

## Poikkeamisluvan käsittely 16-421-1-120 POROTARHA Rantatie 550

KHALL 10.06.2024 § 145  
485/10.03.00/2023

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-421-1-120 POROTARHA (lainhuutotodistus 23.5.2024) Vesivehmaan kylässä Vesijärven rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 21 250 m<sup>2</sup> ja se on muodostettu 19.12.2006. Tilalla on rantaviivaa noin 82 metriä.

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa 220 m<sup>2</sup> vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennus.

Kiinteistöllä sijaitsee 25 m<sup>2</sup> sauna/lomarakennus. Yhteen laskettu kerrosala rakennuspaikalla tulisi olemaan 245 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö ei sijaitse vesihuollon toiminta-alueella. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä sellaisen läheisyydessä. Lähin suojelualue on Rantalán yksityinen suojelualue (YSA200338) noin 400 m pohjoiseen. Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

### Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee alueella jolla ei ole voimassa ranta- asemakaavaa, eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voisi suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alue sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

### Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa (ranta) asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Alueelle on MRL 72 § mukainen suunnittelutarve, joten hakemuksen mukaiselle rakentamiselle on haettava MRL § 171 mukaista poikkeamislupaa.

### Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamisesta todetaan seuraavaa (7 §):

*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.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

16-421-1-86  
16-421-1-110  
16-421-1-121  
16-421-1-122

Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehdot esitetään tämän päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen ja alueen maankäytöllisen tilanteen huomioiden voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisuudessaan aiheuta MRL 171 § mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

### Poikkeaminen

1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Vakituisen asuutalorakennuksen (220 m<sup>2</sup>) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 50 m. Rannan puustoisuuteen tulee kiinnittää jatkossa huomioita maisemavaikutusten minimoimiseksi. Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti on kunnossa (oma kaivo) ja kiinteistölle rakennetaan jätevesien käsittelyä varten umpikaivo. Jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kiinteistön pinta-ala on riittävän suuri jätevesien asianmukaiselle käsittelylle ja rantaviiva (n. 82 m) on rakennuspaikalle myös riittävä. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys.

Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 19.12.2006. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, ja haetun poikkeamisen johdosta ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön pinta-ala on 21 250 m<sup>2</sup> ja se on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjen kannalta. Koska vastaava poikkeamislupa olisi mahdollista myöntää muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, ei poikkeamisen myöntämiselle voi katsoa olevan maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyn tasapuolisuusvaatimuksen syrjäyttävää vaikutusta. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet poikkeamisluvan myöntämiseen myönteisesti.

Poikkeaminen ei vaaranna mahdollisesti tulevaa kaavoitusta, koska kyseessä on jo toteutunut rakennuspaikka. Etäisyydet palveluihin ovat

kohtuulliset, ja tiyhteys on soveltuva esim. pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämislle.

- 2) Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnosuojelualueita eikä metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnosuojelualue on Rantalan yksityinen luonnosuojelualue YSA200338 noin 400 m pohjoiseen. Kiinteistön lähiranta-alueita voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita, tai tiedossa olevia muinaismuistoja.
- 4) Uudisrakentaminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Sekä kiinteistön pohjois- että eteläpuolella on vakituisia asuinrakennuksia. Rakentaminen ei aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Uusi asuinrakennus rakennetaan vähintään 50m päähän Vesijärven keskiveden korkeuden mukaisesta rantavedestä. Etäisyys on Asikkalan rakennusjärjestyksen mukainen. Kiinteistön suuren koon (21250 m<sup>2</sup>) ansiosta jätevesijärjestelmä voidaan rakentaa asianmukaisella tavalla. Näin ollen luonnon- ja vesiensuojelulle ai aiheudu hankkeesta haittaa. Rakennus sopeutuu/sovitetaan rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma) ja kiinteistön talousveden hankinta sekä jätevesijärjestelmä todetaan asianmukaisiksi ja ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuuden hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinna 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@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.

Päätöksen antopäivä on 14.6.2024.