

## Poikkeamisluvan käsittely 16-424-5-22 YRJÖLÄ

KHALL 08.04.2024 § 91  
140/10.03.00/2024

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-424-5-22 Päijänteen rannalla (YRJÖLÄ) Vähä-Äiniön lahdella. Tilan pinta-ala on 87,5476 ha. Tila on muodostunut 8.6.1926. Tilan rantaviivan pituus on noin 900 m.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella, rantaan rajautuvalla kiinteistöllä on tällä hetkellä rakennettua kerrosalaa 3512 m<sup>2</sup> matkailukäytössä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa saunamaailman laajennukselle. Poikkeamislupa tarvitaan, koska kerrosalaa lisäävä rakentaminen ja muu laajennus rakentuu ranta-asemakaavan RM-2 alueen ulkopuolelle eikä nykyinen ranta-asemakaava mahdollista kyseistä rakentamista. Rakentaminen on myös osittain ranta-asemakaavan ulkopuolella, vesialueella .

Hakijan kuvauksen mukaisesti: ”Lehmonkärjen Loma-resortilla sijaitsevan Iso-Haapa tapahtumakeskuksen vieressä, rannalla sijaitsevaa saunamaailma-kokonaisuutta ollaan kehittämässä rakentamalla vanhan saunaterassin eteen 4 x 10 m uima/poreallas sekä vanhan puulämmitteisen saunan viereen uudet suihkukopit. Samalla vanhan Iglusaunan paikalle rakennetaan uusi 14.9 m<sup>2</sup>:n sähkölämmitteinen merimiessauna ja Iglusauna siirretään vanhan savusaunan ja tulevan merimiessaunan väliselle alueelle. Saunamaailma aidataan 1.6–1.8 m korkuisella aidalla yksityisyyden suojelemiseksi. Infinity-altaan ja suihkujen poistovedet johdetaan pumppaamojen kautta Iso-Haavan viemärijärjestelmään. Alueella on tallentava kameravalvonta ja alue on valvonnan alla.”

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, lähin pohjavesialue (Vähä-Äiniö, VHA2) sijaitsee noin 1,1 km etäisyydellä vesistön toisella puolella. Lähin suojelualue on Tupalan luonnonsuojelualue (YSA245448) on noin 1,3 km päässä. Lähin museoviraston nimeämä kohde Kukko, esihistoriallinen löytöpaikka, on noin 1,1 km etäisyydellä kohteesta.

Kiinteistölle tulee tieyhteys Isohaavantien kautta.

### Kaavatilanne

Rakennuspaikalla on voimassa Lehmonkärjen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, joka on saanut lainvoiman 5.4.2012.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) alue sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

### Rakennusjärjestys

Mikäli poikkeamislupa voidaan myöntää, on rakentamisessa noudatettava Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen normistoja ja haettava rakennuslupa.

#### Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Laajempaa, kaikkia rajanaapureita koskevaa kuulemista/kuuluttamista ei ole tässä yhteydessä nähty tarpeelliseksi, koska kiinteistö on laaja, rakennuspaikka sijaitsee keskellä kiinteistöä ja lahden suojassa. Hankkeen osalta on kuultu naapureita, joiden edun kannalta hankkeella voi olla vaikutuksia.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-414-1-28
- 16-424-1-26
- 16-424-876-1 (suostumus Vähä-Äiniön osakaskunta)

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamishakemukseen huomautettavaa.

#### Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jossa on voimassa ranta-  
asemakaavaa. Rakennuspaikan nykyinen kaavamerkintä ei mahdollista kerrosalaa lisäävää rakentamista ranta-alueelle. Lisäksi osa rakentamisesta sijoittuu vesialueelle, johon ranta-  
asemakaava ei ulotu.

Kyseessä on olemassa olevan saunamaailman laajennus, jossa rakennuspaikka ja lahti ovat jo matkailukeskuksen aktiivisessa käytössä. Saunamaailman laajennus uudella saunalla, terassi- ja allasrakennelmilla ei poikkea merkittävästi jo alueella olevasta rannan käyttötarkoituksesta.

Naapurit ovat suhtautuneet esitettyyn rakentamiseen myönteisesti. Lisärakentaminen ranta-  
alueelle ei johda hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkitykselliseen heikkenemiseen eikä se johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Rakennuspaikalle johtava tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle.

Saunarakennus on rantaviivan tuntumassa, vesialueella, lahden poukamassa. Rakennettava saunarakennus on pieni, noin 15 m<sup>2</sup>:n suuruinen ja väriykseltään tumman harmaa. Saunamaailma aidataan. Rakennuksen lähin etäisyys maa-  
alueella sijaitsevaan naapurin rajaan on noin 200 metriä.

Rakennuspaikan jätevedet johdetaan kiinteistön omaan viemärijärjestelmään. Laajennettu saunamaailma rakennuksineen ja rakennelmineen eivät merkittävästi muuta järven luontoarvoja tai jo olemassa olevaa matkailukäytössä olevaa aluetta.

Valmistelija Lupatarkastaja Miia Virolainen  
p. 044 778 0948, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
p.044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan ehdollisena. Ehdot on lueteltu päätösehdotuksen loppuosassa.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, alueen maankäytöllisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, ettei haettu hanke aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

#### Poikkeaminen

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

Rakennuspaikalla rakennusoikeutta käytetään yhteensä 15 k-m<sup>2</sup>. Rantasauna sijaitsee rantaviivassa vesialueen puolella ja vesirakentamisesta on pyydetty ELY-keskuksen lausunto mahdollisesta vesilain mukaisesta lupatarpeesta.

ELY:n lausunnon mukaan: *"Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, ettei toimenpiteistä ennalta arvioiden aiheudu haittaa yleiselle edulle. Toimenpiteen voi vesilain 3 luvun 2 §:n mukaan tehdä ilman vesilain mukaista lupamenettelyä, jos siitä aiheutuu edunmenetys ainoastaan yksityiselle edulle ja edunhaltija on antanut hankkeeseen kirjallisen suostumuksensa. Hankkeesta saattaa aiheutua edunmenetystä yksityiselle vesialueen omistajalle. Siksi sille tulee saada kirjallinen suostumus Vähä-Äiniön osakaskunnalta."*

Kyseinen suostumus on saatu.

Lisäksi ELY-keskus edellyttää seuraavaa: *"Toimenpiteet kohdistuvat ranta-asemakaavan ja siinä osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, joten tarve poiketa rantoja koskevasta maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ja poikkeamisluvan tarpeesta tulee vielä arvioida. Rakennuslupa- ja poikkeamisharkinnassa tulee lisäksi arvioida hankkeen maisemalliset vaikutukset, erityisesti huomioiden rakennuspaikan sijainti valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi määritellyn Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat -alueen kanssa samalla vesialueella, Vähä-Äiniönlahdella."*

Poikkeamisluvan tarpeen on arvioitu täyttyvän.

Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi, mutta saunarakennuksella ei itsessään ole merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan.

Kiinteistölle johtaa tieyhteys, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun.

Uusi rantasaunan rakennuspaikka ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Hakijan mukaan jätevesien käsittely järjestetään asianmukaisesti. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus (selvitykset ja suunnitelmat) on todettava rakennuslupavaiheessa.

2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä (alle kilometrin päässä) ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

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

Saunamaailman laajennus ja etäisyys rantaviivasta eivät johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eivätkä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Rakennus ja sen käyttötarkoituksen muutos sopeutuvat muuhun kiinteistön matkailun rantarakentamisen.

Rannan puustoisuuteen on jatkossakin kiinnitettävä huomiota.

#### Lupaehdot

Tämän poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

Hankeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätöksen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta 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

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 12.4.2024.

