

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-7-170 KÄRMEMÄKI, Tyystjoentie 200

KHALL 16.12.2024 § 285
240/10.03.00/2024

Hakemus

Hakijat omistavat tilan 16-417-7-170 Kärmemäki (lainhuutotodistus 11.9.2024) Ruotsalaisen rannalla Tyystjoen talon pohjoispuolella Asikkalan ja Heinolan rajalla. Tilan pinta-ala on 8,2 hehtaaria.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla sijaitsee asemapiirroksen mukaisesti 32 k-m² vierasmaja (250 mm 25 k-m²), 35 k-m² pikkumökki (talousrakennus) sekä 20 k-m² riihi (talousrakennus). Tilalta on tarkoitus purkaa 11 k-m² vanha saunarakennus ja 10 k-m² vanha liiteri. Tila on muodos-tunut 24.10.2000, ja sillä on rantaviivaa yleispiirteisesti peruskartalta mitattuna noin 90 metriä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen (96 k-m², 250 mm 93 k-m²) rakentamiseksi noin 22 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (pohjoispuoliseen Ruotsalaisen lahden pohjukan kapeikkoon etäisyyttä muodostuu noin 10 metriä). Rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa talousvesikaivo sekä jätevesien käsittelyjärjestelmä asemapiirroksen mukaisesti. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Tyystjoentie.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisen hankkeen toteuduttua kiinteistön omarantaisen rakennuspaikan yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi 173 k-m².

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- Olemassa olevaa rakennuspaikkaa kehitetään ottaen huomioon tontin ja maaston muodot, maaperä, rakennuspaikan korkeus sekä jyrkkä kallio. Nämä määrittävät haetun rakennuspaikan sijainnin; järveltä ei näe rakennuspaikkaa.
- Kiinteistön jätevesihuolto on mahdollista järjestää asianmukaisesti; rakennuspaikalla ei ole tulvan vaaraa.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole toistaiseksi voimassa (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. Poikkeamista on haettava myös uudisrakennuksen etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (kunnan rakennusjärjes-tyksen määräys 25 metriä).

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

Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen (asetettu vireille 21.3.2022 § 69 Asikkalan kunnanhallituksen päätöksellä). Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa eikä MRL 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 16.9.–18.10.2024. Kaavan hyväksymisvaihe sijoittuu tavoitteellisen aikataulun mukaan vuodelle 2025.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa kiinteistölle on osoitettu yksi omarantainen rakennettu loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikka toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kiinteistölle on Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa osoitettu sisämaahan lisäksi toinen, ns. ”kuivan maan” RA-rakennuspaikka. Muutoin kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Poikkeamislupahakemus kohdistuu kiinteistön omarantaiselle rakennuspaikalle.

Loma-asuntojen alue (RA)

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu ko-konaiskerrosala on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 400 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m², sekä saunan korkeintaan 25 k-m² ja muita talousrakennuksia. Paloturvallisuuden salliessa rakennuspaikalle saa rakentaa myös savusaunan. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

1 § Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m². Mikäli rakennuspaikalle ei toteuteta vesikäymälää tai se liitetään viemäriverkkoon, on minimipinta-ala 1 000 m².

2 § Mikäli rakennuspaikka sijaitsee rannalla, tulee sen rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää.

3 § Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maisemaan sopivia. Rakentamisessa tulee välttää kirkkaita ja valkoisia värejä, jotka erottuvat rantamaisemasta.

4 § Rakennusten vähimmäisetäisyydet rajoista määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

5 § Rakennuspaikalla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maaperän luonnolliset muodot. Pengerrykset ja tukimuurit tulee suunnitella maaperän luonnollisten muotojen ehtoilla.

Ehdotukseen kuuluu lisäksi mm. seuraava yleinen määräys:

”Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- sauna korkeintaan 25 k-m² vähintään 20 m (pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m²)
- sauna 25–35 k-m² vähintään 30 m
- loma-asuinrakennusten vähintään 30 m
- vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m
- rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m² vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.”

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupa- huomautettavaa. Poikkeamislupahakemuksesta julkaistiin kuulutus Päijät-Häme-lehdessä sekä kunnan internet-sivuilla 9.11.2024.

Naapurikiinteistöt:

- 16-408-1-238
- 16-417-7-145
- 16-417-7-146
- 16-417-7-148
- 16-417-7-169
- 111-409-1-39
- 111-409-1-61
- 111-408-1-239

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä eikä sillä ole voimassa ranta- asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti mää-rätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perus-teena (MRL 72 §, rannan suunnittelutarve). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Poikkeamista on haettava myös uudisrakennuksen etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (rakennusjärjestyksen määräys 25 metriä).

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-m². Ylei-sen 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 m².

Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m², 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 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², 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 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². 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 myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehdot luvan myöntämiseksi on lueteltu erikseen päätösehdotuksen lopussa.

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

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2000. Kiinteistölle on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka, ja myös vireillä olevassa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistölle on osoitettu rakennuspaikka toteutuneen tilanteen mukaisesti. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistölle on osoitettu sisämaan puolelle myös toinen, ns. "kuivan maan" rakennuspaikka. Kiinteistön omarantaiselta rakennuspaikalta on tarkoitus purkaa 11 k-m² vanha saunarakennus ja 10 k-m² vanha liiteri, ja tarkoituksena on rakentaa uusi kerros-alaltaan 96 k-m² (250 mm 93 k-m²) vapaa-ajan asuinrakennus.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksen mukaisesti loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikalla rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m². Rakennusjärjestyksessä osoitettava rakentamisen enimmäismäärä on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi 173 k-m². Kiinteistöllä sijaitseva vierasmaja (32 k-m², 250 mm 25 k-m²) on merkitty kunnan rakennustietojärjestelmässä osavuotiseen käyttöön soveltuvaksi vapaa-ajan asuinrakennukseksi – tämä on huomioitu poikkeamislupaharkinnassa eikä se aiheuta estettä poikkeamislupahakemuksen mukaiselle uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa edellytetään loma-asuntojen alueella (RA) vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 30 metriä (kunnan rakennusjärjestyksessä vähintään 25 metriä). Hakemuksessa esitetään uudisloma-asuinrakennuksen rakentamista noin 10 metrin etäisyydelle Ruotsalaisen kapeasta lahdelmasta, ja noin 22 metrin etäisyydelle rantaviivan kohdasta, jossa Ruotsalainen levenee. Maankäyt- ja rakennuslain 116 §:n 2 momentin mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 m². Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuksen suunniteltu sijainti on kokonaisuutensa edellä mainitut asiat täyttävä, ottaen huomioon rakennuspaikan muoto ja maastonmuodostus sekä riittävä perustuskorkeus suhteessa järven pinnankorkeuteen. Ruotsalaisen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +78,85 m (N2000). Myös jätevesien käsittely on tarkoitus hoitaa asianmukaisesti. Jätevesien käsittely ja

siihen liittyvät tekniset ratkaisut esitetään yksityiskohtaisemmin rakennuslupavaiheessa.

Rakennushanke sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle, ja on vireillä olevassa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen. Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä huomiota myös MRL 73 §:ssä esitettyihin ranta-alueen kaavojen sisältövaatimuksiin. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Huomioon on otettava lisäksi maisema-arvot, vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Esillä olevassa hakemuksessa MRL 73 §:n mukaisten tavoitteiden toteutuminen on mahdollista turvata. Puuston säilymiseen tai istuttamiseen rannassa sekä rakennuksen ympäristöön sopivaan väriytykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asianmukainen jätevesien käsittely turvaa vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen.

Jokainen poikkeamispäätös on yksittäistapaus, joka ratkaistaan sitä koskevien tosiasioiden sekä esitettyjen perustelujen ja syiden pohjalta. Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa olevalle maanomistajille, voidaan katsoa, ettei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus vaaranna poikkeamisen johdosta.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
Lähin luonnonsuojelualue on yksityisten mailla sijaitseva Hopeasaaren lehmusmetsä (LTA203674), joka sijaitsee noin 2,5 kilometriä rakennuspaikalta etelään. Lähin metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö sijaitsee noin 100 metriä rakennuspaikalta luoteeseen Heinolan puolella.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa eteläpuolisen kiinteistön 7:148 alueelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (ku/96), Tyystjoen talo vuodelta 1933. Lähin kiinteä muinaisjäännos sijaitsee Ylä-Hokkalassa noin 2,8 kilometriä rakennuspaikalta lounaaseen.

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

Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa vireillä olevalle rantaosayleiskaavoitukselle. Hankkeen toteuttaminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen olisi samoissa olosuhteissa mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Lupaehdot:

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Jätevesien käsittelyn suunnitelmat ja selvitykset sekä talousveden saanti on tarkastettava rakennuslupavaiheessa.
- Rannassa on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.

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 (tämä 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.

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 20.12.2024.

Päätös