

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-7-127 ANUANTTI, Suivalantie 93

KHALL 16.06.2025 § 172
176/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa, Ruotsalaisen Hannunlahden rannalla Sijaitsevan kiinteistön 16-417-7-127 (lainhuutotodistus 14.5.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 1.9980 ha ja se on muodostunut 13.4.1994. Rakennuspaikalle on tieyhteys Suivalantien kautta. Kiinteistöllä ei ole kaavaa, mutta valmisteilla olevassa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa on osoitettu vapaa-ajan rakennuspaikka RA.

Kiinteistöllä sijaitsee 77 m² ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus, sekä 18 m² talousrakennus.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa rakennusoikeutta olisi tulossa 300 m².

Tarkoituksena on muuttaa vapaa-ajan asuinrakennus vakituisesti asuinrakennukseksi.

Rakennus on jo nyt ympärivuotisessa käytössä, ja käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asuinrakennukseksi kuvaa paremmin rakennuksen käyttöä.

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 valmisteilla olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan alueella, joka on ehdotusvaiheessa. Kaavassa kiinteistölle on merkitty vapaa-ajan rakennuksen rakennuspaikka RA. Rakennusoikeudeksi olisi muodostumassa 300 m² joka on vapaa-ajan rakennuspaikan maksimirakennusoikeus.

Poikkeaminen

Koska kiinteistö ei sijaitse kaavoitetulla alueella, ja sijaitsee rantavyöhykkeellä, on hankkeelle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa vapaa-ajan asunnosta vakituisesti asuinrakennukseksi. Koska voimassa oleva rakennusjärjestys edellyttää vakituisen asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta vähintään 50 m on poikkeamista haettava myös etäisyydestä rannasta. Vakituisesti muutettava asuinrakennus sijaitsee noin 42 m rannasta, joten vähimmäisetäisyydestä poiketaan noin 8 m.

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 muualle 10 %, ellei kaavassa ole määrätty muuta.

13.3 Rakentaminen ranta-alueella

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntoinen 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 poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-417-7-166
- 16-417-7-179
- 16-874-3-1

Valmistelija

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 1994 ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omantarainen ympärivuotisen vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka (RA). Toisaalta valmisteilla olevassa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa ollaan osoittamassa kyseinen rakennuspaikka. Poikkeamisluvan mukainen rakennuspaikan kehittäminen muuttamalla ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus vakituiseksi asuinrakennukseksi ei johda uuden rakennuspaikan syntymiseen. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta rantamaisemaan, ranta säilyy puustoisena ja oleva kasvillisuus säilytetään.

Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon, Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen. Naapurissa on 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.

Vakituiseksi muutettava 77 m² rakennus sijaitsee noin 42 m päässä rannasta, joten tässä poiketaan vähimmäisetäisyydestä 8 m.

- 2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnosuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue Isopukkisaaren lehmuslehto (suojeltu luontotyyppi) LTA300150 sijaitsee noin 1,3 km päässä koillisessa.

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

Hopeavaaran ajoittamaton kivirakenne 1000030497 sijaitsee kiinteistöstä noin 1 km 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. Rakennukset ovat jo olemassa, ja uudisrakentamista ei käyttötarkoituksen muutoksessa tule.

Rannassa olevan puuston säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

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.