

## Poikkeamisluvan käsittely 16-417-16-117 WESTMORELAND, Salonsaarentie 408

KHALL 16.12.2024 § 286

139/10.03.00/2024

### Hakemus

Hakijalla on vireillä määräalan lohkomisen tilasta 16-417-16-117 Westmoreland (lainhuutodistus 4.9.2024) Salonsaareissa Kanteensuon pohjoispuolella. Määräalatunnus on 16-417-16-117-M601. Tilan 16:117 pinta-ala on 1,85 hehtaaria. Tilan 16:117 omistajat ovat valtakirjalla ilmoittaneet olevansa tietoisia hakemuksesta, joka kohdistuu määräalaan. Määräalan pinta-ala on noin 7 950 m<sup>2</sup>.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella Kanteensuon ympäristön vesialueeseen rajautuvalla kiinteistön määräalalla ei tällä hetkellä ole käytettyä kerrosalaa, paikka on rakentamaton. Tila 16:117 on muodostunut 14.8.2014, ja sillä on rantaviivaa Kanteensuon ympäristön vesialueeseen yleispiirteisesti mitattuna noin 215 metriä. Lohkottavalla määräalalla on rantaviivaa noin 120 metriä.

Kiinteistölle (määräalalle) haetaan poikkeamislupaa uuden vakituisen asuinrakennuksen (81 k-m<sup>2</sup>), autotali-autokatoksen (38 k-m<sup>2</sup>) ja saunan (25 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseksi. Uusi asuinrakennus tulisi noin 24 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ja saunarakennus noin 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa talousvesikaivo sekä jätevesien käsittelyjärjestelmä. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Rakennuspaikalle on tarkoitus muodostaa kulkuyhteys Salonsaarentieltä.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisen hankkeen toteuduttua kiinteistön (määräalan) rakennuspaikan yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi 144 k-m<sup>2</sup>.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- ympärillä on muutakin vakituista asutusta
- määräalalle on valmiina tieliittymä ja järjestettävissä ympärivuotinen tieyhteys
- WC:n jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään tontilla

### Kaava-ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole (ranta-)asemakaavaa tai rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä syystä alueella on MRL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve, ja hanke edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Mikäli poikkeamislupa voidaan myöntää, rakentamisessa on noudatettava Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen normistoja.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella. Alue on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (Sa-lonsaaren kulttuurimaisema).

Alueen ominaisuuksia ilmaisevalla merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä:

ma, Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas alue.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

#### Emätilatarkastelu

Hanke merkitsee yhden uuden omarantaisen rakennuspaikan muodostamista MRL 72.1 §:ssä tarkoitetulla rantavyöhykkeellä, jolla on rannan suunnittelutarve – alueella ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa. Kanteensuon vesialuetta tulkitaan MRL 72 §:n tarkoittamana vesistönä Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta saadun vastauksen (15.10.2024) mukaisesti.

Vaatus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, eri emätilojen kesken sekä emätilojen sisällä, on keskeisessä asemassa rantarakentamiseen liittyvissä kaavoitus- ja poikkeamismenettelyissä, ja työkaluiksi asian varmistamiseen ovat muodostuneet emätilatarkastelu sekä siihen liittyvä rantaviivan muuntaminen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti rantarakennuspaikkojen mahdollinen määrä lasketaan emätilan muunnetun rantaviivan sekä emätilan käytettyjen rakennusoikeuksien perusteella.

Kiinteistö 16:117 Westmoreland on muodostunut 14.8.2014. Sen emätila poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 (rakennuslain rantakaavasäännösten voimaantulon ajankohta) on ollut 16-417-16-25(X) Siikala (rekisteröity 12.5.1960, lakannut 8.5.1996). Emätilasta on lohkottu nykypäivään tultaessa vuosien varrella seuraavia lohkotiloja:

- 16-417-16-45 (yksi omarantainen rakennuspaikka)
- 16-417-16-49 (yksi omarantainen rakennuspaikka)
- 16-417-16-48 (yksi ns. ”toisen rivin” kuivan maan rakennuspaikka)
- 16-417-16-47 (yksi ns. ”toisen rivin” kuivan maan rakennuspaikka)
- 16-417-16-46
- 16-417-16-97
- 16-417-16-50 (yksi ns. ”toisen rivin” kuivan maan rakennuspaikka)
- 16-417-16-117 (hakemuksen mukainen kohde)
- 16-417-16-120
- 16-417-16-98 (yksi ns. ”toisen rivin” kuivan maan rakennuspaikka)
- 16-417-16-111
- 16-417-16-118

Emätila on käyttänyt toistaiseksi neljä (4) rakennusoikeutta. (Ns. ”toisen rivin” kuivan maan paikat ranta-alueella kuluttavat rakennusoikeutta 0,5 ja omarantaiset 1,0.) ”Toisen rivin” kuivan maan rakennuspaikkoja on toteutunut neljä ( $0,5 \times 4 = 2$ ), ja omarantaisia rakennuspaikkoja kaksi ( $1,0 \times 2 = 2$ ).

Emätilan 16:25 Siikala ulottuvuudella on ollut luonnollista karttarantaviivaa Kanteensuon ympäristön vesialueeseen n. 720 metriä eli 0,72 kilometriä. Emätilan luonnollinen rantaviiva on muunnettu Kanteensuon osalta vesistön kapeuden vuoksi niin, että rantaviivan laskemiseen vaikuttavat rannan ja vesistön muodot. Luonnollinen rantaviiva on muutettu ns. muunnetuksi rantaviivaksi käyttämällä rantaviivan muuntokertoimena lukua 0,5, kuten esimerkiksi kapeilla jokivesistöillä on tapana. Näin Kanteensuon vesistöalueen osalta muunnetuksi rantaviivaksi tulee 0,36 kilometriä. Päijänteen osalta emätilan rantaviiva (76 metriä) on muunnettu normaalisti kertoimella 1,0.

Muunnetun rantaviivan pituudeksi tulee emätilalle yhteensä 436 metriä eli 0,436 kilometriä (muunnettu rantaviivakilometri = mrv-km). Emätila on käyttänyt neljä (4) rakennuspaikkaa / rakennusoikeutta, joten nykyiseksi tehokkuudeksi tulee emätilan osalta 9,17 rp/mrv-km.

Poikkeamisluvan tapauksessa kaavattomilla MRL 72 §:n mukaisilla rannoilla mitoitukseksi olisi mahdollista määritellä varovaisuusperiaatteen ja suunnitteluvaran mukaisesti 4–5 rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille. Toisaalta rantakaavoituksen yhteydessä emätilalle ei olisi mahdollista osoittaa rakennuspaikkoja tehokkuudella, joka on jo nykytilanteessa esillä olevassa tapauksessa toteutunut (9,17 rp/mrv-km). Kaavoituksen yhteydessä tavanomaisille ranta-alueille on mahdollista nykykäytäntöjen mukaisesti osoittaa rakentamista enintään tehokkuudella 7 rp/mrv-km.

Emätila 16:25 Siikala on ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa (vaikka mitoituslukuna käytettäisiin tavanomaisten rantojen enimmäislukua 7 rp/mrv-km), joten jäljelle jääville ranta-alueen lohkoiloille ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja emätilatarkastelun perusteella. Uuden rakennuspaikan muodostaminen merkitsisi emätilakohtaiseksi rakentamistehokkuudeksi 11,46 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Emätilatarkastelu karttoineen ja selvityksineen on päätöksen oheisaineistona.

#### Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa lukuun ottamatta kiinteistöjä 16-417-16-50 ja 16-417-16-62, jotka antoivat seuraavan muistutuksen:

”Vaadimme rajanaapurin Westmoreland kiinteistön omistajaa/omistajia palauttamaan vuonna 2016 katkaistun kulkuyhteyden vesiteitse Päijänteelle ja avaamaan veden vapaan virtauksen, koska rakennettu este on muodostanut Töyrylä/Kivikko tilojen alapuolelle jätealtaan.”

Hakija on antanut huomautukselle vastineen: ”Lohkomisen jälkeen minun tontti ei rajoitu huomautuksen antajan tonttiin/tilaan. Huomautuksen antajan

ja Westmoreland välinen kiista on jo aikaisemmin käsitelty käräjäoikeudessa.”

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-417-16-50
- 16-417-16-62
- 16-417-16-97
- 16-417-16-108
- 16-417-16-111
- 16-417-16-118
- 16-417-16-120

#### 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 §, rannan suunnittelutarve). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Kanteensuon kosteikon tulkitsemisesta MRL 72 §:n mukaisena vesistöalueena on saatu vastaus Hämeen ELY-keskukselta 15.10.2024. Kanteensuon kosteikko on keinotekoinen vesialue, joka on muodostettu leventämällä suon läpi virrannutta ojaa. Kosteikko on pääosin n. 15–55 metriä leveä. Hämeen ELY-keskus on erästä pengersiltää koskevassa lausunnossaan 4.12.2015 tulkinut sen vesistöksi, ja sillä perusteella kosteikon yli rakennetulle pengersillalle tuli hakea vesilain mukainen lupa. Kosteikon pinta on Päijänteen tasossa, ja kosteikkoaltaan rannassa on mm. laitureita, eli sitä käytetään vesistön tapaan. Myös veneily Päijänteelle on mahdollista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vesistö määritellään lähtökohtaisesti samoin kuin vesilaissa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tehnyt hakemuksen mukaiselle sijainnille maastokatselmuksen 16.10.2024, ja myös rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee Kanteensuon kosteikon MRL 72 §:n mukaiseksi vesistöksi.

#### 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.

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, ettei poikkeamislupaa myönnetä.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, alueen kaavallisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke aiheuttaisi MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Poikkeaminen

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

Hakemuksen hyväksyminen merkitsisi uuden rakennuspaikan muodostumista MRL 72.1 §:ssä tarkoitettulle rantavyöhykkeelle. Alueella ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai (ranta-)asemakaavaa. Poikkeamisilla ei saa vaarantaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista. Uuden rakennuspaikan muodostaminen merkitsisi emätilakohtaiseksi rakentamistehokkuudeksi 11,46 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Emätilaselvityksen mukaan 15.10.1969 mukaisella emätilalla, 16:25 Siikala, ei ole jäljellä laskennallista rakennusoikeutta, vaan rakennusoikeus on ylitetty (nykytilas-sa toteutunut tehokkuus on 9,17 rp/mrv-km).

Poikkeamisluvan tapauksessa olisi mahdollista noudattaa varovaisuusperiaatteen mukaisesti korkeintaan tehokkuutta 4–5 rp/mrv-km – toisaalta myöskään kaavoituksella ei nykykäytäntöjen mukaisesti voisi osoittaa tehokkuudeksi kuin enintään 7 rp/mrv-km tavanomaisilla rantaosuuksilla. Uuden rakennuspaikan myöntämistä ei emätilan alueelle olisi kaikella todennäköisyydellä mahdollista osoittaa edes kaavoituksella, sillä emätilan alueelle on jätettävä myös yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta MRL 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti.

Kun emätilan rakennusoikeudet on jo käytetty ja/tai ylitetty, uusien rakennuspaikkojen muodostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Emätilan alueelle on jäätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta (MRL 73.1 §, kohta 3).

Vastaavan kaltaista poikkeamista ei olisi mahdollista myöntää vastaavassa asemassa oleville maanomistajille tai muille emätiloille. Tästä syystä on katsottava, että uusien lisärakennuspaikkojen muodostuminen emätilalle aiheuttaisi MRL 171.2 §:ssä tarkoitettulla tavalla haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle vaarantaessaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Maanomistajien tasapuolista kohtelua on kyettävä varmistamaan niin eri emätilojen kesken kuin myös emätilan sisällä olevien lohkotilojen välillä.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat yli kahden kilometrin etäisyydellä suunnitellusta rakennuspaikasta. Näitä ovat mm. Salonsaarella sijaitsevat Kylä-Eskolan ja Aitsupin luonnonsuojelualueet sekä mantereen puolella sijaitseva Liuholan luonnonsuojelualue. Lähimmät metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt sijoittuvat lännessä noin 650 metrin etäisyydelle Päijänteen Kylänpohjan rannalle.

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Noin 170–250 metriä kiinteistöstä luoteeseen sijaitsevat Kartanonlahden (16010008) ja Eerikkilä 2:n (1000035372) kiinteät muinaisjäännökset.

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

Vaikka haetun poikkeamislupahakemuksen mukainen uuden rakennuspaikan muodostuminen ja sille rakentaminen ei varsinaisesti olisikaan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, on katsottava, että rantamitoituksen huomattava ylittyminen voisi johtaa paikallisesti merkittäviin ympäristö- tai muihin vaikutuksiin mm. rantamaisen sulkeutumisen sekä rantaluonnon ja vesistöjen ekologisen tilan osalta – myös muille emätiloille olisi myönnettävä vastaava rantamitoitus. Poikkeamislupaa ei voida myöntää tilanteessa, jossa uuden rakennuspaikan muodostaminen edellyttäisi vähintään kaavallista tarkastelua eikä se olisi todennäköisesti mahdollista edes kaavoituksella huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä MRL 73 §:n mukaiset ranta-alueiden yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

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.

Asian käsittely  
kokouksessa

Keskustelun aikana Vilho Laakso teki kannatetun muutosesityksen ”Kunnanhallitus päättää myöntää haetun poikkeusluvan hakemuksen mukaisesti, koska ei pidä aluetta vesistöalueena.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys ja asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestysjärjestykseksi hyväksyttiin JAA pohjaesitykselle ja EI muutosesitykselle. Suoritetussa

nimenhuutoäänestyksessä annettiin 1 JAA ääni ja 6 EI ääntä.  
Muutosesitys tuli näin ollen kunnanhallituksen päätökseksi. Äänestyslista on liitteenä.

#### Päätös

Kunnanhallitus päätti äänestyksen jälkeen myöntää haetun poikkeusluvan hakemuksen mukaisesti, koska ei pidä aluetta vesistöalueena.

Päätöksen antopäivä on 20.12.2024.