

Poikkeamisluvan käsittely 16-413-10-78 KATAJARANTA, Kalkkistentie 17

KHALL 03.03.2025 § 55
241/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Pulkkilan kylässä, Päijänteen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-413-10-78 KATAJARANTA (lainhuutodistus 23.1.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 6 060 m², ja se on muodostunut 6.7.2001. Rantaviivan pituus on 78 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys, Kalkkistentie.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaisesti:

- vapaa-ajan rakennus 60 m², etäisyys rannasta 21 m
- talousrakennus 9 m²
- Autotalli/talousrakennus 24 m²
- autotalli 52 m²
- ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus 139 m², etäisyys rannasta 40 m

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on 284 m².

Hakijalla on tarkoitus muuttaa vapaa-ajan rakennus vierasmajaksi ja ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Käyttötarkoituksen muutos eivät vaadi rakennustoimenpiteitä, vaan hakijan mukaan rakennus täyttää jo nyt vakituisen asumisen normit. Talousveden saanti on kunnossa ja jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti. Vierasmajaksi muutettavasta vapaa-ajan rakennuksesta poistetaan keittomahdollisuus.

Kaavatilanne

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

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueeksi (RA/4). 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 kerrosneliömetriä 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

Kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä, joten hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Koska voimassa oleva rakennusjärjestys edellyttää vakituisen asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta vähintään 50 m on poikkeamista haettava myös etäisyydestä rannasta. 139 m² rakennuksen etäisyys rantaviivasta on 40 m, eli poiketaan 10m. Vanhan 60 m² vierasmajaksi muutetun kesäasunnon etäisyys rannasta on 21 m, tästä poiketaan 4 m. Uudisrakennuksia ei rakenneta, eli rakennukset ovat jo sijoillaan.

Lisäksi Päijänteen rantaosayleiskaavassa rakennusoikeuden enimmäismäärä on 250 m², josta poiketaan 13,6 % (284 m²)

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 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-413-10-66
- 16-413-10-81
- 16-413-10-83

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 muuttaa jo rakennettujen rakennusten käyttötarkoituksia. Tällä ei ole vaikutusta rantamaisemaan. Oleva kasvillisuus säilytetään.

Hakemuksessa esitetään, että 139 m² vapaa-ajan rakennus muutetaan vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennuksen etäisyys rantaviivasta on n. 40 m, joten vähimmäisetäisyys rantaviivaan (50 m) ei täyty. Vanhan, vierasmajaksi muutettavan kesäasunnon etäisyys rannasta on 21 m, joten vähimmäisetäisyys (25 m) ei täyty. Maisema ei kuitenkaan muutu, koska rakennukset ovat jo olemassa.

- 2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnosuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue, Natura 2000 FI0301012 Tupsuvuori sijaitsee noin kilometrin päässä koillisessa.

- 3) Ei vaikuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kaivannonpohjan kivikautinen kiinteä muinaisjäännös, asuinpaikka 16010024 sijaitsee kiinteistöstä 250 m lounaaseen.

- 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. Rakennusoikeuden ylitys 34 m² voidaan pitää kohtuullisena. Rakennukset ovat jo olemassa, ja uudisrakentamista ei käyttötarkoituksen muutoksessa tule.

Rannassa olevan puuston säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

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 11.3.2025.