

Poikkeamisluvan käsittely 16-408-4-118 KYTÄNNIEMI, Puharniementie 24

KHALL 16.06.2025 § 171
256/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Päijänteen rannalla Puharniemessä sijaitsevan kiinteistön 16-408-4-118 Kytänniemi (lainhuutotodistus 21.5.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 44,12 ha, ja se on muodostunut 5.8.1982. Rantaviivan pituus on n. 230 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Puharniementien kautta. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa (asuinpientalojen alue AO sekä loma-asuntojen alue RA).

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistön AO-rakennuspaikalla sijaitsee

- vakituinen asuinrakennus 269 k-m²
- talousrakennus 66 k-m²
- talousrakennus 69 k-m²
- rantasauna 38 k-m²
- savusauna 33 k-m²

Käytettyä kerrosalaa kiinteistön AO-rakennuspaikalla on näin ollen 475 k-m². Kiinteistön RA-rakennuspaikalla ei ole käytettyä kerrosalaa, rakennuspaikka on rakentamaton.

Tarkoituksena on siirtää kiinteistöllä olevaa, AO-rakennuspaikan vieressä sijaitsevaa, rakentamatonta sisämaan lomarakennuspaikkaa (RA) hieman pohjoisemmas rantaosayleiskaavan mukaiselle M-alueelle, ja rakentaa rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti vakituinen asuinrakennus (150 k-m²). Uusi rakennuspaikan sijainti tulisi olemaan noin 20 metriä pohjoisempana, mutta kuitenkin 50 metrin etäisyydellä rannasta.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Uudisrakennus tulee ympärivuotiseen vakituiseen asumiskäyttöön, ja käyttötarkoituksen muutos vastaa rakennuksen tulevaa pääasiallista käyttöä olemassa olevan vakituisen asutuksen vieressä.
- Rakentamattoman RA-rakennuspaikan kaavan mukainen sijainti on viljelyskäytössä olevalla pellolla, ja se on rakennuspaikaksi varsin huono. Lisäksi peltoalue on maataloustukien piirissä.

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 kiinteistölle on merkitty yksi asuinpientalojen

alueen (AO) rakennuspaikka, ja sen viereen yksi sisämaan loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikka. Muutoin kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

RA-rakennuspaikalla ei ole yhteyttä rantaan, ja rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Alueelle osoitettua rakennusoikeutta ei lueta mukaan mitoittavaan rantarakennusoikeuteen.

Poikkeaminen

Koska hakemuksen mukainen rakentamisalue on Päijänteen rantaosayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), ja RA-rakennuspaikka halutaan hyödyntää vakituiseen asuinrakentamiseen, on hankkeelle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 14.4.2025 hyväksymän ja 22.4.2025 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan mm. rakennuspaikan koosta ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

”12.3 Rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 1000 m², pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m².
- 2) Rantaviivan (rantaan tukeutuvien rajapyykkien välinen) vähimmäispituus on 40 metriä.
- 3) Rakennuspaikalle saa rakentaa ranta-alueella enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta ja muualla 10 %, ellei kaavassa ole määrätty muuta.

13.1 Rakentaminen muualla kuin ranta-alueella

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Yli 5 hehtaarin suuruiselle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.

13.3 Rakentaminen ranta-alueella

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen asuinrakennus (vakituinen- tai vapaa-ajanrakennus) talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1 ½ kerrosta.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennusoikeuden enimmäismäärä jakautuu seuraavasti:

- asuinrakennus (1 kpl) 250 k-m²
- erillisiä saunarakennuksia 35 k-m²/rakennus
- venevaja (1 kpl) 40 k-m²

Rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Venevaja voi olla rannan tuntumassa (Vesilaki 587/2011 2 luku 5 §)."

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupa huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-408-2-18
- 16-408-4-132
- 16-408-4-149

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, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset 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 1982, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omantainen vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO), ja toisaalta sille on Päijänteen rantaosayleiskaavassa osoitettu yksi rakentamaton kuivan maan loma-asumisen rakennuspaikka (RA). Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden omantaisen rakennuspaikan muodostumiseen, vaan rakennuspaikan ulottuvuutta on tarkoitus siirtää hieman maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) puolelle rakennettavuudeltaan paremmalle sijainnille niin, että rantavyöhykkeelle jää edelleen rakentamatonta maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Rakentamaton RA-rakennuspaikka on tarkoitus kehittää rakentamalla uusi yhden asunnon talo (vakituinen asuinrakennus). Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva väritys, rantaan jäävä rakentamaton M-alue sekä riittävä rannan puustoisuus. Esitetty hanke palvelee hyvin rakennuspaikan käyttötarpeita, ja hakija on esittänyt hakemukselleen ymmärrettäviä perusteluja ja syitä.

Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämaiseen asutukseen (Kopsuo), ja lähiympäristössä Puharniementien, Kinisselänpolun ja Ruisniemen alueella on myös muuta vakituista asumista. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta ns. taaja-asutuksen muodostumista eikä aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeamisen myöntäminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja tukee Asikkalan kunnan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista sekä Kopsuon alueen elinvoimaisuutta. Etäisyys kuntakeskus Vääksyyn on noin 10 kilometriä.

Hakemuksessa esitetään vakituisen asuinrakennuksen rakentamista lähimmillään noin 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta, olemassa olevan vakituisen asumisrakenteen viereen. Rantavyöhyke säilyy edelleen rakentamiselta vapaana maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Siirrettäessä kaavan mukaisen RA-rakennuspaikan ulottuvuutta M-alueelle ja rakennuspaikan rakentuessa, Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen sisämaan RA-rakennuspaikka tulee näin käytetyksi, ja peltomaat säilyvät viljelyskäytössä. Näin ollen peltoalueelle ei jää enää erillistä kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Tämä tulee ottaa huomioon Päijänteen rantaosayleiskaavan tulevaisuuden tarkistamisessa ja päivittämisessä.

Rakennuspaikan täyttäessä poikkeamisluvan ehdot, ja toisaalta muutoin RakL 45 §:n sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikkaa koskevat sijoittamisen edellytykset, rakennuspaikan siirto ei aiheuta uuden rakennuspaikan muodostumista tai voimassa olevan Päijänteen rantaosayleiskaavan rakennuspaikkojen mitoituksen muuttumista, eikä näin aiheuta haittaa maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on todettava rakentamislupavaiheessa.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut sekä rakennuspaikan olosuhteet, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi rakennuspaikalla 150 k-m².

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 on luonnonsuojelulain 25 §:n mukainen Rautioharjun määräaikainen rauhoitusalue (MRA237357), joka sijaitsee noin 850 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta koilliseen.

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.

Kaavaan osoitetun rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen.

Suunnitellun rakentamisen tulee sopeutua ranta-alueen maisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan riittävän puuston säilymiseen tai istuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rannassa on säilytettävä vähintään 35–40 metrin syvyinen maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Lupaehdot:

- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Talousveden saanti tulee olla kunnossa.
- Rannan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) on säilytettävä tai istutettava riittävä suojapuusto. Uudisrakennuksen etäisyyden rantaviivaan on oltava vähintään 50 metriä asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti.
- Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti, kuten Päijänteen rantaosayleiskaavassa on määrätty.
- Muodostuva uusi rakennuspaikka tulee lohkoa, ja sen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Rakennuspaikan ulottuvuuden tulee

sisältää Päijänteen rantaosayleiskaavaan osoitettu sisämaan RA-paikka, joka tulee poikkeamisluvan myötä rakennetuksi.

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@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.

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.