

Poikkeamisluvan käsittely 16-413-6-30 PIRTTINIEMI, Lekkolantie 45

KHALL 11.11.2024 § 254
190/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Pulkkilan kylässä Päijänteen rannalla Sulunpohjassa kiinteistön 16-413-6-30 PIRTTINIEMI (Lainhuutodistus 24.10.2024). Kiinteistö on pinta-alaltaan 5000 m², ja se on muodostunut 25.10.1943. Rantaviivan pituus on noin 170 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys, Lekkolantie.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaisesti:

58 m² lomarakennus ja 7 m² aitta. Lomarakennusta laajennettaisiin 12 m² ja rakennettaisiin uusi 21 m² sauna, sekä 44 m² autotalli. Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla hakijan ilmoituksen mukaisesti 142 m².

Hakijalla on tarkoitus muuttaa lisälämmöneristämällä ja laajentamalla vanha mökki 12 m² rannasta pois päin 70 m² suuruiseksi. Samalla käyttötarkoitus muuttuisi loma-asunnosta ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Asuinrakennuksen etäisyys rannasta on 13 metriä. Uusi sauna rakennettaisiin asuinrakennuksen välittömään läheisyyteen 20 m päähän rannasta.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa vakituisen asuinrakennuksen etäisyys rannasta tulisi olla vähintään 50 m.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä.

- Vanhan ympärivuotiseksi muutettavan asuinrakennuksen sijainti ei muutu.
- Tontti on kapea ja pitkänomainen ja sen itäreunalla on jyrkkä rinne. Uudisrakennuksen sijoittaminen jyrkkään kallioiseen rinteeseen olisi epäkelpo ratkaisu pelkästään jo kulkuyhteyksien luomisessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 kiinteistö sijaitsee kulttuurihistoriallisesti tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella.

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueeksi (RA/2). Kiinteistölle on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

RA/1, Loma-asuntojen alue

Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla 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 kunnanvaltuuston 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 2 000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3 000 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, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliometriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta 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.

Poikkeaminen

Koska voimassa oleva oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava edellyttää vakituisen asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta vähintään 50 metriä, on hakemuksen mukaiselle hankkeelle haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Lisäksi poiketaan käyttötarkoituksesta, kun loma-asunto on tarkoitus muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan koosta, rakennuksien etäisyyksistä ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

"Ranta-alueilla rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m².

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.

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.”

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-413-3-87
- 16-413-6-38
- 16-413-3-44
- 16-413-6-31

Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

Valmistelija

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen kaavatilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Olemassa olevalla rakennuspaikalla on tarkoitus peruskorjata ja laajentaa olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa 70 m² suuruiseksi ja samalla muuttaa se vakituiseksi asunnoksi. Lisäksi rakennetaan uusi 21 m² sauna ja 44 m² autotalli.

Vanhan vapaa-ajan rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 13 m. Vakituisen asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys rannasta on 50 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota MRL 73 §:ssä esitettyihin ranta-alueen kaavojen sisältövaatimuksiin. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Huomioon on otettava lisäksi maisema-arvot, vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Riittävän rantapuuston säilyttämiseen tai istuttamiseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, olemassa oleva rakennus ja maaston muoto sekä hankkeen laatu. Jossa vain vapaa-ajan rakennuksen laajennus on uudisrakentamista, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

Jokainen poikkeamispäätös on yksittäistapaus, joka ratkaistaan sitä koskevien tosiasioiden sekä esitettyjen perustelujen ja syiden pohjalta. Hanke ei toteutuessaan ole vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, sillä vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille alueella edellytysten täytyessä.

2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta luonnosuojeluun. Lähimmät suojelualueet, lounaassa noin 2 km päässä pääjanteen kansallispuisto KPU040028 ja pohjoisessa vajaan kahden kilometrin päässä Tupsuvuoren FI0301012 Natura2000 alue.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia.

Lähin kiinteä muinaisjäänös on Turansaaren varhaismetallikautinen hautapaikka 1000039833.

4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen.

Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön ja rannassa olevan puuston säilymiseen on jatkossakiin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot

- Asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma) ja kiinteistön talousveden hankinta sekä jätevesijärjestelmä todetaan asianmukaisiksi ja ympäristönsuojelumääräykset täyttäväksi.
- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on 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 15.11.2024.