

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-417-7-189 MATINRANTA (Uitontie 563)

KHALL 27.10.2025 § 270
434/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Päijänteen rannalla Uitonsalmessa sijaitsevan kiinteistön 16-417-7-189 Matinranta (lainhuutotodistus 24.9.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 3 339 m² ja se on muodostunut 18.10.2022.

Kiinteistöllä sijaitsee 44 k-m² suuruinen saunarakennus sekä 13 k-m² suuruinen talousrakennus (puuvaja). Yhteensä käytettyä kerrosalaa on näin ollen nykytilan mukaisesti 57 k-m². Kiinteistö sijaitsee vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella (Uitonharju 2).

Hakijalla on poikkeamislupahakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti tarkoitus rakentaa uusi 28 k-m² suuruinen talousrakennus (aitta) noin 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala kiinteistöllä olisi 85 k-m², mikä ylittäisi Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden 60 k-m²:llä. Nykyisessä tilanteessa rakennusoikeus on ylittynyt 33 k-m²:llä. Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jolle on osoitettu saunarakennuksen rakennuspaikka (sa). Saunarakennus saa olla kerrosalaltaan korkeintaan 25 k-m².

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Aitta on väriltään tumma, ja sulautuu maisemaan. Rannassa on puustoa suojaamassa näkymää.
- Aittarakennus on pienimuotoinen ja tarkoitettu varastointiin, tilapäiseen majoittumiseen ja harrastetoimintaan. Harrastan mattojen kutomista ja muita käsitöitä. Aittarakennukseen tulee tila kangaspuille, ja niitä voi säilyttää siellä ympäri vuoden. Lisäksi kesäaikana on tarve lisämajoittumiselle ja rauhalliselle etätyöpisteelle.
- Aittarakennuksessa säilytetään mm. ilmatäytteisiä vesileluja ja kalastustarvikkeita.
- Pyydän huomioimaan yhdenvertaisuuden toteutumiseksi, että kiinteistön viereisille sa-paikoille on myönnetty toimenpidelupia jo olemassa oleville talous- ym. rakennuksille.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Rantaosayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu yksi saunan rakennuspaikka (sa), ja muutoin kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Saunarakennuksen rakennuspaikka, sa

Merkintä osoittaa alueen osan, johon saadaan rakentaa yksi saunarakennus kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² ja jonka etäisyys rannasta tulee olla

vähintään 20 m. Saunarakennuksen paikkaa ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omaksi tilakseen.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, M

Alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilatalouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² suuruista rantasaunaa.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella sekä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv15, Uitonharju).

Poikkeaminen

Koska voimassa oleva Päijänteen rantaosayleiskaava osoittaa kiinteistölle ainoastaan saunarakennuksen rakennuspaikan (sa) ja rakennusoikeudeksi 25 k-m², ja muutoin kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), on hakemuksen mukaisille toimenpiteille 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 poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Naapurikuulemisesta kuulutettiin Päijät-Häme-lehdessä ja kunnan internetsivuilla yhteystiedottomien osallisten sekä muiden mahdollisten osallisten tiedottamiseksi 4.10.2025. Kuulutusaika oli 4.–19.10.2025. Kuullut naapurikiinteistöt ovat

- 16-417-7-151
- 16-417-878-18 (yhteinen venevalkama)
- 16-895-2-22 (yleinen tie)

Naapurikiinteistöjen omistajilla tai osallisilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa.

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen

puh. 044 534 0061, sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen

puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbäck Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen kaavatilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2022, eikä sille ole Päijänteen rantaosayleiskaavassa osoitettu omarantaista rakennuspaikkaa eikä rakennusoikeutta, mutta kiinteistölle on osoitettu saunarakennuksen rakennuspaikka (sa) ja sille enimmäisrakennusoikeudeksi 25 k-m². Alue on muutoin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Rakennettavan aittarakennuksen voidaan kuitenkin katsoa käytännössä lukeutuvan saunaan liittyväksi talousrakennukseksi. Talousrakennuksen rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjaustavoitteelle, ottaen huomioon, että

aittarakennuksessa voidaan säilyttää myös metsätaloutta palvelevia tarvikkeita. Hakija on esittänyt talousrakennuksen sijoittamiselle Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ymmärrettäviä syitä ja perusteluja, ja talousrakennukselle on käytännön tarve.

Suunnitellun talousrakennuksen (28 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 25 metriä. Rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön eikä aiheuta haittaa rantamaisemalle tai vesiensuojelulle. Uuden talousrakennuksen aiheuttama kerrosalan ylitys voidaan katsoa kokonaisuuden kannalta vaikutuksiltaan hyvin vähäiseksi ottaen huomioon kiinteistön aiemmin toteutunut rakentamisen tilanne.

Suunnitellun hankkeen myötä alueelle ei muodostu uusia omarantaisia asuin- tai loma-asuinrakennuspaikkoja, vaan aittarakennus on maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sijoittuva talousrakennus, joka palvelee myös kiinteistön omistajan saunarakennusta. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole vaikutusta vapaan rantaviivan määrään.

Suunniteltu hanke ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä.

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 täytyessä.

Kiinteistön ympäristöä on kokonaisharkinnallisesti mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla, ja poikkeamisen myöntäminen voidaan katsoa kohtuulliseksi. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vastaisessa alueen yksityiskohtaisemmassa järjestämisessä ja kaavoituksessa otettavissa huomioon ilman, että siitä aiheutuu kaavoitukselle, ympäristölle tai naapureille haittaa. Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta tai vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävän ranta-asemakaavan tai rantaosayleiskaavan muutoksen laatimista.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Kinissaaren luonnonsuojelualue (YSA041925) / Rominojan Natura-alue sijaitsee noin 2,3 kilometriä kiinteistöstä kaakkoon.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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

Kiinteistön kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Hankkeen toteuttamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapurikiinteistöille. Kiinteistö sijaitsee muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella (Uitonharju 2), jonka johdosta hanke tulee toteuttaa niin, ettei pohjaveden laatu tai määrä vaarannu myöskään rakennus- ja kaivuutöiden seurauksena. Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston istuttamiseen tai säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman.

Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 7+30 päivän kuluttua tämän 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 rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.