

## Poikkeamisluvan käsittely 16-417-25-49 SUVINIEMI, Kartinkärki 28

KHALL 10.06.2024 § 147  
138/10.03.00/2024

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-417-25-49 SUVINIEMI (Lainhuutotodistus 2.4.2024) Salon kylässä Kartinkärjessä Päijänteen rannassa.

Kiinteistön pinta-ala on 6 140 m<sup>2</sup> ja se on muodostettu 26.9.2015. Tila on niemen kärki, ja sillä on rantaviivaa noin 206 metriä.

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa 144 m<sup>2</sup> ympärivuotinen vapaa-ajanrakennus.

Kiinteistöltä puretaan 89 m<sup>2</sup> vapaa-ajan rakennus, 25 m<sup>2</sup> luvaton autotalli ja 8 m<sup>2</sup> luvallinen talousrakennus. Kiinteistöltä on vuonna 2016 purettu 23 m<sup>2</sup> luvaton talousrakennus. Hakijan mukaan kiinteistölle jää vanha luvallinen 25 m<sup>2</sup> rantasauna ja luvaton aitta 33 m<sup>2</sup>.

Vapaa-ajan asunnon rakentamisen jälkeen kokonaiskerrosala olisi 202 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta esitetään ylitettäväksi 82 m<sup>2</sup>

### Kaava- ja lupatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alueeseen ei kohdistu kohde- eikä rasterimerkintöjä.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 2.12.2002 voimaan tullut Päijänteen rantaosayleiskaava, sekä Rismalahden 12.6.2007 voimaan tullut ranta-asemakaavan muutos.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistölle on merkitty rakennuspaikka, ja RA/r merkintä: Rantakaavaan sisältyvä loma-auntojen alue = Alueen rakennusoikeus on määriteltä rantaosayleiskaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten, että yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita. Alueen sisällä oleva ympyrä (o) soittaa rantaosayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan. Lisäksi noudatetaan ranta-asemakaavan määräyksiä niiltä osin, kuin ne poikkeavat rantaosayleiskaavan määräyksistä.

Päijät-Hämeen rantaosayleiskaavasta voidaan poimia vielä vapaa-ajan asuntoa koskeva etäisyysmääräys, joka koskee pohjapinta-alaltaan suurempia rakennuksia: Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50m. 144 m<sup>2</sup> kokoinen vapaa-ajan rakennuksen alle 50 m etäisyys rantaviivasta olisi poikkeaminen tästä määräyksestä.

Ranta-asemakaavassa yli 100 m<sup>2</sup> kokoinen rakennuksen rakentaminen on jo kuitenkin kielletty.

Ranta-asemakaavassa määrätään seuraavaa:

RA

Loma-asuntojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan, vierasaitan ja muita talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon ja vierasaitan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup> ja saunan enintään 15 m<sup>2</sup>

Sallittu kerrosala on yksi, minkä lisäksi puolet kerroksen yläpuolella olevasta tilasta saa käyttää rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi.

RA-korttelialueita koskevia määräyksiä on lisäksi §:issä 1-5

1§ Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei merkittäviä maansiirtoja eikä louhintoja jouduta tekemään. Rakennuksen ulkoseinien värityksen tulee olla luontoon sopeutuva. Rakentamattomat rakennuspaikan osat on säilytettävä luonnomukaisina.

2§ Puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy mahdollisimman luonnomukaisena.

3§ Pesu- ja talousjätevedet on imeytettävä maahan tai käsiteltävä hiekkasuodattimella vähintään 20 m etäisyydellä rannasta. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperätietoineen.

4§ Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 25 m etäisyydelle rannasta.

5§ vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Lisäksi noin 30 m levyisellä rantakaistalla on s-1 =Suojeltava alueen osa-merkintä: Luonnomukaisena säilytettävä rakennuspaikan osa jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu

Noin 25 m levyisellä rantakaistalla on saunaan kohdistuva merkintä: Rakennuslupaviranomaisen suostumuksella saunan saa sijoittaa rakennusalan rajan ulkopuolelle vähintään 20 m etäisyydelle rannasta, mikäli rakennus sijoittuu puuston suojaan ja pesuvedet voidaan asianmukaisesti käsitellä.

Lähin luonnosuojelualue on noin 1,3 km päässä idässä = Kylä-Eskolan yksityinen luonnosuojelualue (YSA206739).

Lähin muinaismuisto on Valkeistenkärki 2 (1000029015) , historiallinen kaskiröykkiö.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön ranta-alueella, jolla on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava ja Rismalahden ranta-asemakaavan muutos.

Poikkeaminen koskee rakennusoikeuden merkittävää ylittämistä ja poikkeamista vähimmäisetäisyyksistä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, sekä suojellun rantavyöhykkeen käsittelystä.

Edellä esitetystä ranta-asemakaavan määräyksistä poikettaisiin seuraavasti:

Rakennusoikeuden ylitys:

Ranta-asemakaavassa määritetty rakennusoikeus on 120 m<sup>2</sup>.

Esitetty kokonaiskerrosala olisi 202 m<sup>2</sup> eli ylitys on 82 m<sup>2</sup> eli 68 %

Jo rakennettu rantasauna saisi olla enintään 15 m<sup>2</sup>, mutta se on 25 m<sup>2</sup> ylittäen rakennusoikeuden 67 %. Toisaalta jo rakennettu 25 m<sup>2</sup> sauna ja 33 m<sup>2</sup> vierasmaja aiheuttaa sen, että vapaa-ajan rakennus voisi olla enintään 62 m<sup>2</sup>. Esitetty uudisrakennus ylittää tämän 132 %

Etäisyys rannasta:

Luvattoman vierasmajan etäisyys rannasta on noin 5 m. Sen pitäisi olla vähintään 30 m.

Rantasauna on käytännössä kiinni rantaviivassa. Sen ranta-asemakaavan mukainen vähimmäisetäisyys rannasta tulisi olla vähintään 20 m, ja silloinkin vain, jos rannan kasvillisuus peittää sen.

Suojeltavan alueen maaston muokkaus ja puuston poisto:

Rantavyöhykettä on ilmakuvausta tulkiten muokattu ja puustoa poistettu noin 60 m matkalla rantaviivasta mitaten. Tähän ei ole haettu lupaa.

Jätevesien käsittely:

Ranta-asemakaavassa on annettu tarkkoja määräyksiä (yllä) käymälän jätteiden ja jätevesien käsittelystä. Lisäksi kiinteistölle ei saa rakentaa vesikäymälää.

Kiinteistön koko kuitenkin mahdollistaa sen, että jätevedet voidaan käsitellä nykymääräysten mukaisesti asianmukaisesti.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 172 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Naapurinkuulemislomakkeessa hakija on esittänyt rakennushankkeen epämääräisesti, joten olisi syytä kuulla naapuri uudestaan, kertomalla kaikki tässä pöytäkirjassa esitetyt poikkeamiset kaavamääräyksistä.

Naapurit kuultiin seuraavan kiinteistön osalta:

16-417-25-50

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen p. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbäck Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hylätä poikkeamislupahakemuksen.

Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen ja alueen maankäytöllisen tilanteen huomioiden voidaan katsoa, että haettu hanke aiheuttaisi merkittävästi MRL 171 § mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

#### Poikkeaminen

1) Aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle. Kiinteistöllä on tehty useita ranta-  
asemakaavan vastaisia toimenpiteitä, ja esitetyn uudisrakentamisen  
hyväksyminen lisäisi niitä.

Rakennusoikeuden merkittävä ylitys:

Ranta-asemakaavassa määritetty rakennusoikeus on 120 m<sup>2</sup>.

Esitetty kokonaiskerrosala olisi 202 m<sup>2</sup> eli ylitys on 82 m<sup>2</sup> eli 68 %.

Jo rakennettu rantasauna saisi olla enintään 15 m<sup>2</sup>, mutta se on 25 m<sup>2</sup>  
ylittäen rakennusoikeuden 67 %. Toisaalta jo rakennettu 25 m<sup>2</sup> sauna ja  
33 m<sup>2</sup> vierasmaja aiheuttaa sen, että vapaa-ajan rakennus voisi olla  
enintään 62 m<sup>2</sup>. Esitetty 144 m<sup>2</sup> uudisrakennus ylittää tämän 132 %.

Näin suurta ylitystä ei voi poikkeamisluvalla myöntää edes hyvin  
perusteltuna. Rakennusoikeuden mahdollinen lisääminen nykyisestä  
120 m<sup>2</sup> tulee tutkia ranta-asemakaavan muutoksella.

Etäisyys rannasta:

Vapaa-ajan rakennuksen etäisyys rannasta tulisi olemaan 30 m. Yli 140  
m<sup>2</sup> vapaa-ajan rakennuksen vähimmäisetäisyys Päijänteen  
rantaosayleiskaavan mukaan on 50 m. Tämä ei onnistu niemen  
kapeuden johdosta. Juurikin tästä syystä pohjapinta-alan  
enimmäiskooksi on ranta-asemakaavassa asetettu 100 m<sup>2</sup>.

Luvattoman vierasmajan etäisyys rannasta on noin 5 m. Sen pitäisi olla  
vähintään 30 m. Vierasmajalle tulisi hakea rakennuslupa. Rantasauna  
on käytännössä kiinni rantaviivassa. Sen ranta-asemakaavan mukainen  
vähimmäisetäisyys rannasta tulisi olla vähintään 20 m, ja silloinkin vain,  
jos rannan kasvillisuus peittää sen.

Suojeltavan alueen maaston muokkaus ja puuston poisto:

Rantavyöhykettä on muokattu ja puustoa poistettu noin 60 m matkalla  
rantaviivasta mitaten. Tähän ei ole haettu lupaa.

Jätevesien käsittely

Ranta-asemakaavassa on annettu tarkkoja määräyksiä (yllä) käymälän jätteiden ja jätevesien käsittelystä. Lisäksi kiinteistölle ei saa rakentaa vesikäymälää.

Vastaavaa poikkeamista ei voisi myöntää muillekaan vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, joten poikkeamisluvan myöntämisellä voisi katsoa olevan tasapuolisuusvaatimuksen syrjäyttävä vaikutus.

Poikkeamisten mahdollisuudet tulisi tutkia uudella ranta-asemakaavalla, jossa rakennusoikeuden maksimimäärä ja etäisyydet rannasta, sekä rantakasvillisuuden mahdollinen käsittely tutkitaan tarkemmin.

- 2) Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnosuojelualueita eikä metsäläin 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnosuojelualue on noin 1.3 km päässä idässä = Kylä-Eskolan yksityinen luonnosuojelualue (YSA206739). Kuitenkin ilmakuvasta tulkiten kaavassa suojellulle rantavyöhykkeelle (s-1) on tehty sellaisia rakenteita ja muokattu sen laatusesti, että ne tulisi poistaa ja ennallistaa luonnon mukaiseksi puuston ja kasvillisuuden osalta aiemmin mainitun 60 m matkalla rantaviivasta mitattuna.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita, tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Lähin muinaismuisto on Valkeistenkärkki 2 (1000029015), historiallinen kaskiröykkiö.
- 4) Poikkeaminen johtaisi täysin ympäristöstään poikkeavaan ranta-asemakaavan vastaiseen rakentamiseen. Se vaikeuttaisi viihtyisän elinympäristön toteutumista. Maisemallisesti herkan niemen rakentaminen vastoin ranta-asemakaavassa esitettyä luonnomukaisuutta ei sovellu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä.

Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei saa kuitenkaan myöntää, jos se:

- 1) Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) Vaikeuttaa luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen rai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan myöntäminen toteuttaisi kohdat 1,2 ja 4, joten tätä voidaan pitää riittävänä perusteena poikkeamisluvan hylkäämiselle.

Poikkeamisten mahdollisuudet tulisi tutkia uudella ranta-asemakaavalla, jossa rakennusoikeuden maksimimäärä ja etäisyydet rannasta, sekä rantakasvillisuuden mahdollinen käsittely määriteltäisiin tarkemmin, ja osallistaminen toteutettaisiin kaavamuutoksen edellyttämällä poikkeamislupaa laajemmalla osallisten kuulemisella.

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valitusosoitus on liitteenä.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Asian käsittely  
kokouksessa

Keskustelun aikana puheenjohtaja Ilkka Viljanen teki Vilho Laakson kannattamana muutosesityksen, että asia palautetaan valmisteluun. Puheenjohtaja totesi, että asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestys ehdotukseksi hyväksyttiin pohjaesitykselle JAA ja muutosesitykselle EI. Suoritettiin nimenhuutoäänestys, jossa annettiin 5 JAA ääntä ja 2 EI ääntä. Näin ollen pohjaesitys tuli päätökseksi. Äänestyslista on pykälän liitteenä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Päätöksen antopäivä on 14.6.2024.