

Poikkeamisluvan käsittely 16-424-2-61 KIKANNIEMI, Karaniementie 85

KHALL 01.09.2025

400/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Päijänteen rannalla Karaniemessä sijaitsevan kiinteistön 16-424-2-61 Kikanniemi (lainhuutotodistus 14.8.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 6,652 hehtaaria, ja se on muodostunut 1.2.2024. Rantaviivan pituus on n. 270 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Karaniementien kautta.

Hakijoiden ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee:

- saunarakennus 25 k-m2
- talousrakennus 14 k-m2
- talousrakennus 8 k-m2
- talousrakennus 6 k-m2
- aitta 10 k-m2
- autotalli 56 k-m2

Käytettyä kerrosalaa on näin ollen 119 k-m2. Asemapiirroksen mukaan varsinaisella rakennuspaikalla sijaitsee nykytilassa edellä mainituista neljä rakennusta.

Tarkoituksena on rakentaa uusi vakituinen asuinrakennus (96 k-m2). Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen käytettyä kerrosalaa olisi yhteensä 215 k-m2.

Uusi asuinrakennus tulisi lähimmillään noin 32 metrin päähän rantaviivasta. Jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Rakennus tulee ympärivuotiseen käyttöön ja vastaa rakennuksen tulevaa pääasiallista tulevaa käyttöä ns. "kakkoskotina".
- Rakennuspaikalle on tarvittava tieyhteys (Karaniementie) mm. pelastusajoneuvojen paikalle pääsyyn.
- Kiinteistöllä jätevesien käsittely järjestetään asianmukaisella tavalla rakennushankkeen yhteydessä.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. "valkoisella alueella" eli maaseutumaisella alueella, ja se on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat).

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA/1), 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 m² ja korkeintaan 250 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m² ja vierasmajan korkeintaan 30 m². Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m², tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Suurin osa kiinteistöstä on Päijänteen rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kiinteistö on myös maisemaolosuhteiltaan merkittävää aluetta (ma) ja luonto-olosuhteiltaan merkittävää aluetta (lu). Rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto. Alueella on kasveihin tai eläimistöön liittyviä erityisarvoja, joita ei saa vaarantaa. Alueen luonnonolosuhteista johtuvat erityispiirteet on otettava ympäristön hoidossa ja käsittelyssä sekä rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa erityisesti huomioon.

Poikkeaminen

Koska hakemuksen mukainen alue on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA), ja Päijänteen rantaosayleiskaavan vakituisen asumisen mukaisilla asuinpientalojen alueella (AO) vakituisen asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta edellytetään 50 metriä, on hankkeelle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 14.4.2025 hyväksymän ja 22.4.2025 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan koosta, rakennuksien etäisyyksistä 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 muualle 10 %, ellei kaavassa ole määrätty muuta.

13.3 Rakentaminen ranta-alueella

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntoinen 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

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamislupan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupa huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-424-2-39
- 16-424-4-69
- 16-424-4-70
- 16-424-4-71

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 poikkeamislupan 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 2024, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omantarainen rakennuspaikka. Poikkeamislupan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla 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 kylämäiseen asutukseen (Vähä-Äiniö), ja lähiympäristössä Ohdenpihdintien 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 Vähä-Äiniön alueen elinvoimaisuutta. Etäisyys kuntakeskus Vääksyyn on noin 15 kilometriä.

Hakemuksessa esitetään vakituisen asuinrakennuksen rakentamista lähimmillään noin 32 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Päijänteen rantaosayleiskaavassa vakituisen asumisen AO-alueilla asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivaan edellytetään vähintään 50 metriä, kun RA-alueilla vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivaan edellytetään vähintään 30 metriä. 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 rakennuspaikalla on 250 k-m². Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi 215 k-m², joten käyttämätöntä rakennusoikeuttakin jää.

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 Päijänteen Natura-alue, joka sijaitsee n. 1,5 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta koillisen suuntaan. Päijänteen kansallispuisto sijaitsee rakennuspaikasta noin kaksi kilometriä idän 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 – Vähä-Ääniön kylän RKY-alue sijaitsee noin 1,9 kilometriä rakennuspaikasta lounaan suuntaan. 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.
- Rantavyöhykkeellä on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.

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 päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
sähköposti: hameenlinna.hao(at)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