

Poikkeamisluvan käsittely 16-406-2-192 SAVILAHTI, Harviaistentie 133

KHALL 26.05.2025 § 144
174/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Savilahden rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-406-2-192 Savilahti (lainhuutodistus 31.3.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 29 820 m², ja se on muodostunut 10.4.1997. Alueella on voimassa Savilahden ja Iitulan saaren rantakaava vuodelta 1993, ja rantakaavassa on kiinteistölle osoitettu kolme omarantaista loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikkaa.

Kiinteistön rakennuspaikalle numero 4 on rakenteilla 132 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus. Kiinteistön rakennuspaikalle numero 3 on rakenteilla 19 k-m² talousrakennus sekä 29 k-m² sauna. Tämä poikkeamislupahakemus koskee kiinteistön rakennuspaikkaa numero 4.

Hakijoilla on poikkeamislupahakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti tarkoituksena rakentaa rakennuspaikalle numero 4 aiemmin myönnetystä rakennusluvasta (24-0047-R) poiketen yhteensä 173 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus. Vapaa-ajan asunnon korkeaan tilaan on tarkoitus rakentaa kaksi makuuhuonetta ja vaatehuone yläparvelle. Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla numero 4 olisi 173 k-m², mikä ylittäisi voimassa olevan Savilahden ja Iitulan saaren ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 53 k-m²:llä. Ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on rakennuspaikkaa kohden 120 k-m². Lisäksi rantakaavassa osoitettu enimmäiskerrosluku on I.

Uudisrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan on noin 30 metriä.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Poikkeaminen mahdollistaa olemassa olevan tilan tehokkaamman hyödyntämisen ja parantaa rakennuksen käytännöllisyyttä.
- Rakennuksen kokonaisilme säilyy muuttumattomana, eikä poikkeaminen vaikuta ympäristöön tai maisemakuvaan.
- Rakennuspaikalle ei ole suunnitteilla muita rakennuksia, joten kokonaiskerrosala pysyy maltillisena ja alueen kaavan mukainen tiiviys säilyy kohtuullisena.
- Viranomaismääräykset, kuten paloturvallisuus, täyttyvät jo nyt ja ne otetaan huomioon rakentamisen aikana.
- Yläparven rakentaminen ei lisää rakennuspaikan kokonaisvaikutusta ympäristöön, koska se sijoittuu rakennuksen sisälle eikä vaikuta rakennuksen ulkomittoihin tai maisemaan.
- Lisätilan hyödyntäminen parantaa rakennuksen käyttömukavuutta.
- Poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia naapureihin tai alueen infrastruktuuriin, sillä kaikki rakentaminen pysyy tontin sisällä eikä lisää ympäristökuormitusta.
- Rakennuksen energiatehokkuus säilyy hyvänä, koska lämmitystarve ei olennaisesti kasva lisätilan myötä.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa Savilahden ja Iitulan saaren rantakaava, jonka Hämeen läänin hallitus on vahvistanut 17.8.1993. Rantakaavassa kiinteistöllä sijaitsee kolme loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikkaa (korttelin 2 rakennuspaikat 2, 3 ja 4). Poikkeamislupahakemus koskee rakennuspaikkaa numero 4. Rakennusoikeutta rantakaavassa on osoitettu rakennuspaikalle 120 k-m², ja kerrosluvuksi on osoitettu I.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 120 m². Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m², saa sijoittaa vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Muutoin kiinteistö on rantakaavassa osoitettu metsätalousalueeksi (M). Rakennuspaikan numero 4 koillispuolelle on osoitettu rantakaavassa venevalkama yhteiskäyttöalueena.

Kiinteistöllä ei ole toistaiseksi voimassa yleiskaavaa. Vireillä olevassa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu ranta-asemakaavoitetulle alueelle (yleiskaavan ulkopuolella oleva alue, jossa on voimassa ranta-asemakaava; alueiden yksityiskohtainen maankäyttö sekä kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät lainvoimaisesta rantakaavasta / ranta-asemakaavasta).

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaiset).

Poikkeaminen

Koska voimassa oleva Savilahden ja Iitulan saaren rantakaava osoittaa rakennuspaikan rakennusoikeudeksi enintään 120 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on I, on hakemuksen mukaisille toimenpiteille 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 §). Naapureilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa. Kuullut naapurikiinteistöt ovat:

- 16-406-2-127
- 16-406-2-190
- 16-406-2-191
- 16-406-15-7
- 16-406-19-0

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen
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.

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.

Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi aiemmin myönnetystä rakennusluvasta poiketen 173 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, mikä ylittää aiemmin myönnetyn rakennusluvan kerrosalan (132 k-m²) 41 k-m²:llä. Hankkeen myötä rakennuspaikan käytetty kerrosala nousee 173 k-m²:iin, mikä ylittää rantakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 53 k-m²:llä. Lisäksi rakennettaessa yläparvi poiketaan rantakaavan mukaisesta enimmäiskerrosluvusta I.

Hakija on esittänyt hakemukselleen ymmärrettäviä erityisiä syitä sekä perusteluja. Ottaen huomioon, että voimassa oleva rantakaava on yli 30 vuotta vanha; rakennuspaikan tehokkuus säilyy maltillisena; ja että nykyisin ranta-asemakaavoissa osoitettava rakennuspaikkakohtainen enimmäiskerrosala on tavallisesti 250 k-m² (myös Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen enimmäiskerrosala RA-alueilla), voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

Noin 30 vuotta vanha Savilahden ja Iitulan saaren rantakaava on vuodelta 1993, ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus esimerkiksi vuonna 2002 vahvistuneessa Päijänteen rantaosayleiskaavassa on loma-asuntojen alueella (RA) 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m². Vastaavaa rakennusoikeuden määrittelyä on noudatettu myös Asikkalassa 17.1.2025 lainvoiman saaneessa Kangasviidan tilan ranta-asemakaavassa, Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole vaikutusta vapaan rantaviivan määrään eikä poikkeamisella muodosteta uusia rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkaa on kokonaisharkinnallisesti mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla, ja poikkeamisen myöntäminen voidaan katsoa kohtuulliseksi. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vastaisessa alueen yksityiskohtaisemmassa järjestämisessä ja kaavoituksessa otettavissa huomioon ilman, että siitä aiheutuu kaavoitukselle, ympäristölle tai naapureille haittaa. Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta tai vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävän ranta-asemakaavan tai rantaosayleiskaavan muutoksen laatimista.

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.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Hankkeella ei ole vaikutusta luonnonsuojelullisiin tekijöihin.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä – kiinteistöllä sijaitsee kuitenkin muu kulttuuriperintökohde Niemelä (1000030505). Hankkeella ei ole tähän vaikutusta.

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

Rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Hankkeen toteuttamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapurikiinteistöille.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman.

Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 7+30 päivän kuluttua päätöksen julkisesta kuulutuksesta 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@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. Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.