

Poikkeamisluvan käsittely 16-408-3-109 HONKARANTA, Uutelantie 114

KHALL 26.05.2025 § 143
175/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Päijänteen Kinisselän rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-408-3-109 Honkaranta (lainhuutotodistus 25.3.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 2390 m², ja se on muodostunut 18.4.2020. Rantaviivan pituus on n. 45 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Uutelantien kautta.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 30 k-m² (tarkoitus purkaa)
- hirsiaitta 14 k-m²
- hirsiaitta 8 k-m²
- varasto 10 k-m²
- sauna 20 k-m².

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 82 k-m².

Tarkoituksena on purkaa vanha vapaa-ajan asunto 30 k-m², ja rakentaa tilalle uusi vapaa-ajan asunto 63 k-m². Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 115 k-m².

Uusi loma-asunto tulisi lähimmillään noin 13 metrin päähän rantaviivasta. Uusi loma-asunto sijoittuisi pääosin vanhan purettavan vapaa-ajan asunnon paikalle. Jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- vanhan lomarakennuksen muodostaman alueen käyttö
- muu alue on erittäin kalliopohjaista, jolloin louhimisesta johtuva ympäristön muokkaaminen ja pohjatöiden kustannukset muodostuisivat kohtuuttomiksi
- lisärakentaminen sopeutetaan maastoon, jotta maisemallisuus ja luonnonmukaisuus saadaan säilytettyä
- lisärakentaminen ei tule aiheuttamaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

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 kiinteistö on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA/9), ja sille on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa (rakennuspaikat ovat

tulleet kiinteistöjen 3:37 Honkaranta ja 3:45 Honkarannanlisä yhdistämisen myötä vuonna 2020). Yhdelle RA-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. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m², tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kun kiinteistöllä on kaksi osayleiskaavan mukaista RA-rakennuspaikkaa, on kiinteistöllä rakennusoikeutta yhteensä 260 k-m², sillä yhden osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan vähimmäiskerrosala on sen pinta-alasta riippumatta 130 k-m².

Poikkeaminen

Koska hakemuksen mukainen alue on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA), ja RA-alueella rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta 30 metriä, on 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 poikkeamislupa huomautettavaa, lukuun ottamatta kiinteistön 3:56 toivomuksia kiinteistörajan tuntuman metsän säilyttämisestä myös jatkossa sekä osoitenumeroinnista. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-408-3-42
- 16-408-3-56
- 16-408-3-81

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy
p. 044 534 0061, etunimi.sukunimi@ramboll.fi

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen kaavallinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2020, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka – itse asiassa kiinteistöllä on kaksi Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa vuonna 2020 tapahtuneen kiinteistöjen yhdistämisen myötä. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla purettavan rakennuksen tilalle uusi loma-asunto, hyödyntäen osin purettavan rakennuksen sijaintia. Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennuksen ympäristöön sopiva väritys sekä riittävä rannan puustoisuus. Eситetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen käyttötärpeita.

Hakemuksessa esitetään loma-asuntorakennuksen rakentamista lähimmillään noin 13 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on muun muassa otettava

huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Poiketessa vähimmäisetaisyydestä 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, rakennusten ympäristöön sopivaan väritykseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä on kahdella rakennuspaikalla yhteensä 260 k-m². Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä 115 k-m², joten rakennusoikeutta jää myös jäljelle reilusti.

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 luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue on Rominojan Natura-alue (SACFI0301007), joka sijaitsee lähimmillään noin 200 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta etelälounaan suuntaan. Noin 700 metrin etäisyydellä lännessä sijaitseva Kinissaaren luonnonsuojelualue on myös osa Rominojan Natura-aluetta. Noin 450 metriä kiinteistöstä koillisen suuntaan sijaitsee Rinnemetsän luonnonsuojelualue (YSA239244).

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Lähialueella ei ole myöskään valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteita tai alueita. Rakennuspaikan lähistöllä ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai 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 sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan riittävän puuston säilymiseen 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 7+30 päivän kuluttua päätöksen julkisesta kuulutuksesta 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(at)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. Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.