

Poikkeamisluvan käsittely 16-419-28-27 PAKISTO Sänärintie 256a

KHALL 07.04.2025 § 86
133/10.03.00/2025

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Säynätjärven rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-419-28-27 PAKISTO (lainhuutotodistus 10.2.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 3990 m², ja se on muodostunut 23.9.1994. Rantaviivan pituus on n. 45 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Sänärintien kautta.

Kiinteistölle on myönnetty rakennusluvat 114 k-m² suuruiselle vapaa-ajan asuinrakennukselle sekä autokatokselle.

Tarkoituksena on rakentaa lisäksi 32,5 k-m² suuruinen saunatuparakennus (saunan osuus 15,5 k-m² ja tuvan osuus 17 k-m²) lähimmillään noin 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (poikkeamislupahakemuksen kohde). Saunan pesuedet on tarkoitus imeyttää saunapallon tai kivipesän kautta maaperään.

Yhteensä käytettyä kerrosalaa tulisi rakennuspaikalla näin ollen olemaan hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaisesti 146,5 k-m². Sänärin tilan rantakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu 120 k-m² rakennusoikeus.

Sänärin tilan rantakaavassa (vahvistunut 14.2.1980) annettujen määräysten mukaan rakennuksia ei saa sijoittaa 30 metriä lähemmäksi vesirajaa, lukuun ottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, ellei saunan paikkaa ole toisin osoitettu, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Nyt suunnitteilla oleva saunatupa ylittää sallitun rajan 12 m²:llä.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- rakennuspaikan maastonmuodostus; jyrkkä kalliomaasto;
- rakennus olisi rannassa sijainniltaan paikassa, missä se voidaan ilman ympäristön suurta muokkausta perustaa ilman suuria rakennuspaikan muutoksia, jolloin luontoarvot säilyisivät paremmin ennallaan.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. "valkoisella alueella" eli maaseutumaisella alueella, johon ei kohdistu aluevarauksia, muita osa-alueiden erityisominaisuuksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

Kiinteistö sijaitsee Sänärin tilan rantakaava-alueella (vahvistunut 14.2.1980), jossa kiinteistö on loma-asuntojen alueella (RH) korttelin 2 rakennuspaikka 2. Rakennusten suurin sallittu kerrosala on 120 m².

RH, Loma-asuntojen alue

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun lomarakennuksen ja sen lisäksi saunarakennuksen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m:ä lähemmäksi viereisen rakennuspaikan rajaa. Rakennuksia ei saa sijoittaa 30 m:ä lähemmäksi vesirajaa lukuunottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, ellei saunan paikkaa ole toisin osoitettu, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta. Rakennusten värien ja rakennusmateriaalien tulee olla ympäristöön, maasto- ja kasviolosuhteisiin sopivia. Rakennuspaikalle on rakennettava kuivakäymälä, jonka jätteet on kompostoitava. Pesu- ja saunavedet on käsiteltävä imeyttämällä. Rakennuspaikka on pidettävä luonnon mukaisessa huolittelussa kunnossa.

Poikkeaminen

Koska voimassa oleva ranta(-asema)kaava mahdollistaa 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta enintään 20 m²:n suuruiset saunarakennukset, on suunnitellulle 32,5 k-m² saunatuvalle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Poikkeamista on haettava myös rakennusoikeuden ylittämisestä, sillä rantakaavan osoittama enimmäiskerrosala rakennuspaikalla on 120 m².

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan koosta, rakennuksien etäisyyksistä ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

”Ranta-alueilla rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m².

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.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja

väriytyksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.”

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupa huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-419-28-28

- 16-419-28-34

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. Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen kaavatilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Olemassa olevalla rakennuspaikalla on tarkoitus rakentaa uusi saunatuparakennus (yhteensä 32,5 k-m²). Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennuksen ympäristöön sopiva väriytykset sekä riittävä rannan puustoisuus.

Hakemuksessa esitetään saunatuparakennuksen rakentamista noin 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota alueidenkäyttölain 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. Riittävän rantapuuston säilyttämiseen tai istuttamiseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan

maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Vanha Sänärin tilan rantakaava on vuodelta 1980, ja poikkeaminen rantakaavan mukaisesta enimmäiskerrosalasta (120 k-m², rakennusoikeuden ylitys 26,5 k-m²) ei ole merkittävää ottaen huomioon nykyisin ranta-asemakaavoissa osoitettavat rakennusoikeudet. Rakennuspaikan tehokkuus säilyy poikkeamisesta huolimatta maltillisena (n. e=0,03).

Jokainen poikkeamispäätös on yksittäistapaus, joka ratkaistaan sitä koskevien tosiasioiden sekä esitettyjen perustelujen ja syiden pohjalta. Hanke ei toteutuessaan ole vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, sillä vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille alueella edellytysten täyttyessä.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähimmät suojellut alueet ovat Urajärven Natura 2000-alue (SACFI0301016), joka sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta itään; sekä Mäkelän luonnonsuojelualue (YSA205421), joka sijaitsee noin 1,1 kilometriä rakennuspaikasta kaakkoon.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY), Urajärven kartano, sijaitsee noin 1,9 kilometriä kiinteistöstä kaakkoon. Rakennuspaikan lähistöllä ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

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

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen.

Suunnitellun rakentamisen tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan riittävän puuston säilymiseen tai istuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäväksi.

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 päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
sähköposti: hameenlinna.hao(at)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 15.4.2025.