

Poikkeaminen kiinteistöllä 18–403–8–87, Askola/ Undantagsbeslut på fastigheten 18-403-8-87, ASKOLA

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.08.2026 § 69
2/10.03.00.02/2026

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

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

HAKEMUS

Kiinteistölle 18–403–8–87 haetaan poikkeamista rakennuspaikan muodostamiseksi 120 m² suuruiselle vapaa-ajan asunnolle.

ANSÖKAN

Undantagslov ansöks för att få bilda en byggplats för en fritidsbostad på 120 m² på fastigheten 18–403–8–87.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Juornaankylässä Valkjärven rannalla Myrskyläntien läheisyydessä. Rakennuspaikan pinta-ala on 2 326 m², ja sillä on rantaviivaa noin 35 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee ennestään 6 m² suuruinen varastorakennus.

Suunnitelman mukaan 120 m² suuruinen vapaa-ajan asunto sijoitetaan noin 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja noin 20 metrin etäisyydelle Myrskyläntien keskilinjasta.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Juornaankylä vid sjön Valkjärvi i närheten av vägen Myrskyläntie. Byggplatsen har en areal på 2 326 m² och den har en strandlinje på cirka 35 meter. På fastigheten finns redan en lagerbyggnad på 6 m².

Enligt planen ska fritidsbostaden på 120 m² placeras cirka 40 meter från strandlinjen och cirka 20 meter från mittlinjen till vägen Myrskyläntie.

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-ala 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-alue on alue, jolla rakentamisen vaikutukset ulottuvat vesistöön. Ranta-alue 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. Rantarakennuspaikalla on oltava vähintään 50 m omaa rantaviivaa.

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 byggplats i strandområdet ska ha minst 50 meter egen strandlinje.

POIKKEAMINEN

Haetaan poikkeamaa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m². Kiinteistön pinta-ala on 2 326 m², eli noin 29 % vähemmän kuin rakennusjärjestyksen mukaan edellytetään.

Lisäksi haetaan poikkeamaa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan rantarakennuspaikalla on oltava vähintään 50 metriä omaa rantaviivaa. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 35 metriä, eli noin 43 % vähemmän kuin rakennusjärjestyksen mukaan edellytetään.

Alueelle on ennen lainvoimaisen rakennusjärjestyksen (vuonna 2011) voimaantuloa myönnetty rakennuspaikkoja myös pinta-alaltaan pienemmille kiinteistöille sekä kiinteistöille, joilla on lyhyempi rantaviiva.

UNDANTAGSBESLUT

Undantag söks för att få avvika från bestämmelsen i byggnadsordningen, enligt vilken en byggplats ska ha en areal på minst 3 000 m². Fastighetens areal är 2 326 m², vilket är cirka 29 % mindre än vad som byggnadsordningen förutsätter.

Därtill söks undantag för att få avvika från bestämmelsen i byggnadsordningen, enligt vilken en byggplats i strandområdet ska ha minst 50 meter egen strandlinje. Fastigheten har cirka 35 meter strandlinje, vilket är cirka 43 % mindre än vad som byggnadsordningen förutsätter. Innan den gällande byggnadsförordningen (från 2011) trädde i kraft beviljades det i området tillstånd för att bilda byggplatser även för fastigheter med mindre areal samt för fastigheter med kortare strandlinje.

ASKOLAN ELINYPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO
Poikkeamislupa on käsitelty Askolan Elinympäristölautakunnassa
01.06.2026 ja lautakunta ei puolla hakemusta.

Hakija toteaa vastineessaan, että Valkjärven rannalla ja myös muilla ranta-alueilla on rakennettuja rakennuspaikkoja, jotka eivät täytä rakennusjärjestyksen mukaista 50 metrin rantaviivan vähimmäispituutta tai 3 000 m² vähimmäispinta-alaa. Hakijan mukaan poikkeamisluvan myöntäminen ei siten johtaisi merkittävään tai hallitsemattomaan rantarakentamiseen eikä aiheuttaisi haitallisia ympäristövaikutuksia. Hakija katsoo myös, että suunniteltu rakentaminen voidaan toteuttaa omalla kaivolla ja suljetulla jätevesijärjestelmällä sekä että hakemusta tulisi arvioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ I ASKOLA
Ansökan om undantag behandlades i Nämnden för livsmiljö i Askola
1.6.2026 och nämnden stödjer inte ansökan.

Sökanden konstaterar i sitt svar att det vid stranden till sjön Valkjärvi och även i andra strandområden finns bebyggda byggplatser som inte uppfyller kraven i byggnadsordningen gällande längden på minst 50 meter strandlinje respektive minsta areal på 3 000 m². Enligt sökanden skulle beviljandet av undantagslov således inte leda till betydande eller okontrollerat strandbyggande eller medföra skadliga miljökonsekvenser. Sökanden anser även att det planerade byggprojektet kan genomföras med en egen brunn och ett slutet avloppssystem, samt att ansökan bör bedömas utifrån principen om likabehandling av markägarna.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen ja lupahakemukselle on esitetty huomautus yhden naapurin 18-403-8-36 ja 18-403-8-68 osalta, jossa on sama omistaja. Huomautuksessa viitataan mm. rakennusjärjestyksen määräykseen.

Hakija toteaa vastineessaan, että yli 20 vuotta sitten tehdyt ratkaisut eivät ole vertailukelpoisia nykyiseen lupaharkintaan, koska rakennusjärjestystä on sittemmin uudistettu. Lisäksi hakijan mukaan kiinteistöllä sijaitseva 6 m² rakennus on toiminut pitkään vapaa-ajan oleskeluun, vaikka sitä on kutsuttu varastoksi. Kiinteistöä on käytetty vapaa-ajan viettoon, ja siellä sijaitsee myös laituri, soutuvene sekä erillinen käymälärakennus.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hörts angående ansökan och en anmärkning lämnades in om den. Grannen som lämnade in sin anmärkning är ägaren till fastigheterna 18-403-8-36 och 18-403-8-68. I anmärkningen hänvisas bland annat till bestämmelserna i byggnadsförordningen.

Sökanden påpekar i sitt svar att beslut som fattades för över 20 år sedan inte är jämförbara med den nuvarande prövningen av tillståndsansökningar, eftersom byggnadsförordningen sedan dess har reviderats. Enligt sökanden har dessutom den 6 m² stora byggnaden på fastigheten länge använts för fritidsvistelse, även om den har kallats för lagerbyggnad. Fastigheten har använts för fritidsvistelse, och där finns även en brygga, en roddbåt samt en separat toalettbyggnad.

Tiedoksi

018-403-8-36, 018-403-8-68

För kännedom

018-403-8-36, 018-403-8-68

Esittelijä/ Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto
Päätös	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 yleiskaavaa, 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. Hakemus poikkeaa merkittävästi rakennusjärjestyksen määräyksistä sekä rakennuspaikan vähimmäispinta-alan että rantaviivan vähimmäispituuden osalta, minkä vuoksi poikkeamista ei voida pitää vähäisenä tai kohtuullisena. Poikkeamisluvan myöntäminen voisi lisäksi johtaa Valkjärven rannalla sekä yleisemmin kunnan muilla ranta-alueilla merkittävään ja hallitsemattomaan rantarakentamiseen, mikä ei ole alueiden käytön tavoitteiden mukaista. Samalla rakennusjärjestyksen rantaviivan vähimmäispituutta koskevan määräyksen soveltaminen poikkeamislupahakemusten arvioinnissa vaarantuisi, eikä määräystä voitaisi enää johdonmukaisesti käyttää lupaharkinnan perusteena. 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 bygglov. 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.

Ansökan avviker väsentligt från bestämmelserna i byggnadsförordningen, såväl vad gäller byggplatsens minsta areal som strandlinjens minsta längd, varför avvikelserna inte kan betraktas som obetydliga eller rimliga.

Att bevilja undantagslov skulle dessutom kunna leda till betydande och okontrollerad strandbyggande vid sjön Valkjärvi och, mer generellt, i kommunens övriga strandområden, vilket inte är förenligt med målen för områdesanvändningen. Samtidigt skulle tillämpningen av bestämmelsen i byggnadsförordningen om minsta strandlinjelängd vid bedömningen av ansökningar om undantag äventyras, och bestämmelsen skulle inte längre kunna användas på ett konsekvent sätt som underlag för tillståndsbedömningen.

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

Tillämpade rättsnormer	Bygglag 751/2023, byggnadsordning
Påbjud	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag
Täytäntöönpano	Hakija, Askolan elinympäristölautakunta, 018-403-8-36, 018-403-8-68, LVV-keskus
Verkställighet	Sökande, nämnden för livsmiljö i Askola, 018-403-8-36, 018-403-8-68, TTV-central