

Poikkeamisluvan käsittely 16-419-8-276 RIIKAN TILA Salmensaaret 1

KHALL 07.04.2025 § 88
152/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Urajärvellä sijaitsevassa saarella (Salmensaaret) sijaitsevan kiinteistön 16-419-8-276 RIIKAN TILA (lainhuutotodistus 7.2.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 2850 m², ja se on muodostunut 12.12.2008. Kiinteistö muodostuu kahdesta saaresta, joista rakennetun ja hakemuksen kohteen mukaisen saaren pinta-ala on noin 2250 m². Rantaviivan pituus saarella on noin 200 metriä. Saarella sijaitsevalle rakennuspaikalle ei johda tieyhteyttä.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaisesti

- vanha loma-asuinrakennus 19 k-m² (tarkoitus purkaa)
- vanha rantasauna 10 k-m²
- vanha puucee/varasto 8 k-m²

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen hakijan ilmoituksen mukaisesti 37 k-m².

Hakijalla on tarkoitus purkaa vanha 19 k-m² mökki, ja rakentaa tilalle uusi 106 k-m² suuruinen mökki asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti, vanhan mökin sijaintia hyödyntäen. Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi rakennuspaikalla 124 k-m².

Etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan muodostuisi uudesta loma-asunnosta lähimmillään noin 13 metriä.

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asetusta tai rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa. Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksessä loma-asuinrakennuksen pienin sallittu etäisyys rantaviivasta on 25 metriä. Kunnan uudessa rakennusjärjestysehdotuksessa (22.1.2025) rantamaisen luonnonmukaisuus tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- Hankkeelle on myönnetty aiemmin 21.3.2016 poikkeamislupa, mutta hanke kariutui, ja nyt haetaan uutta poikkeamislupaa.
- Käyttövesi loma-asuntoon otetaan järvestä suodattamalla. Syntyvät harmaat jätevedet ohjataan saunakaivon kautta imeytykseen. WC on mallia polttava.

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.

Ympäröivä Urajärven vesistö on maakuntakaavassa Natura 2000-alue (nat). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet täydennysalueineen. Alueilla noudatetaan luonnonsuojelulain 65 ja 66 § [nykyisin 34 ja 35 §] säännöksiä.

Kiinteistöllä ei ole voimassa yleiskaavaa tai (ranta-)asemakaavaa.

Poikkeaminen

Koska alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, on alueella alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve, ja hakemuksen mukaiselle hankkeelle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Lisäksi poiketaan Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksesta keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

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.”

Asikkalan rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnissä. Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa (22.1.2025) on todettu seuraavaa:

”Rantamaiseman luonnonmukaisuus tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Venevaja voi olla rannan tuntumassa.”

Naapurien kuuleminen

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

- 16-419-8-166 (Salmensaaret)
- 16-419-7-144 (mantereen puolella)
- 16-419-7-146 (mantereen puolella)
- 16-419-8-167 (mantereen puolella)

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 rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Olemassa olevalla rakennuspaikalla on tarkoitus rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus (106 k-m²) vanhan purettavan mökin tilalle. Uudisrakennuksella ei arvioida olevan olennaisia vaikutuksia rantamaisemaan, kun rannan puustoisuudesta huolehditaan. Esiitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen käytetty kerrosala kiinteistöllä on 124 k-m², jolloin saarikiinteistön tehokkuudeksi muodostuu n. e=0,05, mikä on varsin maltillinen tehokkuus.

Hakemuksessa esitetään uudislooma-asuinrakennuksen rakentamista lähimmillään noin 13 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakentamislain 45 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on mm., että rakennuspaikalla ei 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. Urajärven vesistö on Natura 2000 erityisten suojelutoimien aluetta (SACFI0301016), jonka johdosta vähäistenkin jätevesien käsittelyn tulee olla asianmukaista ja ympäristönsuojelumääräykset täyttävää.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, olemassa olevat rakennukset ja maastonmuodostus sekä hankkeen laatu tietyssä määrin korvaavana rakentamisena vanhan mökin perustamissijainnilla, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

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 täytyessä.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Urajärven vesistö on Natura 2000 erityisten suojelutoimien aluetta (SACFI0301016).

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

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteita tai alueita – lähin on Urajärven kartanon RKY-alue, joka sijaitsee lähimmillään noin 2,6 kilometriä rakennuspaikasta eteläkaakon suuntaan. RKY-alueella sijaitsee myös Urajärven kartanon rakennusperintörekisterin suojellut rakennukset. Rakennuspaikan läheisyydessä ei sijaitse myöskään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita 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 edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston säilyttämiseen tai istuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:

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

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakentamislupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupa 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.