

Poikkeamisluvan käsittely 16-402-6-74 MINNALA Heikkiläntie 185

KHALL 07.04.2025 § 85
134/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Vedentaustassa, Kärpänkärjessä Päijänteen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-402-6-74 Minnala (lainhuutotodistus 11.2.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 2 140 m², ja se on muodostunut 31.5.1979. Rantaviivan pituus on n. 40 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys, Heikkiläntie.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaisesti

- 95 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus (tarkoitus purkaa)
- 14 k-m² talousrakennus (nukkuma-aitta)
- 14 k-m² talousrakennus (puuliiteri)
- 9 k-m² talousrakennus (varasto)
- 27 k-m² talousrakennus (varasto)
- 15 k-m² talousrakennus (kesäkeittiö/grillikota)

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen hakijan ilmoituksen mukaisesti 174 k-m². Rakennusoikeus on nykytilanteessa ylittynyt, sillä kiinteistöllä on Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta 130 k-m².

Hakijalla on tarkoitus purkaa vanha 95 k-m² mökki, ja rakentaa tilalle uusi 95 k-m² suuruinen mökki rantaosayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti, vanhan mökin sijaintia hyödyntäen. Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi rakennuspaikalla sama kuin aikaisemmin.

Uusi mökki tulisi purettavan mökin sijaintiin. Etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan muodostuu lähimmillään noin 15,7 metriä, mikä on myös purettavaksi aiotun mökin etäisyys rantaviivasta.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa loma-asuinrakennuksen pienin sallittu etäisyys rantaviivasta on 30 metriä.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- vanhan purettavan mökin sijainnin hyödyntäminen;
- vanha mökki on huonossa kunnossa, ja perustukset ja rakenteet eivät ole kosteusteknisesti järkeviä, jolloin koko mökin purkaminen on järkevin vaihtoehto;
- purettavan mökin kerrosala on 95 m²; uuden mökin suunniteltu kerrosala olisi 95 m², joten se olisi sama kuin vanhan mökin kerrosala;
- rakennuspaikan maastonmuodot ja ominaispiirteet.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. "valkoisella alueella" eli maaseutumaisella alueella, johon ei kohdistu aluevarauksia, muita osa-alueiden erityisominaisuuksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty osaksi loma-

asuntojen aluetta (RA/6). Kiinteistölle on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

RA/6, 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 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 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 Päijänteen rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta vähintään 30 metriä; rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on kiinteistöllä 130 k-m²; ja rantaosayleiskaava sallii rakennuspaikalle RA-alueella enintään viisi rakennusta; on hakemuksen mukaiselle hankkeelle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

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 (RakL 64 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-402-6-85
- 16-402-6-86
- 16-402-6-91
- 16-402-6-94

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy
p.044 5340061, etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p.044 7780270, 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 rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus (95 k-m²) vanhan purettavan mökin tilalle. Uudisrakennuksella ei arvioida olevan olennaisia vaikutuksia rantamaisemaan. Käytetty kerrosala säilyy hankkeen myötä samassa suuruusluokassa nykytilanteeseen nähden (174 k-m²), jolloin poikkeaminen rantaosayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (130 k-m²) voidaan katsoa kohtuulliseksi. Rakennusoikeuden ylitys on

44 k-m². Rakennuspaikan rakentamistehokkuus säilyy poikkeamisen mukaisen hankkeen jälkeen ennallaan (e=0,08).

Hakemuksessa esitetään uudisloma-asuinrakennuksen rakentamista noin 15,7 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakentamislain 45 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on mm., että rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava suosituksen mukaan Päijänteellä vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota alueidenkäyttölain 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 olevat rakennukset ja maastonmuodostus sekä hankkeen laatu korvaavana rakentamisena vanhan mökin perustamissijainnilla, 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 täyttyessä.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue, Pitkäkallion metsän Natura-alue (SACFI0301009) sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikalta idän suuntaan.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteita tai alueita eikä myöskään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

- 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 säilyttämiseen tai istuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, 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 rakentamislupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupa 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 15.4.2025.