

## Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-417-3-169 Rajaranta

KHALL 21.03.2022 § 65  
1779/10.03.00/2021

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-417-3-169 RAJARANTA (lainhuutotodistus 11.3.2022) Ruotsalaisen Hopeaselän rannalla. Tilan pinta-ala on 9250 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on muodostunut 12.12.2008. Sen rantaviivan pituus on noin 74 metriä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden 1-kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen (35 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseksi noin 21 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikalta on tarkoitus purkaa puurakenteinen vanerielementtimökki 20 m<sup>2</sup>, ja uudisrakennus on tarkoitus rakentaa tälle sijainnille. Hakija on perustellut hakemustaan kiinteistön rinnemuodolla ja maaston profiililla. Kesäkäyttöinen vapaa-ajan asuinrakennus on tarkoitus toteuttaa kantovedellisenä.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus ja 8 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus. Yhteenlaskettu käytetty kerrosala kiinteistöllä on 48 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

### Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä myöskään ranta-  
asemakaavaa. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu aluevarauksia, erityisominaisuuksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä. Kiinteistön edustalla sijaitseva Rajasaari on maakuntakaavassa osoitettu suojelualueeksi (SL1, Ruotsalaisen saaret). Hopeaselällä sijaitsevia valtion omistamia saaria on varattu maakuntakaavassa luonnonsuojelutarkoituksiin.

Kiinteistö on ollut mukana aiemmin laadinnassa olleessa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa. Rantaosayleiskaavasta ei koskaan tullut lainvoimaista sen kaaduttua oikeuskäsittelyissä vuonna 2018, mutta rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö oli osoitettu RA- eli loma-asuntojen alueeksi ja osittain M- eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Kiinteistölle oli osoitettu kaavassa yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä suoritettiin emätilatarkastelu (29.5.2017). Kiinteistön 3:169 vuoden 1969 emätila on ollut 3:58 RAJARANTA (lakannut 12.12.2008), jolla on ollut karttarantaviivaa 74,327 m ja muunnettua rantaviivaa 44,590 m. Mitoituksella 7 paikkaa/muunnettu rantaviiva-km, laskennallinen rakennusoikeus emätillä on ollut 0,31 ≈ 0 paikkaa. Emätilalle on kuitenkin jo muodostunut yksi

olemassa oleva rakennuspaikka. Kiinteistö 3:169 on emätilansa ainoa lohkotila.

### **Poikkeaminen**

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, eikä sillä ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Poikkeamista on haettava myös suunnitellun vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (Asikkalan kunnan rakennusjärjestys, 7 §).

### **Rakennusjärjestys**

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamisesta todetaan seuraavaa:

*Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>.*

*Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.*

*Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>, ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.*

*Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.*

*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 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.*

*Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35*

*k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.*

*Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.*

*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. Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.*

### **Naapurien kuuleminen**

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kuullut naapurikiinteistöt ovat 16-417-3-56, 16-417-3-57, 16-417-3-59, 16-417-4-87 ja 16-417-25-37.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen, p. 044 778 0270, heikki.manninen(at)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehto on esitetty päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, voimassa olevan maakuntakaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Poikkeaminen

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2008, ja sille on aiemmin jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka. Näin ollen voidaan katsoa, ettei kaavoitukselle aiheudu haittaa poikkeamisluvan mukaisesta toiminnasta, koska luvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti ei voi johtaa uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen. Myös kaavalla kiinteistölle osoitettaisiin rakennuspaikka, ja tehdyn emätilaselvityksen mukaan kiinteistön vuoden 1969 emätila ja hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sen ainoana lohkotilana on oikeutettu yhteen rakennuspaikkaan.

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>. Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä noin 63 k-m<sup>2</sup>.

Uudisrakennuksen etäisyys lähimpään naapurin rajaan olisi noin 23 metriä. Suunnitellun uudisrakennuksen etäisyys rantaviivasta olisi noin 21 metriä. Asikkalan kunnan rakennusjärjestys (7 §) edellyttää rakennukselta vähintään 25 metrin etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu. Jätevesien käsittely, maisemavaikutukset ja maaston profiili huomioiden etäisyys voi olla tapauskohtaisesti pienempikin. Uudisrakennus on tarkoitus toteuttaa kantovedellisenä. Vanhassa saunamökissä on kivipesä harmaiden vesien imeyttämistä varten. Ympäristönsuojelumääräykset täyttävä jätevesien käsittely ei aiheuta riskiä luonnon- tai vesiensuojelulle. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Puuston säilymiseen rannassa on kiinnitettävä huomiota rantamaisemavaikutusten minimoimiseksi. Kiinteistön itäpuolelle jää yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta.

Rakentamisen enimmäismäärä ei ylitä, kokonaisrakentamisen määrä pysyy rakennusjärjestyksen puitteissa.

Alue on kaavoittamattomuudesta huolimatta muodostunut maankäytöltään väljäksi vapaa-ajan asumisen alueeksi. Hakemuksessa esitetty hanke täydentää alueen maankäyttöä luontevasti. Kiinteistölle on tieyhteys.

Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muulle vastaavassa asemassa olevalle maanomistajalle, voidaan katsoa, ettei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus vaarannu poikkeamisen johdosta.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Kiinteistön edustalla sijaitseva Rajasaari on Päijät-Hämeen maakuntakaavassa varattu luonnonsuojelun tarkoituksiin. Lähin luonnonsuojelualue, Hopeasaaren lehmusmetsä (LTA203674) sijaitsee Hopeasaarella noin 780 metriä kiinteistöstä kaakkoon. Lähimmät metsälain 10 §:n mukaiset erityiset elinympäristöt sijaitsevat n. 600 metriä kiinteistöstä luoteeseen Hopealammin ympäristössä.

Suomen ympäristökeskuksen arvio Ruotsalaisen ekologisesta tilasta Asikkalassa on hyvä (SYKE, 2022). Kiinteistöä ja ympäröivää ranta-aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi vapaa-ajan asumisen ympäristöksi.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia kulttuuriperintökohteita. Lähin kulttuuriperintökohde, Hopeavaaran kivirakenteet (1000030497), sijaitsee noin 270 metriä kiinteistöstä itään (Museovirasto, muut kulttuuriperintökohteet).

- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen on yhteneväistä ympäristönsä maankäytön kanssa. Haettu rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä esitettyjä rakentamisen kokonaismitoituksia. Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tämä poikkeamispäätös ei johda ranta-alueella uuteen rakentamispaikkaan, koska rakennuspaikka on jo aiemmin muodostunut ja myös kaavoituksella kiinteistölle osoitettaiiin rakennuspaikka. Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen on mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

**Poikkeamisluvan ehtona** on, että rakennuspaikalla sijaitseva vanha 20 m<sup>2</sup> suuruinen puurakenteinen vanerielementtimökki puretaan. Uutta asuinrakennusta ei saa hyväksyä käyttöönsä, ennen kuin olemassa oleva vanha vapaa-ajan asuinrakennus on purettu. Ehdon taustalla on, että Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksen (7 § kohta 3) mukaan rakennuspaikalla saa olla enintään yksi asuinrakennus tai loma-asunto.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

#### **Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna  
sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 25.3.2022.