valitukseen koskien poikkeamisluvan käsittelyä 16-417-25-49 SUVINIEMI, Kartinkärki 28

KHALL 10.06.2024 § 147

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-417-25-49 SUVINIEMI (Lainhuutotodistus 2.4.2024) Salon kylässä Kartinkärjessä Päijänteen rannassa.

Kiinteistön pinta-ala on 6 140 m² ja se on muodostettu 26.9.2015. Tila on niemen kärki, ja sillä on rantaviivaa noin 206 metriä.

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa 144 m² ympärivuotinen vapaa-ajanrakennus.

Kiinteistöltä puretaan 89 m² vapaa-ajan rakennus, 25 m² luvaton autotalli ja 8 m² luvallinen talousrakennus. Kiinteistöltä on vuonna 2016 purettu 23 m² luvaton talousrakennus. Hakijan mukaan kiinteistölle jää vanha luvallinen 25 m² rantasauna ja luvaton aitta 33 m².

Vapaa-ajan asunnon rakentamisen jälkeen kokonaiskerrosala olisi 202 m². Rakennusoikeutta esitetään ylitettäväksi 82 m²

Kaava- ja lupatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alueeseen ei kohdistu kohde- eikä rasterimerkintöjä.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 2.12.2002 voimaan tullut Päijänteen rantaosayleiskaava, sekä Rismalahden 12.6.2007 voimaan tullut ranta-asemakaavan muutos.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistölle on merkitty rakennuspaikka, ja RA/r merkintä: Rantakaavaan sisältyvä loma-auntojen alue = Alueen rakennusoikeus on määriteltä rantaosayleiskaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten, että yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita. Alueen sisällä oleva ympyrä (o) soittaa rantaosayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan. Lisäksi noudatetaan ranta-asemakaavan määräyksiä niiltä osin, kuin ne poikkeavat rantaosayleiskaavan määräyksistä.

Päijät-Hämeen rantaosayleiskaavasta voidaan poimia vielä vapaa-ajan asuntoa koskeva etäisyysmääräys, joka koskee pohjapinta-alaltaan suurempia rakennuksia: Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m² etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50m. 144 m² kokoinen vapaa-ajan rakennuksen alle 50 m etäisyys rantaviivasta olisi poikkeaminen tästä määräyksestä.

Ranta-asemakaavassa yli 100 m² kokoinen rakennuksen rakentaminen on jo kuitenkin kielletty.

Ranta-asemakaavassa määrätään seuraavaa:

RA Loma-asuntojen korttelialue
Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan, vierasaitan ja muita talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Loma-asunnon ja vierasaitan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m² ja saunan enintään 15 m²
Sallittu kerrosala on yksi, minkä lisäksi puolet kerroksen yläpuolella olevasta tilasta saa käyttää rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi.
RA-korttelialueita koskevia määräyksiä on lisäksi §:issä 1-5

1§ Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei merkittäviä maansiirtoja eikä louhintoja jouduta tekemään. Rakennuksen ulkoseinien värityksen tulee olla luontoon sopeutuva. Rakentamattomat rakennuspaikan osat on säilytettävä luonnomukaisina.

2§ Puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy mahdollisimman luonnomukaisena.

3§ Pesu- ja talousjätevedet on imeytettävä maahan tai käsiteltävä hiekkasuodattimella vähintään 20 m etäisyydellä rannasta. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperätietoineen.

4§ Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 25 m etäisyydelle rannasta.

5§ vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Lisäksi noin 30 m levyisellä rantakaistalla on s-1 =Suojeltava alueen osa-merkintä: Luonnonmukaisena säilytettävä rakennuspaikan osa jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu

Noin 25 m levyisellä rantakaistalla on saunaan kohdistuva merkintä: Rakennuslupaviranomaisen suostumuksella saunan saa sijoittaa rakennusalan rajan ulkopuolelle vähintään 20 m etäisyydelle rannasta, mikäli rakennus sijoittuu puuston suojaan ja pesuvedet voidaan asianmukaisesti käsitellä.

Lähin luonnosuojelualue on noin 1,3 km päässä idässä = Kylä-Eskolan yksityinen luonnosuojelualue (YSA206739).

Lähin muinaismuisto on Valkeistenkärki 2 (1000029015) , historiallinen kaskiröykkiö.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön ranta-alueella, jolla on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava ja Rismalahden ranta-asemakaavan muutos.

Poikkeaminen koskee rakennusoikeuden merkittävää ylittämistä ja poikkeamista vähimmäisetäisyyksistä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, sekä suojellun rantavyöhykkeen käsittelystä.

Edellä esitetystä ranta-asemakaavan määräyksistä poikettaisiin seuraavasti:

Rakennusoikeuden ylitys:

Ranta-asemakaavassa määritetty rakennusoikeus on 120 m².

Esitetty kokonaiskerrosala olisi 202 m² eli ylitys on 82 m² eli 68 %

Jo rakennettu rantasauna saisi olla enintään 15 m², mutta se on 25 m² ylittäen rakennusoikeuden 67 %. Toisaalta jo rakennettu 25 m² sauna ja 33 m² vierasmaja aiheuttaa sen, että vapaa-ajan rakennus voisi olla enintään 62 m². Esitetty uudisrakennus ylittää tämän 132 %

Etäisyys rannasta:

Luvattoman vierasmajan etäisyys rannasta on noin 5 m. Sen pitäisi olla vähintään 30 m.

Rantasauna on käytännössä kiinni rantaviivassa. Sen ranta-asemakaavan mukainen vähimmäisetäisyys rannasta tulisi olla vähintään 20 m, ja silloinkin vain, jos rannan kasvillisuus peittää sen.

Suojeltavan alueen maaston muokkaus ja puuston poisto:

Rantavyöhykettä on ilmakuivasta tulkiten muokattu ja puustoa poistettu noin 60 m matkalla rantaviivasta mitaten. Tähän ei ole haettu lupaa.

Jätevesien käsittely:

Ranta-asemakaavassa on annettu tarkkoja määräyksiä (yllä) käymälän jätteiden ja jätevesien käsittelystä. Lisäksi kiinteistölle ei saa rakentaa vesikäymälää.

Kiinteistön koko kuitenkin mahdollistaa sen, että jätevedet voidaan käsitellä nykymääräysten mukaisesti asianmukaisesti.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 172 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Naapurinkuulemislomakkeessa hakija on esittänyt rakennushankkeen epämääräisesti, joten olisi syytä kuulla naapuri uudestaan, kertomalla kaikki tässä pöytäkirjassa esitetyt poikkeamiset kaavamääräyksistä.

Naapurit kuultiin seuraavan kiinteistön osalta:

16-417-25-50

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 hylätä poikkeamislupahakemuksen.

Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen ja alueen maankäytöllisen tilanteen huomioiden voidaan katsoa, että haettu hanke aiheuttaisi merkittävästi MRL 171 § mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

1) Aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle. Kiinteistöllä on tehty useita ranta-
asemakaavan vastaisia toimenpiteitä, ja esitetyn uudisrakentamisen
hyväksyminen lisäisi niitä.

Rakennusoikeuden merkittävä ylitys:

Ranta-asemakaavassa määritetty rakennusoikeus on 120 m².

Esitetty kokonaiskerrosala olisi 202 m² eli ylitys on 82 m² eli 68 %.

Jo rakennettu rantasauna saisi olla enintään 15 m², mutta se on 25 m²
ylittäen rakennusoikeuden 67 %. Toisaalta jo rakennettu 25 m² sauna ja
33 m² vierasmaja aiheuttaa sen, että vapaa-ajan rakennus voisi olla
enintään 62 m². Esitetty 144 m² uudisrakennus ylittää tämän 132 %.

Näin suurta ylitystä ei voi poikkeamisluvalla myöntää edes hyvin
perusteltuna. Rakennusoikeuden mahdollinen lisääminen nykyisestä
120 m² tulee tutkia ranta-asemakaavan muutoksella.

Etäisyys rannasta:

Vapaa-ajan rakennuksen etäisyys rannasta tulisi olemaan 30 m. Yli 140
m² vapaa-ajan rakennuksen vähimmäisetäisyys Päijänteen
rantaosayleiskaavan mukaan on 50 m. Tämä ei onnistu niemen
kapeuden johdosta. Juurikin tästä syystä pohjapinta-alan
enimmäiskooksi on ranta-asemakaavassa asetettu 100 m².

Luvattoman vierasmajan etäisyys rannasta on noin 5 m. Sen pitäisi olla
vähintään 30 m. Vierasmajalle tulisi hakea rakennuslupa. Rantasauna
on käytännössä kiinni rantaviivassa. Sen ranta-asemakaavan mukainen
vähimmäisetäisyys rannasta tulisi olla vähintään 20 m, ja silloinkin vain,
jos rannan kasvillisuus peittää sen.

Suojeltavan alueen maaston muokkaus ja puuston poisto:

Rantavyöhykettä on muokattu ja puustoa poistettu noin 60 m matkalla
rantaviivasta mitaten. Tähän ei ole haettu lupaa.

Jätevesien käsittely

Ranta-asemakaavassa on annettu tarkkoja määräyksiä (yllä) käymälän jätteiden ja jätevesien käsittelystä. Lisäksi kiinteistölle ei saa rakentaa vesikäymälää.

Vastaavaa poikkeamista ei voisi myöntää muillekaan vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, joten poikkeamisluvan myöntämisellä voisi katsoa olevan tasapuolisuusvaatimuksen syrjäyttävä vaikutus.

Poikkeamisten mahdollisuudet tulisi tutkia uudella ranta-asemakaavalla, jossa rakennusoikeuden maksimimäärä ja etäisyydet rannasta, sekä rantakasvillisuuden mahdollinen käsittely tutkitaan tarkemmin.

- 2) Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnosuojelualueita eikä metsäläin 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnosuojelualue on noin 1.3 km päässä idässä = Kylä-Eskolan yksityinen luonnosuojelualue (YSA206739). Kuitenkin ilmakuvasta tulkiten kaavassa suojellulle rantavyöhykkeelle (s-1) on tehty sellaisia rakenteita ja muokattu sen laatusesti, että ne tulisi poistaa ja ennallistaa luonnon mukaiseksi puuston ja kasvillisuuden osalta aiemmin mainitun 60 m matkalla rantaviivasta mitattuna.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita, tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Lähin muinaismuisto on Valkeistenkärkki 2 (1000029015), historiallinen kaskiröykkiö.
- 4) Poikkeaminen johtaisi täysin ympäristöstään poikkeavaan ranta-asemakaavan vastaiseen rakentamiseen. Se vaikeuttaisi viihtyisän elinympäristön toteutumista. Maisemallisesti herkin niemen rakentaminen vastoin ranta-asemakaavassa esitettyä luonnomukaisuutta ei sovellu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä.

Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei saa kuitenkaan myöntää, jos se:

- 1) Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) Vaikeuttaa luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan myöntäminen toteuttaisi kohdat 1,2 ja 4, joten tätä voidaan pitää riittävänä perusteena poikkeamisluvan hylkäämiselle.

Poikkeamisten mahdollisuudet tulisi tutkia uudella ranta-asemakaavalla, jossa rakennusoikeuden maksimimäärä ja etäisyydet rannasta, sekä rantakasvillisuuden mahdollinen käsittely määriteltäisiin tarkemmin, ja osallistaminen toteutettaisiin kaavamuutoksen edellyttämällä poikkeamislupaa laajemmalla osallisten kuulemisella.

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valitusosoitus on liitteenä.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Asian käsittely
kokouksessa

Keskustelun aikana puheenjohtaja Ilkka Viljanen teki Vilho Laakson kannattamana muutosesityksen, että asia palautetaan valmisteluun. Puheenjohtaja totesi, että asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestys ehdotukseksi hyväksyttiin pohjaesitykselle JAA ja muutosesitykselle EI. Suoritettiin nimenhuutoäänestys, jossa annettiin 5 JAA ääntä ja 2 EI ääntä. Näin ollen pohjaesitys tuli päätökseksi. Äänestyslista on pykälän liitteenä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Päätöksen antopäivä on 14.6.2024.

KHALL 19.08.2024 § 169
138/10.03.00/2024

Aiempi käsittely

Asikkalan kunnanhallitus hylkäsi poikkeamisluvan 16-417-25-49 SUVINIEMI 10.6.2024.

Poikkeamislupa on hylätty sillä perusteella, että poikkeaminen

- 1) aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle,
- 2) kaavassa suojellulle rantavyöhykkeelle on tehty suojelun vastaisia toimenpiteitä, ja
- 3) poikkeaminen johtaisi täysin ympäristöstään poikkeavaan ranta-
asemakaavan vastaiseen rakentamiseen ja vaikeuttaisi viihtyisän
elinympäristön toteutumista.

Kunnanhallitus suositteli tutkimaan poikkeamisten mahdollisuudet uudella ranta-asemakaavalla, jolloin osallistaminen toteutettaisiin kaavamuutoksen edellyttämällä poikkeamislupaa laajemmalla osallisten kuulemisella, ja mahdollinen rakentaminen toteutettaisiin tämän uuden ranta-asemakaavan sallimalla tavalla.

Valitus

Kiinteistön 16-417-25-49 SUVINIEMI omistaja ja poikkeamisluvan hakija on käyttänyt oikeuttaan valittaa päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Valittaja pyytää, että HAO

- 1) Kumoo Asikkalan kunnanhallituksen päätöksen 10.6.2024 §147 ja myöntää poikkeamisoikeuden hakemuksen mukaisesti tai jollei sitä pidetä mahdollisena, kumoo valituksen kohteena olevan päätöksen ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi Asikkalan kunnanhallitukseen.
- 2) Velvoittaa Asikkalan kunnan korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korkolain mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua siitä kun päätös on annettu,

Valitusperusteet ja vastineet niihin

”Päätös perustuu virheellisiin tietoihin ja puutteellisiin selvityksiin.

Valituksen kohteena olevan päätöksen perusteluissa todetaan, että rakennuspaikalla olisi luvaton autotalli ja luvaton aitta. Lisäksi väitetään, että vuonna 2016 purettu talousrakennus olisi ollut luvaton. Perusteluissa korostetaan myös, että kiinteistöllä olisi tehty useita ranta-asemakaavan vastaisia toimenpiteitä, ja uudisrakentamisen hyväksyminen lisäisi niitä.”

- Kiinteistölle on myönnetty seuraavat rakennusluvut 02-0005-R 02-0006-R ja 80-0043-R, joissa on myönnetty luvat 89 m² vapaa-ajan rakennukselle, 25 m² saunarakennukselle ja 6 m² talousrakennukselle, yhteensä 120 m². Muut olevat ja purettu rakennukset ovat luvattomia, eli niillä ei ole rakennuslupaa. Se ei kuitenkaan tarkoita, että rakennukset olisivat laittomia. Niitä ole myöskään esitetty purettaviksi. Ne eivät kuitenkaan kasvata rakennusoikeutta. Rakennuslupia on myönnetty kaavan mukaisesti maksimimäärä 120/120 m².
- Rannan suojeluvyöhykettä on muokattu rakentamalla sitä ja tekemällä pihastutuksia poistamalla niiden tieltä alkuperäistä kasvillisuutta. Ranta-asemakaavassa esitetty suojeluvyöhyke (s-1) olisi pitänyt säilyttää ja hoitaa luonnomukaisena. Tämä erottuu selvästi ilmakuvasta (liite). Lisäksi joidenkin rakennusten etäisyydet rannasta eivät ole kaavan mukaisia.

”Rakennuskannan lupahistoria olisi tullut selvittää perin pohjin ennen kuin ryhdytään lausumaan rakennusten laillisuudesta.”

- Rakennuskantaa ei ole missään vaiheessa väitetty laittomaksi.

”Edellä todetun mukaisesti poikkeamisoikeutta koskeva päätös on perustunut olennaisessa suhteessa virheellisiin tietoihin ja selvityksiin, jotka ovat todennäköisesti vaikuttaneet tai ainakin voineet vaikuttaa poikkeamisharkinnan lopputulokseen valittajan vahingoksi. Tässä yhteydessä on painotettava, että valituksen kohteena olevan päätöksen perusteluissa on korostettu sitä paikkansa pitämätöntä asiantilaa, että rakennukset olisivat olleet luvattomia eli laittomia ja että rantavyöhykkeellä olisi aktiivisesti tehty kaavojen kieltämiä toimenpiteitä.”

- Poikkeamisharkinta on perustunut riittäviin tietoihin ja selvityksiin. Rakennuksia ei ole väitetty laittomiksi. Suojelualueeksi merkittyä rantavyöhykettä on muokattu merkittävästi, ja tämä selviää ilmakuvasta (liite).

”Poikkeamiseen suostuminen edellyttää aina sitä, että hakija voi esittää hakemuksen tueksi maankäyttöön liittyvän erityisen syyn.

Erityinen syy on tässä tapauksessa tulipalossa 30.12.2023 tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen ajankäytöllä rakennuksella. Korvaavan rakennuksen poikkeamistarve syntyy itsestään selvästi siitä, että korvattava rakennus oli vanha ja korvattava rakennus on uusi. Onhan selvää, ettei tänä päivänä uudisrakentamisessa noudateta menneen ajan käytäntöjä ja

uudisrakennuksen tulee täyttää asumismukavuuden ja muiden ominaisuuksiensa puolesta nykyajan laatuvaatimukset. Siitä puolestaan seuraa, että uudisrakennukset ovat entisajan rakennuksia suurempia. MRL 171 §:n 1 momentin edellyttämä erityinen syy on siten tässä tapauksessa käsillä.”

- Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisen syyn perusteella. Henkilökohtaista syytä ei voida pitää erityisenä syynä, jolla poikkeamista voisi perustella.

Tulipalossa tuhoutunut rakennus oli valmistunut 9.10.2002, eli se oli varsin nykyaikainen, ei entisaikainen. 89m² rakennuksen korvaamista 144m² kokoisella, eli rakennuksen kasvattamista 62 % ei voida tällä syyllä perustella.

Kaava kieltää yksiselitteisesti yli 100 m² kokoisen rakennuksen rakentamisen. Hakijalle on luvattu, että hän voi korvata tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen uudella, saman kokoisella, vaikka kokonaisrakennusoikeus ylittyy siinäkin tapauksessa.

”Poikkeaminen ei aiheuta kiellettyä seurausta.

Suunniteltu hanke on tietenkin ristiriidassa ranta-asemakaavan enimmäisrakennusoikeutta koskevan määräyksen kanssa. Sitä vartenhan poikkeamisoikeutta on haettu, lain sen mahdollistaessa. Ranta-asemakaavassa poikkeamisesta ei kuitenkaan seuraa, että kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle aiheutuisi tässä tapauksessa haittaa.”

- Poikkeaminen ei kohdistu pelkästään kokonaisrakennusoikeuden määrään, vaan merkittävämpi poikkeaminen on yksittäisen vapaa-ajan rakennuksen koko, joka ylitettäisiin 62 %. Poikkeamisen hyväksyminen tarkoittaisi, että yhtä suuri yksittäisen rakennuksen rakennusoikeus olisi hakemuksesta myönnettävä myös naapurustoon. Tämä käytännössä kumoaisi kaikki ympäristön ranta-asemakaavat.

”Tulipalossa tuhoutuneen vapaa-ajan rakennuksen korvaaminen toisella vapaa-ajan rakennuksella, samalla kaavan mukaisella RA-paikalla, ei vaikuta kunnan mahdollisuuksiin kaavoittaa kyseistä aluetta tai toteuttaa voimassa olevaa kaavaa. Kaava on sitä paitsi valittajan käsityksen mukaan jo toteutettu. Vaikutusta ei ole myöskään alueiden käytön muuhun järjestämiseen, mihin kunnanhallitus ei tosin viittaakaan (ts. väitä, että vaikutusta olisi.)”

”Kuten kunnanhallitus on katsonut, suunnitellulla rakennushankkeella ei ole vaikutusta luonnosuojelun ja rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamiseen. Kuinka voisikaan olla, kun kyse on entuudestaan olleen rakennuksen korvaamisesta toisella rakennuksella, samalla rakennuspaikalla.”

- Kaavamääräyksissä on yksiselitteisesti suojelumääräys s-1 : Suojeltava alueen osa, luonnonmukaisena säilytettävä rakennuspaikan osa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Tätä määräystä ei ole noudatettu, vaan suojeluvyöhykettä on rakennettu ja maastoa muutettu ilmakuvaan (liite) näkyvällä osalla.

Rakennusta ei olla korvaamassa uudella saman kokoisella, vaan 62 % suuremmalla rakennuksella.

"Poikkeamisharkinnassa tulisi, toisin kuin kunnanhallitus on tehnyt, painottaa, että rakennuspaikalle jäisi sama rakennusmassa kuin ennenkin, mutta rakennusten määrä vähenisi Näin ollen ympäristö- ja muut vaikutukset eivät ainakaan lisääntyisi. Koska rakennusoikeuden nykyinen määrä ei lisäännä, kyseessä ei ole merkittävä rakentaminen."

- Merkittävää rakentamista on yhden rakennuksen koon kasvattaminen 62 %. Tämä merkittävä rakentaminen olisi tasapuolisuuden nimissä myönnettävä hakemuksesta myös ympäristön maanomistajille, ja aiheuttaisi käytännössä niidenkin ranta-asemakaavojen kumoutumisen.

"Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Yhdenvertaisuuden kannalta pääasia on kuitenkin se, että Asikkalan kunta on myöntänyt yleisesti poikkeamisoikeuksia ranta-asemakaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta olosuhteiltaan vastaavissa tapauksissa, soveltaen käytännössä rantaosayleiskaavan mitoituspäätöksiä. Läheiset niemet ovat rakennuspaikkoina Kartinkärjen, jolla valittajan kiinteistö sijaitsee, kaltaisia. Rantaosayleiskaavan mitoituspäätösten mukainen poikkeaminen rakennusoikeuden enimmäismäärästä on myönnetty kiinteistölle 16-417-25-45, omistaja ■■■ ■■■, ja kiinteistölle 16-417-25-44, omistaja ■■■■■■■■■■, Motonkärjessä sekä kiinteistölle 16-417-8-492, omistajat ■■■■■■■■■■, Isonkivenkärjessä. Toisin sanoen valittajalle tulisi sallia rakennusoikeuden ylitys samojen periaatteiden mukaan kuin se sallitaan muillekin."

- Valittajalle on käytännössä annettu lupa korvata tulipalossa tuhoutunut rakennus saman kokoisella, eikä ole esitetty, että valittaja pitäisi purkaa kiinteistöllä olevia rakennuksia. Tällöin käytetty kerrosala olisi ollut 204 m². Tämä ei ole valittajalle kelvannut vaan hän on hakenut 89 m² rakennuksen korvaamisen 144 m² rakennuksella, mikä ylittää sen kerrosalan 62 %.
- Kiinteistön 16-417-25-45 vapaa-ajan rakennuksen kerrosala on 75 m² ja kunnan rekisterin mukaan käytetty kokonaiskerrosala yhteensä 209 m².
- Kiinteistön 16-417-25-44 vapaa-ajan rakennuksen kerrosala on 101 m² ja käytetty kokonaiskerrosala yhteensä 221 m². Vapaa-ajan rakennuksella on 99 m² kellari, jota ei lasketa kerrosalaan.
- Kiinteistön 16 417-8-492 omakotitalon kerrosala on 200 m² ja käytetty kokonaiskerrosala 445 m². Kiinteistöllä on ranta-asemakaava, joka sallii 250 m² omakotitalon, ja kokonaisrakennusoikeutta on 400 m². Tämä on ylitetty 11 %. Muuten rakentaminen on ranta-asemakaavan mukaista.
- Jos valittajan kiinteistölle ajatellaan tasapuolinen kohtelu, voisi vapaa-ajan rakennuksen enimmäiskoko olla 100 m², ei 144 m². Tämä olisi linjassa myös kaavassa määrätyn yksittäisen rakennuksen suurimman sallitun koon = 100 m² kanssa.

Valmistelija

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää lausuntonaan valitukseen seuraavaa:

Kielteinen päätös poikkeuslupahakemukseen ei ole perustunut virheellisiin tietoihin eikä puutteellisiin selvityksiin. Valituksessa on yritetty muuttaa "luvaton" -sana "laittomaksi". Rakennus, joka on olemassa ilman rakennuslupaa, on (rakennus)luvaton, ei laitton. Tällaisten rakennusten purkaminen ei tuo kaavaan lisärakennusoikeutta, vaan rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen 120 m², ja suurin yksittäisen vapaa-ajan rakennuksen koko 100 m². Kiinteistölle on myönnetty kolmella rakennusluvalla 89 m² vapaa-ajan rakennus, 25 m² saunarakennus ja 6 m² talousrakennus, yhteensä 120 m².

Hakija esittää poikkeamisluvan perusteeksi erityisenä syynä, että vapaa-ajan rakennus on "menneeltä ajalta", eikä siksi täytä nykyisen asumisen vaatimuksia. Tulipalossa tuhoutunut 89 m² vapaa-ajan rakennus oli valmistunut 9.10.2002, eli sitä voidaan pitää kohtalaisen nykyaikaisena. Sen korvaaminen uudella asumismukavuuksiltaan vastaavalla rakennuksella ei edellytä kerrosalan ylittämistä 62 %. Tätä ei voi pitää myöskään poikkeamista puoltavana erityisenä syynä. Ranta-asemakaavassa on määritelty suurimman sallitun rakennuksen kooksi 100 m². 144 m² kokoisen rakennuksen massa on liian suuri rakennettavaksi herkkään niemeen, koska etäisyyttä rannasta ei saada niemen kapeuden johdosta riittävän kauas.

Rakennusmassaltaan rakennus olisi täysin poikkeavaa merkittävää rakentamista verrattuna ympäristön pienipiirteiseen rakennuskantaan. Hakija esittää, että poikkeaminen perustuisi yhdenvertaisuuteen, ja esittää Salonsaaresta kolme esimerkkikohtetta:

- Kiinteistön 16-417-25-45 vapaa-ajan rakennuksen kerrossala on 75 m² ja kunnan rekisterin mukaan käytetty kokonaiskerrossala yhteensä 209 m².
- Kiinteistön 16-417-25-44 vapaa-ajan rakennuksen kerrossala on 101 m² ja käytetty kokonaiskerrossala yhteensä 221 m². Vapaa-ajan rakennuksella on 99 m² kellari, jota ei lasketa kerrossalaan.
- Kiinteistön 16 417-8-492 omakotitalon kerrossala on 200 m² ja käytetty kokonaiskerrossala 445 m². Kiinteistöllä on ranta-asemakaava, joka sallii 250 m² omakotitalon, ja kokonaisrakennusoikeutta on 400 m². tämä on ylitetty 11 %. Muuten rakentaminen on ranta-asemakaavan mukaista.
- Jos valittajan kiinteistölle ajatellaan tasapuolinen kohtelu, voisi vapaa-ajan rakennuksen enimmäiskoko olla 100 m², ei 144 m². Tämä olisi linjassa myös kaavassa määrätyn yksittäisen rakennuksen suurimman sallitun koon = 100 m² kanssa. Kokonaisrakennusoikeus voidaan ylittää hakijan esittämän mukaisesti, mutta ei yhdellä rakennuksella.

Hakija esittää, että suunnitellulla rakennushankkeella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamiseen. Ranta-asemakaavassa suojeltua rantavyöhykettä, jolla alue tulee säilyttää luonnonmukaisena on poistettu alkuperäistä kasvillisuutta ja tehty istutuksia ja rakennelmia, jotka eivät ole luonnonmukaisia, ja erottuvat selvästi liitteenä olevasta ilmakuvaista.

Hakija ei ole esittänyt sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi olleet kunnanhallituksen tiedossa päätöksenteossa, ja siten vaikuttaneet päätökseen kielteisesti. Kunnanhallitus pitää poikkeamisluvan hylkäävää päätöstä oikeana. Poikkeamislupa ei ole oikea työkalu ratkaista poikkeamia ranta-asemakaavasta, koska poikkeamiset ovat niin mittavia. Asia tulee tutkia mahdollisella ranta-asemakaavan muutoksella, jolloin osallistaminen ja hankkeen arviointi tapahtuu demokraattisesti laajemmalla osallisten ja viranomaisten kuulemisella.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.