

## Poikkeamisluvan käsittely 16-424-3-98 HUPINIEMI, Pintasniementie 93

KHALL 28.04.2025 § 104  
173/10.03.00/2025

### Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Päijänteen rannalla Pintasniemessä sijaitsevan kiinteistön 16-424-3-98 Hupiniemi (lainhuutotodistus 24.3.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 3880 m<sup>2</sup>, ja se on muodostunut 19.12.1964. Rantaviivan pituus on n. 120 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Pintasniementien kautta.

Hakijoiden ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 44 k-m<sup>2</sup> (tarkoitus purkaa)
- vierasaitta 20 k-m<sup>2</sup>
- sauna 12 k-m<sup>2</sup>
- vaja 22 k-m<sup>2</sup>

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 98 k-m<sup>2</sup>.

Tarkoituksena on purkaa vanha vapaa-ajan asunto 44 k-m<sup>2</sup>, ja rakentaa tilalle uusi vakituinen asuinrakennus (enintään 90 k-m<sup>2</sup>). Asemapiirroksen mukaisesti vakituisen asuinrakennuksen kerrosala olisi 82,5 k-m<sup>2</sup>. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 136,5 k-m<sup>2</sup>.

Uusi asuinrakennus tulisi lähimmillään noin 17 metrin päähän rantaviivasta. Uusi asuinrakennus sijoittuisi osittain vanhan vapaa-ajan asunnon sijainnille. Jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Rakennus tulee ympärivuotiseen käyttöön ja käyttötarkoituksen muutos vastaa rakennuksen tulevaa pääasiallista tulevaa käyttöä.
- Käyttötarkoituksen muutos ja hakemuksen mukaisen rakennushankkeen laajuus ei johda ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen massoittelemalla tai julkisivujen osalta, eikä näin ollen aiheuta merkittäviä vaikutuksia maisemaan.
- Rakennuspaikalle on tarvittava tieyhteys (Pintasniementie) mm. pelastusajoneuvojen paikalle pääsyyn.
- Kiinteistöllä on oma talousvesikaivo ja jätevesien käsittely järjestetään asianmukaisella tavalla rakennushankkeen yhteydessä.
- Uusi rakennus sijoittuu lähes purettavan rakennuksen paikalle, jolloin rakennusten lukumäärä ei kasva, eikä näin ollen aiheuta maisemallisesti merkittävää muutosta.
- Sijoittumista kauemmas rantaviivasta estää kiinteistöllä olemassa olevat muut rakennukset. Suunniteltu sijainti on pääosin avointa, eikä rakentamisen tieltä kaadeta merkittävää puustoa. Alueella kasvaa puutarhakasvillisuutta, pensaita, huonokuntoisia pihlajarykelmiä.

Rakennuksen sijoittaminen kauemmas rantaviivasta edellyttäisi puuston kaatamista.

- Rantavyöhykkeellä säilyy puustoa, eikä rakennushankkeen katsota aiheuttavan merkittäviä muutoksia maisemaan.

#### Kaavatilanne

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.

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA/4), ja sille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Yhdelle RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia, ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 m<sup>2</sup> ja korkeintaan 250 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m<sup>2</sup>, tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

#### Poikkeaminen

Koska hakemuksen mukainen alue on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA), ja rantaosayleiskaava edellyttää loma-asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta 30 metriä – (Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaisilla asuinpienalojen alueella AO asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta edellytetään 50 metriä) –, on hankkeelle 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-m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>. 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 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-424-3-53
- 16-424-3-259
- 16-424-3-267

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll finland Oy  
p.044 5340061, etunimi.sukunimi@Ramboll.fi

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
p. 044 7780270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset ja alueen kaavallinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 1964, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka. Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla purettavan loma-asunnon tilalle uusi yhden asunnon talo (vakituinen asuinrakennus). Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön

sopiva väritys sekä riittävä rannan puustoisuus. Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen käyttötarpeita.

Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämaiseen asutukseen (Joenniemi), ja lähiympäristössä Joennientien varrella on myös muuta vakituista asumista. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta ns. taaja-asutuksen muodostumista eikä aiheuta hakijoiden tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeamisen myöntäminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja tukee Asikkalan kunnan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista sekä Joenniemen alueen elinvoimaisuutta. Etäisyys kuntakeskus Vääksyyn on noin 20 kilometriä.

Hakemuksessa esitetään asuinrakennuksen rakentamista lähimmillään noin 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota alueidenkäyttölain 73 §:ssä esitettyihin ranta-alueen kaavojen sisältövaatimuksiin. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Huomioon on otettava lisäksi maisema-arvot, vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Riittävän rantapuuston säilyttämiseen tai istuttamiseen, rakennusten ympäristöön sopivaan väritykseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on todettava rakentamislupavaiheessa.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä on 233 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi 136,5 k-m<sup>2</sup>, joten käyttämätöntä rakennusoikeutta jää reilusti.

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.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue on Tupalan luonnonsuojelualue (YSA245448), joka sijaitsee 3,1 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta etelän suuntaan.

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

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Lähialueella ei ole myöskään valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteita tai alueita. Rakennuspaikan lähistöllä ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

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

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen.

Suunnitellun rakentamisen tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan riittävän puuston säilymiseen tai istuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:

- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Talousveden saanti tulee olla kunnossa.

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 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta 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 rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.