

Poikkeamisluvan käsittely 16-413-4-111 MÄNTYRANTA, Merantie 32

KHALL 28.04.2025 § 103
33/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Pulkkilan kylässä päijänteen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-413-4-111 MÄNTYRANTA (lainhuutotodistus 1.4.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 6480 m², ja se on muodostunut 15.4.2004. Rantaviivan pituus on noin 79 m. Rakennuspaikalle johtaa tie, Merantie. Etäisyys Vääksyn taajaman palveluihin on noin 25 km.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan 108 m² vapaa-ajan rakennus 50 m päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja 15 m² sauna 40 m päässä rannasta.

Yhteensä käytetty rakennusoikeus on 123 m².

Hakijalla on tarkoitus muuttaa 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.

Kaavatilanne

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

Kiinteistö sijaitsee Meran ranta-asetakaava-alueella. Kaava on vahvistunut 15.1.1996. Ote ranta-asetakaavasta on liitteenä.

Kaavassa kiinteistöstä karkeasti noin puolet on RA, loma-asuntojen korttelialue: Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kolme erillistä rakennusta, jotka ovat:

- Yhden loma-asunnon käsittävä rakennus.
- Enintään 30 kem² kokoinen saunarakennus
- Enintään 15 kem² kokoinen huoltorakennus.

Kerrosluku on ½ I – I ½ ja rakennusoikeus 120 kem².

Poikkeaminen

Kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä, joten hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Lisäksi poiketaan rakennusoikeudesta, joka ylitetään 3 m².

Rakennusten etäisyydet rannasta ovat ranta-asetakaavan määräysten mukaiset.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa.

Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-413-4-104
- 16-413-4-106
- 16-413-4-116

Valmistelija	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 voikaan 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 108 m² vapaa-ajan rakennus muutetaan vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennuksen etäisyys on n. 50 m rannasta, joten vähimmäisetäisyys rannasta täyttyy. Maisema ei muutu, koska uusia rakennuksia ei rakenneta.

- 2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista
Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnosuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue, Kelkkistenkosken Natura2000(SPA)(SAC) SPAFI0301011 on kiinteistöstä n 100 m itään.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kalkkistenkosken kiinteä muinaisjäännös, rautakautinen hautapaikka 1000032477 on kiinteistöstä n. 100 m itään.
- 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 3 m² voidaan pitää kohtuullisena. Rakennus on 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 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 rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 6.5.2025.