

Poikkeaminen kiinteistöllä 18-410-1-77, Askola/ Undantagsbeslut på fastigheten 18-410-1-77, Askola

Rakennus- ja ympäristöjaosto 04.12.2025
77/10.03.00.02/2023

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh. 0400 841 151 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

Beredare/
Mer information Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tfn 0400 841 151 eller fornamn.efternamn@askola.fi

HAKEMUS

Kiinteistölle 18-410-1-77 haetaan poikkeamista rakennuspaikan muodostamiselle luvasta vapautetulle alle 30 m² saunarakennukselle. Lisäksi rakennetaan halkovaja (max. 10m2) ja grillikatos (max 12m2).

ANSÖKAN

Undantagslov ansöks för att få bilda en byggplats för en bastubyggnad på fastigheten 18-410-1-77. Bastubyggnadens yta överskrider inte 30 m2, så uppförandet kräver inte bygglov enligt bygglagen. Dessutom byggs ett vedskjul (max. 10 m2) och ett grilltak (max. 12 m2).

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Juornaankylässä Koukjärven rannalla osoitteessa Koukjärventie 119, 07680 Askola. Rakennuspaikan koko on 1.0260 ha. Kiinteistöllä on karttamittauksen mukaan rantaviivaa noin 12 m. Kiinteistöllä ei ole tällä hetkellä myönnettyä rakennuspaikkaa. Uusi saunarakennus on esitetty suunnitelmissa sijoittaa noin 23 m päähän rantaviivasta. Suunnitelmissa vesihuolto on järjestetty kantovedellä, ja saunan jätevesien käsittely on suunniteltu imeytettäväksi saunan ulkopuoliseen kivipesään. Puucee on esitetty asemapiirroksen pihatien varteen.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Juornaankylä vid sjön Koukjärvi på adressen Koukjärventie 119, 07680 Askola. Byggplatsen har en areal på 1,0260 hektar. En mätning på kartan ger fastigheten en strandlinje på cirka 12 meter. Det finns för närvarande ingen anvisad byggplats på fastigheten. Den nya bastubyggnaden föreslås ligga ca 23 m från strandlinjen. Vattenförsörjningen ska enligt plan ske med hämtvatten. Avloppsvattnet från bastun avleds enligt plan till en dräneringskista utanför bastun. Torrtoaletten har i situationsplanen placerats längs uppfarten.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Askolan kunnan vesihuoltoverkoston toiminta-alueen ulkopuolella.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen i ett område som inte omfattas av det kommunala vattenförsörjningsnätet i Askola.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaava ja yleiskaava-alueen ulkopuolella, ja maakuntakaavan mukaan alueella ei ole rajoittavia kaavamerkintöjä rakentamiselle.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggplatsen är belägen utanför såväl detaljplane- som generalplaneområdet. Landskapsplanen innehåller inga restriktiva byggnadsbestämmelser i området.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

Rakennusjärjestyksen kohdan 5.1 kohdan mukaan rantarakentamista on rakentaminen vesistön eli meren, järven, joen tai puron ranta-alueelle. Ranta-alueita on alue, jolla rakentamisen vaikutukset ulottuvat vesistöön. Ranta-alueita voi olla myös alue, jolta ei ole näköyhteyttä veteen, jos rakentaminen tavalla tai toisella tukeutuu vesistöön tai rantaan. Ranta-alueen leveys arvioidaan tapauskohtaisesti maisema ja muut olosuhteet huomioon ottaen; yleensä se on enimmillään 200–300 m. Rantavyöhyke sen sijaan on vesistöön rajoittuva, noin 50–100 m leveä ranta-alueen osa.

Yksikerroksisen, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m ja lisäksi sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rantarakennuspaikalla on oltava vähintään 50 m omaa rantaviivaa.

Alle 10 m etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tms. rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 4.2.1 i Askola kommuns byggnadsordning ska en byggplats ha en areal på minst 3 000 m². I byområden kan byggandet tillåtas även på en mindre tomt om byggplatsen är ansluten till det regionala vattenförsörjningsnätet eller om det är motiverat på annat sätt.

Enligt punkt 5.1 i byggnadsordningen definieras strandbyggande som byggnation i ett strandområde som ligger vid ett vattendrag, dvs. ett hav, en sjö, en flod eller en bäck. Begreppet strandområde definieras som ett område där byggandets effekter påverkar ett vattendrag. Ett strandområde kan också vara ett område utan visuell tillgång till vattnet om bebyggelsen på ett eller annat sätt stöds av vattendraget eller stranden.

Bredden på strandområdet bedöms från fall till fall med hänsyn till landskapet och andra omständigheter; i allmänhet är den högst 200–300 m.

Strandzonen däremot är den del av strandområdet som gränsar till vattendraget. Strandzonen är ca 50–100 m bred.

En bastubyggnad i en våning utan vind och med en golvyta på högst 25 m² måste ligga minst 20 meter från stranden och dessutom placeras på ett sådant sätt att kustlandskapets naturliga drag bevaras.

En byggplats i strandområdet ska ha minst 50 meter egen strandlinje. Inom 10 meter från strandlinjen får man inte bygga lusthus, grillplatser eller liknande konstruktioner som medför ändringar som stör kustlandskapet.

POIKKEAMINEN

Haetaan poikkeamaa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan rantarakennuspaikalla on oltava vähintään 50 metriä omaa rantaviivaa. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 12 metriä, eli noin 76 % vähemmän kuin rakennusjärjestyksen mukaan edellytetään.

UNDANTAGSBESLUT

Undantag söks för att få avvika från bestämmelsen i byggnadsordningen, enligt vilken en byggplats i strandområdet ska ha minst 50 meter egen

strandlinje. Fastigheten har cirka 12 meter strandlinje, vilket är cirka 76 % mindre än vad som byggnadsordningen förutsätter.

ASKOLAN ELINYPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO
Poikkeamislupa on käsitelty Askolan Elinympäristölautakunnassa
04.11.2025 ja lautakunta ei puolla hakemusta.

UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ I ASKOLA
Ansökan om undantag behandlades i Nämnden för livsmiljö i Askola
4.11.2025 och nämnden stödjer inte ansökan.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (4 kpl) ja naapuri 18–410–1–53 on jättänyt hankkeesta huomautuksen.

Naapuri 18–410–1–53 huomauttaa, että hakijan kiinteistöllä rantaviivaa on käytännössä vain murto-osa rakennusjärjestyksen asettamasta edellytyksestä. Naapurin rakennusten sijoittelu aiheuttavat huomattavaa haittaa hänen kiinteistöllensä.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin ja perustelee seuraavasti: Hanke koskee pientä, alle 30 m²:n saunamökkiä, joka sijoittuu Koukjärven rannan yläpuolelle yli 18 m päähän naapureista. Rakennus on tarkoitettu ensisijaisesti saunomiseen ja oleskeluun, ja siinä on tarkoitus sauna kesällä, mutta myös mahdollisuus tilapäiseen yöpymiseen saunomisen tai vapaa-ajanvieron yhteydessä. Rakentaminen ei muuta rannan luonnetta eikä aiheuta ympäristölle haittaa. Hanke ei johda hallitsemattomaan rantarakentamiseen Koukjärven alueella.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hört angående ansökan (4 st.), och grannen 18–410–1–53 har lämnat in en anmärkning om projektet.

Grannen 18–410–1–53 påpekar att sökandens fastighet endast har en bråkdel av den strandlinje som krävs enligt byggnadsordningen.

Placeringen av byggnaderna på sökandens tomt orsakar betydande olägenheter för grannens fastighet.

Sökanden har gett ett bemötande till anmärkningarna och lämnar följande motivering:

Projektet avser en liten bastustuga på mindre än 30 m², belägen ovanför stranden av sjön Koukjärvi, mer än 18 m från grannarna. Byggnaden är främst avsedd för bastubad och avkoppling och är utformad för användning under sommaren, men erbjuder även möjlighet till tillfälliga övernattningar i samband med bastubad eller fritidsaktiviteter. Byggandet kommer inte att förändra strandens karaktär eller medföra olägenhet för miljön. Projektet leder inte till okontrollerat strandbyggande i området runt sjön Koukjärvi.

Esittelijä

Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto ei myönnä haettua poikkeamislupaa.

Perustelut:

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai muun vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleis-kaavaa, jossa on erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan

tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Rakentamislain 57 § 1 mom. mukaan Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakentamislain 57 § 2 mom. mukaan lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Koska hakemus poikkeaa huomattavasti rakennusjärjestyksen määräyksestä rantaviivan vähimmäispituuden osalta, sitä ei voida pitää kohtuullisena poikkeamisena. Poikkeamisluvan myöntäminen voisi lisäksi johtaa Koukjärven rannalla merkittävään ja hallitsemattomaan rantarakentamiseen, mikä ei ole alueiden käytön tavoitteiden mukaista.

Askolan Elinympäristölautakunta ei puolla poikkeamislupahakemusta.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislaki 751/2023, rakennusjärjestys

Beslutsförslag Byggnads- och miljösektionen beviljar inte ett undantagslov enligt ansökan.

Motiveringar

I 72 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning anges följande: i en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglöf.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också ett strandområde där det på grund av det byggande som kan väntas på området är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse.

I enlighet med 57 § 1 mom. i bygglagen kan kommunen av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den.

I enlighet med 57 § 2 mom. i bygglagen får ett undantagslov dock inte beviljas om det leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Eftersom ansökan avviker avsevärt från bestämmelsen i byggnadsordningen gällande strandlinjens minimilängd kan den inte anses vara ett mindre undantag. Att bevilja undantag enligt ansökan kunde också kunna leda till okontrollerat byggande med betydande konsekvenser vid stranden till Koukijärvi, vilket inte är förenligt med målen för områdets användning.

Nämnden för livsmiljö i Askola kommun stöder inte ansökan om undantagslov.

Tillämpade rättsnormer Bygglag 751/2023, byggnadsordning

Påbuds

Beslut

Täytäntöönpano

Hakija, huomautuksen tehnyt naapuri, Elinympäristölautakunta, ELY-keskus

Verkställighet

Sökare, granne 18-410-1-53, nämnden för livsmiljö i Askola, NMT-central