

Poikkeamisluvan käsittely 16-401-6-850 MUSTIKKA, Huilausrannantie 7

KHALL 27.01.2025 § 21
472/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa, Anianpellon kylässä Huilausrannatiellä kiinteistön 16-401-6-850 MUSTIKKA (Lainhuutotodistus 11.12.2024). Kiinteistö on pinta-alaltaan 6 498 m² ja se on muodostunut 6.6.2024. Kiinteistöllä on rantaviivaa n. 50 m. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Huilausrannantie.

Kiinteistöllä sijaitsee 180 m² omakotitalo ja 18 m² autotalli.

Hakija hakee poikkeamista 25 m² saunarakennuksen rakentamiseen 25 m päähän rannasta yleiskaavan VL-alueelle. Rakennukselle on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa, joka on voimassa. Rakennuslupa on myönnetty 60 m päähän rannasta.

Kiinteistölle on vuonna 2016 myönnetty ELY:n poikkeamislupa kahden asuinrakennuksen rakentamiseen yleiskaavan (MRL 44 §) VL- alueelle, kunhan rakentaminen sijoittuu kuntaan määritellyn alimman rakennuskorkeuden yläpuolelle ja rakentaminen sopeutuu maisemaan. Kyseessä oli tuolloin määräalat, jotka on sittemmin lohkottu omiksi kiinteistöiksi. Poikkeamisella on ratkaistu rakennuspaikkojen muodostuminen yleiskaavan VL-alueen ranta-alueelle. ELY katsoi poikkeamispäätöksessään, että huomioon ottaen sijainti asemakaavoitetun alueen läheisyyteen ja se, että viheryhteys ei katkea, poikkeaminen ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Nämä ovat rakentuneet poikkeamispäätöksen ja rakennuslupaehtojen mukaisesti.

Seuraavassa kunnan myöntämässä poikkeamispäätöksessä vuodelta 2020 on ratkaistu saman yleiskaavan (MRL 44 §) AP-alueelle asuinrakennuksen rakentaminen ja samassa yhteydessä haetun kiinteistön saunarakennuksen rakennusoikeus. Poikkeamisen perusteluissa saunarakennuksen etäisyydeksi rantaan on määritetty 60 m, jotta rantaan jää poikkeamispäätöksessä mainittu katkeamaton vihervyöhyke ja rakennus liittyy jo rakennetun asuinrakennuksen pihapiiriin. Yhtenä perusteluna on myös ollut se, että saunarakennus tulee sijoittaa asuinrakennuksen lähelle samaan pihapiiriin, jotta rannasta ei voi lohkoa erillistä rakennuspaikkaa saunan rakennuttua sinne. Saunarakennukselle on haettu poikkeamispäätöksen mukainen rakennuslupa, joka on myönnetty (22-0127-R). Rakennushanketta ei ole aloitettu.

Kaavatilanne

Rakennuksen rakentaminen ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jonka perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupa, ei ole sallittua rantojen suunnittelutarvealueella (MRL 72§). Alueella voimassa oleva kaava on Vääksyn osayleiskaava, jossa ei ole MRL 44 §:n mukaista määräystä rakentaa suoraan rakennusluvalla, vaan yleiskaava on ohjeena asemakaavoitukselle. Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena

ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena" Tämä asia on ratkaistu poikkeamispäätöksessä vuonna 2016. Tässä yhteydessä haetulle kiinteistölle on muodostunut rakennuspaikka uuden asuinrakennuksen rakennusoikeuden myötä. MRL 72 §:n 3 mom 4 kohdan mukaan määräys ei koske: "olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista".

Näin ollen oleellisin asia on se, että asiaa käsitellään rantojen suunnittelutarvealueena MRL 72 §:n mukaan ja niin, että alueelle on jo muodostunut rakennuspaikka.

Toinen oleellinen asia on se, kuuluuko suunniteltu rakennus olemassa olevaan pihapiiriin.

Kolmas oleellinen asia on se, katkeaako alueen viherysteys aiotun rakentamisen seurauksena.

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. 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 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.

Poikkeaminen

Muodostunut rakennuspaikka ja rantojen suunnittelutarvealue

MRL 44 § Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena:

”Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.”

Vääksyn yleiskaavan mukaan alueelle ei voi myöntää suoraa rakennuslupaa, koska kaavassa ei ole erikseen niin määrätty. Yleiskaavan VL-alue ei lähtökohtaisesti salli rakentamista, mutta aikaisemmassa poikkeamismenettelyssä myönnetty lupa asuinrakennukselle ja samalla sinne on muodostunut rakennuspaikka. Näin ollen kyseessä on ennemmin rantojen suunnittelutarpeesta poikkeaminen kuin yleiskaavan VL-määräyksestä poikkeaminen. Kun VL-alueelle on muodostunut

rakennuspaikka, voi MRL 72 §:n mukaan samaan pihapiiriin rakentaa ilman rantojen suunnittelutarvetta MRL 137 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 4 kohdasta ilmenee, että asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus ei ole sellainen saman pykälän 1 ja 2 momentissa tarkoitettu rakennus, jonka rakentaminen edellyttää poikkeusta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Tällaisen talousrakennuksen rakentaminen ei merkitse uuden rakennuspaikan muodostumista eikä tällaisen talousrakennuksen tavanomaisesta käytöstä myöskään aiheudu merkittävää ympäristön lisäkuormitusta, tarvetta vesihuollon järjestämiseen tai erityistä vapaan ranta-alueen menetystä.

MRL 44 §:n, 72 §:n ja 137 §:n mukaan nyt hakemuksen mukainen saunarakennus ei edellyttäisi edes poikkeamisluvan käsittelyä.

Yleiskaavoissa ja sitomattoman tonttijaon asemakaavojen osalta kiinteistönmuodostus ei automaattisesti muodosta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikka voi muodostua useasta eri kiinteistöstä tai hallinnallisesta jaosta, jolloin yksittäinen rakennuspaikka voi olla monella eri kiinteistöllä tai yhdellä kiinteistöllä voi olla useita hallitsijoita/omistajia. Oleellista on, että rakennuspaikan haltijat ovat sopineet rakennusoikeuden jakautumisesta hallitsemiensa alueiden välillä. Nämä hallinnanjaot voidaan kirjata esim. lainhuutotietoihin. Lohkomiset itsessään eivät muodosta rakennuspaikkoja, vaan kaavalliset rakennuspaikat.

Näin ollen on virheellistä todeta, että saunarakennuksen sijoittuminen rantaan muodostaisi mahdollisen uuden rakennuspaikan.

Rakennuksen pihapiiri

Pihapiiri on käsitteenä hyvin väljä. Joissain tapauksissa, esimerkiksi pienillä asemakaavoitetuilla tonteilla pihapiiri voi olla hyvinkin pieni. Toisaalta isommilla maatiloilla pihapiiri voi olla hyvinkin iso. Pihapiiri suhteutetaan aina vallitsevaan tilanteeseen ja alueen ympäröivään rakennuskantaan.

Hakemuksessa oleva pihapiiri katsotaan ulottuvan asuinrakennuksesta rantaan asti, koska väliin ei ole odotettavissa mitoituksenkaan puolesta uusia rakennuspaikkoja. Rantaan on myös määritelty aikaisemmassa poikkeamismenettelyssä vihervyöhyke.

Yleensä isommilla tonteilla rakennusten välimatkat voivat olla hyvinkin suuria esimerkiksi tontin korkeuserojen suhteen. On myös tilanteita, että on kaavoitettu hyvinkin suuria yleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja ranta-alueille, jotka ovat kokonaisuudessaan rakennusala/pihapiiriä. Näin ollen näille koko yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille voisi rakentaa ja välimatkat rakennusten välillä saattaisi olla hyvinkin suuria.

Oleellista on rajoittaako pihapiiriä jokin siihen kuulumaton seikka. Aiotun rakentamisen ja saunan välissä ei ole mitään pihapiiriä pienentävää seikkaa, eikä siihen kaavallisesti sellaista ole suunniteltu. Rakentamisen voidaan

myös katsoa kuuluvan samaan pihapiiriin myös suhteellisen avoimen metsän vuoksi.

Rasitetie ja viheryhteys

Ranta-alueella oleva rasitetie kiinteistölle 16-401-6-707 on tarkoitus purkaa ja hakea sille rasitteen purkuhakemus. Ko. kiinteistölle on olemassa tie toista kautta, johon sillä on jo käyttöoikeus. Rasitetien purkamisesta vapautuu rantaan kohdistuva ylimääräinen kulku ja käytön paine. Jatkossa rannankäyttöoikeus on ainoastaan hakijan kiinteistöllä. Näin ollen aikaisemmin mainittu viheryhteys myös säilyy paremmin. Myöskään saunarakennuksen rakentamisen seurauksena rannan viheryhteys ei tule katkeamaan.

Yleiskaavamääräys VL- säilyy poikkeamispäätöksestä huolimatta edelleen ennallaan, eikä rakennuspaikan aluerajausta ole todellisuudessa merkitty kaavaan. Kyseessä olevalla poikkeamispäätöksellä haetaan ainoastaan yhden rakennuksen sijoittumista tontille. Mikäli muodostunut rakennuspaikka kaavoitettaisiin rakennuspaikaksi, niin tässä yhteydessä voitaisiin hyvin jättää rakennusala niin etäälle rannasta, että mahdollinen viheryhteys säilyisi myös kaavallisesti. Nykyisen VL-merkinnän osalta alue on turvattu kaavanmukaiseen käyttöön. Rakennuspaikkojen muodostumisten vuoksi on hyvinkin odotettavissa, että nämä kaksi VL-alueelle rakennettua rakennuspaikkaa ovat myös kaavallisesti joskus omia rakennuspaikkojaan.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Kuullut kiinteistöt ovat:

16-401-6-707

16-401-6-722

16-401-31-95

Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamismenettelystä.

Valmistelija

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiin tuotujen seikkojen ja alueen kaavatilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainituja kielteisiä vaikutuksia

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

Olemassa olevalla rakennuspaikalla on tarkoitus rakentaa saunarakennus pihapiiriin 25 m päähän rannasta

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan koko ja hankkeen laatu, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Hanke ei totutuessaan ole vastoin maanomistajan yhdenvertaista kohtelua, sillä vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille edellytysten täyttyessä.

2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella uudisrakentamisella ei ole vaikutusta luonnosuojeluun. Lähin luonnosuojelualue, Pasolanvuoren lehmuslehto LTA204299 sijaitsee noin 1.7 km kiinteistöstä etelään ja Anianpellon kiinteä historiallinen muinaisjäännös 16500002 sijaitsee noin kilometrin päässä lännessä.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia.

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 mahdolliselle tulevalle asemakaavoitukselle. 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 poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Jätevesien käsittelyn suunnitelmat ja selvitykset 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 laivoimaisuudesata. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kulutta päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (tämä pöytäkirjanote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

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.

Asian käsittely
kokouksessa

Puheenjohtaja Ilkka Viljanen totesi olevansa asiassa esteellinen (osallisuusjäävi) ja poistui pykälän käsittelyn ajaksi kokoushuoneesta klo 18.59.

Varapuheenjohtaja Heikki Vahto ryhtyi johtamaan kokousta pykälän käsittelyn ajaksi.

Keskustelun aikana Terttu Mäkinen teki muutetun päätösehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, koska sähköisestä kokousmateriaalista puuttui kaksi liitettä. Merja Palokangas-Viitanen kannatti muutettua päätösehdotusta.

Puuttuvat liitteet saatiin kokouksessa näkyviin, jonka jälkeen Merja Palokangas-Viitanen veti kannatuksensa pois. Tämän vuoksi muutettu päätösehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 31.1.2025.