

Poikkeamisluvan käsittely 16-407-1-47 JOENRANTA II Keltalahdentie 90

KHALL 26.05.2025 § 145
216/10.03.00/2025

Hakemus

Hakijat omistavat tilan 16-407-1-47 Joenranta II (lainhuutotodistus 9.4.2025) Ruotsalaisen rannalla Keltalahdessa. Tilan pinta-ala on 9350 m², ja se on muodostunut 27.11.1954. Rantaviivaa kiinteistöllä on n. 50 metriä.

Poikkeamislupahakemuksen mukainen rantaan rajautuva kiinteistö on toistaiseksi rakentamaton.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden 46 k-m² venevajan (kokonaisala 48 m²) rakentamiseksi.

Puurakenteinen, paneeliverhoiltu venevaja sijaitsisi noin 25 metrin päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kiinteistölle johtaa tieyhteys Keltalahdentien kautta.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan seuraavilla syillä:

- Haetaan poikkeamislupaa rakentaa venevaja, jossa veneet saadaan säilytettyä ilman pressukatoksia. Rannassa on ollut aikoinaan venevaja sekä naapurin vieressä ollut lato, jotka ovat toimineet aiemmin säilytystiloina.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantayleiskaavaa.

Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen (vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 69). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.9.–18.10.2024 välisenä aikana. Kaava on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2025, Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavaan osoitettujen erillisten saunojen rakentaminen. Alueen rantarakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen varatuille rakennuspaikoille.

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.

Poikkeaminen

Koska alueella ei ole voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, on alueella voimassa alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve. Venevaja ei sijoitu olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Lisäksi kunnan rakennusjärjestyksen mukaan venevajan koko saa olla kerrosalaltaan enintään 40 m². Tästä syystä 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.

Venevaja saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää. Sen on oltava ns. kylmä rakennus. Venevajaan ei saada rakentaa muita tiloja. Venevajan koko kerrosalaltaan saa olla korkeintaan 40 m². Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan."

Kunnanvaltuuston 14.4.2025 § 24 hyväksymän Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueen rakennuspaikan koosta, rakennuksien etäisyyksistä ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

"Rakennuspaikalle saa rakentaa ranta-alueella enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta ja muualle 10 %, ellei kaavassa ole määrätty muuta.

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen asuinrakennus (vakituinen- tai vapaa-ajan rakennus) talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1 ½ kerrosta.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennusoikeuden enimmäismäärä jakautuu seuraavasti:

- asuinrakennus (1 kpl) 250 k-m²
- erillisiä saunarakennuksia 35 k-m²/rakennus
- venevaja (1 kpl) 40 k-m²

Rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) 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 (Vesilaki 587/2011, 2 luku 5 §)."

Naapurien kuuleminen

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

Kuullut naapurikiinteistöt ovat:

- 16-407-1-39 (hakijoiden omistama kiinteistö)
- 16-407-1-83 (hakijoiden omistama kiinteistö)
- 16-407-1-147

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy
p. 044 534 0061, niko.makinen@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, alueen maankäytöllisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, ettei haettu hanke aiheuta RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 1954, eikä sille ole Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa osoitettu rakennuspaikkaa eikä rakennusoikeutta, vaan se on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi (M). Rakennettavan venevajan voidaan katsoa käytännössä lukeutuvan saman maanomistajan kiinteistön 1:39 (Joenrannan talon) talousrakennuksiin, mutta venevaja ei sijaitisi asuinrakennuksen kanssa samassa pihapiirissä – etäisyyttä Joenrannan talon pihapiiriin muodostuu noin 60–70 metriä. Venevajan rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatimiselle. Venevajassa voidaan säilyttää myös metsätaloutta palvelevia tarvikkeita.

Suunnitellun venevajan (46 k-m², kokonaisala 48 m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 25 metriä. Rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön eikä aiheuta haittaa rantamaisemalle tai vesiensuojelulle.

Venevajan sijoittaminen Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotuksen mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) on perusteltua, ottaen huomioon kiinteistön maaston muodot, yhteys rantaan, venevajan tarve sekä käytännön kysymykset.

Suunnitellun hankkeen myötä alueelle ei muodostu uusia omarantaisia asuin- tai loma-asuinrakennuspaikkoja, vaan venevaja on maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sijoittuva talousrakennus, joka palvelee saman maanomistajan kiinteistön 1:39 asuinrakennuspaikkaa (Joenrannan taloa).

Suunniteltu hanke ei aiheuta hakijoiden tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä.

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.

Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

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

Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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

Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön, ja hakemuksen mukaan venevajan julkisivu tulee mukailemaan alueen muita rakennuksia. Venevajan rakentaminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eikä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle.

Hanke sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan. Haettu rakentaminen ei asemapiirroksessa esitetyllä tavalla johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rannan puustoisuuteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota.

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 7+30 päivän kuluttua tämän päätöksen julkisesta kuulutuksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.