

## Poikkeamisluvan käsittely 16-419-8-235 POUKAMA, Kukkarontie 81b

KHALL 07.10.2024 § 218  
137/10.03.00/2024

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-419-8-235 POUKAMA (lainhuutotodistus 20.9.2024) Urajärven Kukkaronkärjessä. Tilan pinta-ala on 2475 m<sup>2</sup>. Tilalla on rantaviivaa noin 60m, ja se on muodostunut 15.3.1993.

Kiinteistöllä sijaitsevalle 72 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuinrakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan 72 m<sup>2</sup> vapaa-ajan rakennus, 30 m<sup>2</sup> sauna ja 8 m<sup>2</sup> talousrakennus. Yhtein laskettu käytetty rakennusoikeus rakennuspaikalla on 110 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan 148,5 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on vajaan kahden kilometrin päässä etelässä, Urajärven pohjavesialue (0401605).

### Kaava ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee alueella jolla ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voisi suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alue sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osaluokkien erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä, joskin välittömästi kiinteistön länsipuolella on maakuntakaavaankin merkitty suojelualue (Mäkelän yksityinen suojelualue YSA205421)

### 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. Alueella on MRL 72 §:n 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-m<sup>2</sup>.

Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>. 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 lupamenetelyä 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.

Kiinteistöt joita kuultiin:

16-419-8-56  
16-419-8-83  
16-419-8-84  
16-419-8-85  
16-419-8-114  
16-419-8-279  
16-419-8-287  
16-419-8-87

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, alueen maankäytöllisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisuudessaan aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

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

Vakituisesti asuinrakennukseksi muutettavan vapaa-ajan asunnon (72 m<sup>2</sup>) etäisyys rantaviivasta on 22 m. Alun perin rakennus on rakennettu 1987 ja sitä on laajennettu 1996. Asikkalan kunnan rakennusjärjestys edellyttää 25 m etäisyyttä rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. 3 m poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä, koska kyseessä on jo rakennettu rakennus.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnossa (porakaivo) ja jätevesien käsittelyä varten on umpikaivo. Jätevesien käsittelyn selvitykset on tarkastettava rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Rantaviiva (n. 60 m) on rakennuspaikalle 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. Naapurikiinteistöllä on ympärivuotinen asuinrakennus noin 350 m päässä. 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 15 km päässä Vääksyn palveluista.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 15.3.1993. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala on 2 475 m<sup>2</sup>, joka 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. Etäisyys palveluihin ovat kohtuullinen, ja tieyhteys on soveltuva esim. pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

- 2) Kiinteistön välittömässä läheisyydessä on Urajärven Natura 2000 (SACFI301016) ja Mäkelän luonnosuojelualue (YSA205421). Koska rakennuspaikka on jo olemassa, ja käyttötarkoituksen muutoksessa ei tule uutta rakennusoikeutta, voidaan vaikutukset luonnoympäristöön katsoa vähäisiksi. Kiinteistöä ja sen lähiympäristöä voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Urajärven kartanon rakennettu kulttuuriympäristöalue alkaa noin 700 m päässä etelässä. Urajärven kartano on rakennettu kulttuuriympäristökohde. Läheisyydessä ei ole tunnistettuja 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 22 m päässä Urajärven 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 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 (pöytäkirjanote 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 11.10.2024.