

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-13-53 VILJASEPPÄ, Hopeasaari 97

KHALL 07.04.2025 § 87
110/10.03.00/2025

Hakemus

Hakijalla on vireillä lainhuuto Asikkalan kunnassa Hopeasaarella Ruotsalaisen rannalla sijaitsevalle kiinteistölle 16-417-13-53 Viljaseppä (lainhuutotodistus 11.2.2025, huutokauppa 13.1.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 3 240 m², ja se on muodostunut 19.4.1971. Rantaviivan pituus on noin 40 metriä. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Hopeasaari.

Kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia eikä sillä ole rakennettua kerrosalaa.

Hakijalla on tarkoitus rakentaa kiinteistölle 50 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus sekä 20 k-m² sauna asemapiirroksen mukaisesti. Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä 70 k-m². Sauna tulisi noin 31 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella on näin ollen alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve – meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Hakemuksen mukainen toiminta merkitsisi uuden omarantaisen rakennuspaikan muodostumista.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- tarkoituksena on virkistyskäytössä olevien rakennuksien rakentaminen, jolloin tontille tulee käyttöarvoa, ja siitä tulee huolehdittua vaadittavilta osin, naapureita häiritsemättä;
- tontille haetaan rakennusoikeutta 70 k-m², joka olisi vastaavanlainen kuin naapureilla, ja riittävä täyttämään tontin ja vapaa-ajan tarpeet;
- maisemallisesti tontti jää veden käyttäjille katveeseen, koska tontin etupuolella on pieni saari, mikä suojaa tonttia;
- tontin puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman pitkälle nykyisellään;
- maanomistaja vetoaa, että saisi tasapuolista kohtelua ja rakennusoikeutta omalle tontilleen naapurikiinteistöjen lailla.

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. Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 laatiminen on työn alla.

Kiinteistöllä ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa eikä myöskään ranta-asemakaavaa. Alueella on vireillä

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen, joka on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 69. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 16.9.–18.10.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen nähtäville. Tavoitteena on, että kaava saataisiin hyväksytyä vuoden 2025 aikana.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa kiinteistö on osa loma-asuntojen aluetta (RA-1), mutta kiinteistölle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, sillä emätila on käyttänyt rantaosayleiskaavan mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelman (7.8.2024) mukaan kaiken rakennusoikeutensa.

RA-1, Loma-asuntojen alue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kuitenkin enintään 250 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 värykseltään 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 ehdoilla.

Emätilatarkastelu

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty kaavaan liittyvä emätila- ja lohkotilakohtainen mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelma (7.8.2024). Kiinteistön emätila on poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 ollut kiinteistö 16-417-13-41(X) Hopeasaari. Emätilalla on ollut muunnettua rantaviivaa 0,843 kilometriä. Emätilan keskimääräinen mitoitusluku rantaviivalla on laskelman mukaisesti 5,2 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä (mrv-km) kohden. Emätilalle muodostuu täten laskennallista rakennusoikeutta 4,41 ≈ 4 paikkaa. Emätila on puolestaan

käyttänyt 9 rakennuspaikkaa, joten laskennallinen rakennusoikeus on ylittynyt viidellä paikalla. Näin ollen uusia rantarakennuspaikkoja ei ole emätilalle tai sen lohkoille (myöskään tilalle 13:53 Viljaseppä) mahdollista muodostaa. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa kiinteistölle 13:53 Viljaseppä ei tulla osoittamaan rakennuspaikkaa. Alueidenkäyttölain 73.1 § kohdan 3 mukaan emätilan alueelle on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta.

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 (alueidenkäyttölaki 72 §). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

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 värityksen 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

- 16-417-13-16
- 16-417-13-49
- 16-417-13-50
- 16-417-13-51
- 16-417-13-52
- 16-417-13-54
- 16-417-13-62
- 16-417-23-0

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 ja alueen maankäytön suunnittelullinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke aiheuttaisi RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Hakemuksen hyväksyminen merkitsisi uuden rakennuspaikan muodostumista alueidenkäyttölain 72.1 §:ssä tarkoitetulle rantavyöhykkeelle. Alueella ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen. Poikkeamisilla ei saa vaarantaa alueidenkäyttölain mukaiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten mukaisesti ranta-alueille on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta (alueidenkäyttölaki 73.1 §, kohta 3).

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaa varten tehdyn mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelman (ote oheisaineistona) mukaan hakemuksen kohteen mukaisen kiinteistön emätila, 13:41(X) Hopeasaari, on ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa viidellä rakennuspaikalla, kun emätila on käyttänyt jo yhdeksän rakennusoikeutta, emätilan laskennallisen rakennusoikeuden ollessa 4,41 ≈ 4 rakennuspaikkaa. Uuden rakennuspaikan muodostuminen merkitsisi emätilakohtaiseksi rakentamistehokkuudeksi 11,86 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Nykytilanteessa toteutunut tehokkuus on 10,67 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Poikkeamisluvan tapauksessa olisi mahdollista noudattaa varovaisuusperiaatteen mukaisesti korkeintaan tehokkuutta 4–5 rp / mrv-km. Kun emätilan rakennusoikeudet on jo käytetty ja merkittävästi ylitetty, uusien rakennuspaikkojen muodostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Vastaavan kaltaista poikkeamista ei olisi mahdollista myöntää vastaavassa asemassa oleville maanomistajille tai muille emätiloille. Tästä syystä on katsottava, että uusien lisärakennuspaikkojen muodostuminen emätilalle aiheuttaisi rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetulla tavalla haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntäminen olisi laadinnassa olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden vastaista.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lähin luonnonsuojelualue, Hopeasaaren lehmusmetsä (LTA203674), sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä kiinteistöstä lounaan suuntaan.

- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Kiinteistön läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteita tai alueita eikä myöskään kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

- 4) Voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muuton 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. rantamaiseman sulkeutumisen sekä rantaluonnon ja vesistöjen ekologisen tilan osalta – myös muille emätiloille olisi myönnettävä vastaava rantamitoitus. Poikkeamislupaa ei voida myöntää tilanteessa, jossa uuden rakennuspaikan muodostaminen ei ole mahdollista edes kaavoituksella (Ruotsalaisen rantaosayleiskaava), huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset ranta-alueiden yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

Päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.