

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-406-2-217 KURTTILA (Lammasojantie 96)

KHALL 18.08.2025 § 205
375/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-406-2-217 Kurttila (lainhuutotodistus 4.8.2025) Ruotsalaisen rannalla. Tilan pinta-ala on 279,7 hehtaaria.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla kiinteistöllä ei tällä hetkellä ole käytettyä kerrosalaa, kiinteistö on rakentamaton. Tila on muodostunut 7.2.2001, ja sillä on rantaviivaa noin 2,3 kilometriä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden vakituisen asuinrakennuksen (116 k-m² 250 mm) rakentamiseksi noin 51 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa talousvesikaivo sekä jätevesien käsittelyjärjestelmä asianmukaisesti. Hulevedet imeytetään tontille, ja rakennuspaikalle sijoitetaan myös maalämpökaivo. Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Rakennuspaikalle on tarkoitus muodostaa tieyhteys Lammasojantieltä.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisen hankkeen toteuduttua ja rakennuspaikan lohkomisen jälkeen rakennuspaikan yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi 116 k-m².

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- Uusi rakennus on yksitasoinen, tummasävyinen, ympäröivään maastoon ja luontoon sointuva ja vähäisesti erottuva.
- Rantaan on noin 50 metriä rannan puoleiselta seinältä, rakennus ei myöskään näy vesistön puolelta käytännössä johtuen maaston muodosta.
- Alueelle on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaava, joka on asetettu ehdotuksena nähtäville 23.6.–29.8.2025 väliselle ajalle. Kaavaesityksessä on rakennuspaikka sijoitettuna haettavan poikkeamisluvan sijaintiin.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole (ranta-)asemakaavaa tai rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä syystä alueella on AKL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve, ja hanke edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Mikäli poikkeamislupa voidaan myöntää, rakentamisessa on noudatettava Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen normistoja, ennen kuin laadinnassa oleva Ruotsalaisen rantaosayleiskaava saa lainvoiman.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä – alue on kuitenkin osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai

maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat sekä Kymenvirran maisema-alue).

Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen (asetettu vireille 21.3.2022 § 69 Asikkalan kunnanhallituksen päätöksellä). Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä toimenpiderajoitusta. Vireillä oleva kaavoitus korostaa varovaisuusperiaatteen ja kaavoitusvaran jättämisen tärkeyttä poikkeamisharkinnassa.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa (nähtävillä 23.6.–29.8.2025) poikkeamislupahakemuksen mukaiselle sijainnille on osoitettu loma-asuntojen alueen (RA-2) rakennuspaikka.

RA-2, Loma-asuntojen alue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin enintään 180 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m², sekä saunan korkeintaan 25 k-m² ja muita talousrakennuksia. Paloturvallisuuden salliessa rakennuspaikalle saa rakentaa myös savusaunan.

Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan kuusi.

§ 1 Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m². Mikäli rakennuspaikalle ei toteuteta vesikäymälää tai se liitetään viemäriverkkoon, on minimipinta-ala 1 000 m².

§ 2 Mikäli rakennuspaikka sijoittuu rantaan, tulee sen puusto pääosin säilyttää.

§ 3 Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia. Ranta-alueilla julkisivujen värisävyjen tulee olla hillittyjä ja maanläheisiä.

§ 4 Rakennusten vähimmäisetäisyys kiinteistönrajasta on 4 m.

§ 5 Rakennuspaikalla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maaperän luonnolliset muodot. Pengerrykset ja tukimuurit tulee suunnitella maaperän luonnollisten muotojen ehdoilla.

Emätilatarkastelu

Hanke merkitsee uuden omarantaisen rakennuspaikan muodostamista AKL 72 §:ssä tarkoitetulla rantavyöhykkeellä, jolla on rannan suunnittelutarve – alueella ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa. Vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, eri emätilojen kesken sekä emätilojen sisällä, on keskeisessä asemassa rantarakentamiseen liittyvissä kaavoitus- ja poikkeamismenettelyissä, ja työkaluiksi asian varmistamiseen ovat

muodostuneet emätilatarkastelu sekä siihen liittyvä rantaviivan muuntaminen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti rantarakennuspaikkojen mahdollinen määrä lasketaan emätilan muunnetun rantaviivan sekä emätilan käytettyjen rakennusoikeuksien perusteella. Asikkalan kunnassa muunnetun rantaviivan mittaustavat on määriteltä Pääjanteen ja Ruotsalaisen rantaosayleiskaavojen laadinnan yhteydessä.

Vireillä olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotusta varten on laadittu emätilakohtainen mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelma (16.6.2025). Mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelma on osa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan 2. ehdotusvaiheen aineistoa.

Kiinteistö 2:217 Kurttila on muodostunut 7.2.2001. Sen emätila poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 (rakennuslain rantakaavasäännösten voimaantulon ajankohta) on ollut 16-406-2-115(X) KURTTILA. Emätilasta on lohkottu vuosien varrella lukuisia lohkotiloja, ja emätila on käyttänyt toistaiseksi 10 rakennusoikeutta.

Emätilalla 2:115 KURTTILA on ollut luonnollista karttarantaviivaa 3,203 kilometriä. Emätilan luonnollinen rantaviiva on muunnettu: rantaviivan pituuden laskemiseen vaikuttavat rannan muodot, kuten niemet, lahdet, salmet ja kannakset.

Muunnetun rantaviivan pituudeksi tulee emätilalle yhteensä 2 939 metriä eli 2,939 kilometriä. Mitoituksen perusteella emätilalla on jäljellä 1,74 eli kaksi käyttämätöntä rakennusoikeutta sekä lisäksi emätilalta 16-406-3-222(X) IISAKKILA siirretty kaksi rakennusoikeutta (yhteensä neljä). Näistä jäljellä olevista rakennusoikeuksista kolme on osoitettu lohkotilalle 2:217 Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa, kun lohkotilan muunnetun rantaviivan pituus on 2,132 kilometriä. Lohkotila 2:217 ei ole käyttänyt vielä yhtäkään rakennusoikeutta.

Poikkeamislupahakemuksen mukaiselle sijainnille on osoitettu Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa uusi rakennuspaikka eikä uuden rakennuspaikan muodostaminen aiheuta haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle. Lohkotilalle jää vielä kaksi muuta käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä eikä sillä ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72 §, rannan suunnittelutarve). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava RakL 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 14.4.2025 hyväksymän ja 22.4.2025 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan mm. rakennuspaikan koosta ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

”12.3 Rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 1000 m², pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m².
- 2) Rantaviivan (rantaan tukeutuvien rajapyykkien välinen) vähimmäispituus on 40 metriä.
- 3) Rakennuspaikalle saa rakentaa ranta-alueella enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta ja muualla 10 %, ellei kaavassa ole määrätty muuta.

13.1 Rakentaminen muualla kuin ranta-alueella

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Yli 5 hehtaarin suuruiselle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.

13.3 Rakentaminen ranta-alueella

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen asuinrakennus (vakituinen- tai vapaa-ajanrakennus) 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

Kiinteistö on laaja, lähes 280 hehtaarin suuruinen, ja poikkeamislupahakemuksen mukainen rakennuspaikka on tarkoitus lohkoa, jolloin ainoaksi naapuriksi jää hakijan tila 2:217 Kurttila. Näin ollen RakL 64 §:n ja MRA 86 §:n mukaiseen naapurikuulemiseen ei ole tarvetta.

p.044 534 0061, etunimi.sukunimi@ramboll.fi

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, alueen kaavallisen 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 2:217 on muodostunut vuonna 2001. Kiinteistölle ei ole toistaiseksi muodostunut yhtään rakennuspaikkaa, ja Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan 2. ehdotuksessa kiinteistölle on osoitettu muunnetun rantaviivan perusteella kolme uutta rakennusoikeutta. Emätilakohtaisen mitoitustarkastelun perusteella kiinteistölle on mahdollisuus muodostaa yhteensä kolme uutta rantarakennuspaikkaa niin, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja AKL 73 §:n mukaiset ranta-alueiden yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset toteutuvat (ks. kohta "Emätilatarkastelu").

Kun myös kaavalla kiinteistölle voidaan osoittaa rakennusoikeuksia, ja kun otetaan huomioon Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan 2. ehdotuksen ratkaisu, ei uuden rakennuspaikan muodostaminen aiheuta haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle.

Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi noin 116 k-m². Tämä on vireillä olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mukaista. Suunnitellun vakituisen asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (noin 51 metriä) on riittävä ja perusteltu, ottaen huomioon rannan puustoisuus sekä suunnitellun asianmukaisen jätevesien käsittelyn toteutuminen. Puuston säilymiseen rannassa on kiinnitettävä myös jatkossa erityistä huomiota rantamaisemavaikutusten minimoimiseksi. Tämä korostuu kapean Kymenvirran rannoilla.

Rakentaminen on myös kunnan rakennusjärjestyksen mukaista. Lohkottavan tontin pinta-ala on riittävän suuri vakituisen asumisen edellyttämien toimintojen järjestämiseksi.

Talousveden saatavuus sekä jätevesien käsittelyn suunnitelmat ja selvitykset on tarkastettava rakentamislupavaiheessa.

Poikkeamisen myöntäminen haetun mukaisesti ei muodosta alueelle ns. taaja-asutusta. Kiinteistölle muodostetaan ympärivuotinen toimiva tieyhteys Lammasojantieltä, joka mahdollistaa mm. jätehuollon ja

pelastusajoneuvojen paikalle pääsyn. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen (Kalkkinen). Kiinteistön lähiympäristössä Kalkkisissa on myös muuta vakituista asutusta, ja hanke tukee Kalkkisten alueen elinvoimaisuutta ja tasapainottaa Asikkalan kylärakennetta. Lähimmät vakituiset asumukset sijaitsevat noin 800 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Etäisyys kuntakeskus Vääksyyn on teitse 29 kilometriä ja maakuntakeskus Lahteen 44 kilometriä. Ottaen huomioon edellä mainittu, vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen ei aiheuta haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle.

Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muulle vastaavassa asemassa olevalle maanomistajalle, voidaan katsoa, ettei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus vaaranna poikkeamisen johdosta.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lähin luonnonsuojelualue, Virtovuoren luonnonsuojelualue (YSA236515), sijaitsee lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä poikkeamislupahakemuksen mukaisesta rakennuspaikasta eteläkaakkoon. Virtovuoren luonnonsuojelualue on osoitettu Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa luonnonsuojelualueeksi (SL/90).

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla 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 eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Rakennuspaikalle toteutetaan ympärivuotinen tieyhteys Lammasojantien kautta, ja talousveden saanti sekä jätevesien käsittely on asianmukaisesti järjestettävissä. Haettu rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä esitettyjä rakentamisen kokonaismitoituksia, ei haittaa vireillä olevaa rantaosayleiskaavoitusta eikä aiheuta rantamaisemassa merkittäviä muutosvaikutuksia. Hankkeen toteuttaminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tämä poikkeamispäätös johtaa ranta-alueella uuden rakennuspaikan muodostamiseen, mutta sen edellytysten täyttyminen on tarkasteltu ja varmistettu emätilakohtaisella mitoitustarkastelulla rantaosayleiskaavaa

laadittaessa. Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen olisi samoissa olosuhteissa mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Lupaehdot:

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Jätevesien käsittelyn suunnitelmat ja selvitykset on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Talousveden saanti tulee olla kunnossa.
- Tämän poikkeamisluvan myötä muodostetaan kiinteistölle 2:217 uusi rantarakennuspaikka, joka lisätään vuoden 1969 mukaisen emätilan 2:115(X) Kurttila käytettyihin rakennusoikeuksiin.

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 päätöksen julkisesta kuulutuksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (tämä 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.

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.

Merkittiin, että Hilka Kemppi saapui asian käsittelyn aikana klo 16.13. II varapuheenjohtaja Mattila toimi puheenjohtajana asian käsittelyn loppuun klo 16.29 asti.