

KHALL 26.01.2026 § 15
559/10.03.00/2025

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Hopeaselän rannalla, Kyykänkärjen länsipuolella sijaitsevan kiinteistön 16-421-6-38 KANKKULA (lainhuutotodistus 27.10.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 4310 m², ja se on muodostunut 6.7.1964. Rantaviivan pituus on noin 90 metriä.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijoiden ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaisesti

- 55 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus (tarkoitus purkaa)
- 48 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus (tarkoitus laajentaa)
- 24 k-m² aittarakennus
- 17 k-m² saunarakennus

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen hakijoiden ilmoituksen mukaisesti 144 k-m².

Hakijoilla on tarkoitus tehdä aiemmin rakennettuun 48 k-m² suuruiseen loma-asuinrakennukseen 45 k-m² suuruinen laajennusosa mökin etelän puoleiseen osaan, rannasta katsoen mökin taakse. Olemassa olevan loma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 9 metriä, ja laajennusosa tulisi noin 14 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Julkisivu- ja kattomateriaalit sekä kattokaltevuus olisivat samoja kuin olemassa olevassa loma-asuinrakennuksessa.

Lisäksi asemapiirroksen mukaisesti hakijoilla on tarkoitus purkaa vanha 55 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus, ja rakentaa tilalle noin 120 k-m² suuruinen uusi vapaa-ajan asuinrakennus noin 26 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamisluvan mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala kiinteistöllä olisi yhteensä 254 k-m².

Alueella ei ole toistaiseksi voimassa olevaa asema-, ranta-asema tai yleiskaavaa.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan seuraavilla syillä:

- kiinteistön käyttötarpeet ovat muuttuneet;
- toisen mökin laajennusosa tarvitaan kasvaneen perhekoon myötä;
- laajennusosa tulisi olemassa olevan mökin taakse, eikä juurikaan näkyisi järvelle eikä muuttaisi järvimaisemaa;
- laajennusosa ei erotu tai poikkea materiaaleiltaan eikä rakennusmassaltaan olemassa olevasta mökistä;
- purettavassa vanhassa mökissä on haju- ja homeongelma

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.

Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantayleiskaavaa.

Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen (vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 69). Kaavaehdotus II on ollut

nähtävillä 23.6.–29.8.2025 välisenä aikana. Kaava on saatu hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 lopulla. Asikkalan kunnanhallitus on käsitellyt Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan hyväksymistä 10.11.2025, ja valtuusto 17.11.2025.

Ruotsalaisen II rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA), ja sille on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikkaa.

Loma-asuntojen alue, RA

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 300 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 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.

Rakennusten vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on todettu kaavan yleismääräyksessä seuraavaa:

”Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- rantasaunat (alle 25 k-m²): 20 m
- rantasaunat (25–30 k-m²): 30 m
- rantasaunat (pohjapinta-ala yli 40 m²): 30 m
- asuinrakennus ja loma-asunto: 30 m
- vierasmaja ja talousrakennus: 30 m
- rakennukset, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m², tulee sijoittaa vähintään 50 m etäisyydelle rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.”

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen.

Poikkeaminen

Koska alueella ei ole voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, on alueella voimassa alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve. Rannan suunnittelutarve ei koske olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista, mutta 45 k-m² suuruisen laajennusosan rakentaminen katsotaan vähäistä merkittävämmäksi laajentamiseksi.

Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi rantarakennuspaikalle on rakennusjärjestyksen mukaan sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus. Näistä syistä hankkeelle on haettava rakentamislain 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 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 §). Yhteystiedottomien naapurien kuulemiseksi julkaistiin kuulutus Päijät-Häme-lehdessä sekä kunnan

internetsivuilla. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-421-6-39
- 16-421-6-61
- 16-421-6-63
- 16-421-6-83
- 16-421-6-111

Valmistelija

suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy,
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, rakennuspaikan nykyolosuhteet 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.

Laajennusosan rakentaminen (45 k-m²) kohdistuu olemassa olevaan 48 k-m² suuruiseen vapaa-ajan asuinrakennukseen, jolla on nykyisellä sijainnillaan lainvoimainen rakennuslupa. Laajennusosan myötä rakennuksen kerrosala kasvaa yhteensä noin 93 k-m²:iin. Laajennus tulee rannasta katsoen olemassa olevan mökin taakse, lähimmillään noin 14 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Lisäksi hakijoilla on tarkoitus purkaa vanha, home- ja hajuongelmainen 55 k-m² mökki, ja rakentaa tilalle noin 120 k-m² suuruinen uusi vapaa-ajan asuinrakennus noin 26 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala kasvaa 254 k-m²:iin.

Laajennusosalla ei ole olennaisia vaikutuksia rantamaisemaan, laajennusosan tullessa rannasta katsottuna mökin taakse sisämaahan päin, huomioiden myös rakennuksen ympäristöön sopiva värityys sekä riittävä rannan puustoisuus. Ottaen huomioon rakennuspaikan muoto ja olosuhteet sekä hankkeen laatu olemassa olevan loma-asuinrakennuksen laajentamisena kasvaneen tilatarpeen täyttämiseksi, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

Myös vanhan, homeongelmaisen vapaa-ajan asuinrakennuksen korvaaminen uudella, tilavammalla vapaa-ajan asuinrakennuksella voidaan katsoa vaikutuksiltaan varsin vähäiseksi, ottaen huomioon myös Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksen ratkaisu sekä rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus rakennuspaikalla (6 % pinta-alasta = 258 k-m²). Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen käyttötarpeita. Hakijat ovat esittäneet

hakemukselleen ymmärrettäviä perusteluja ja erityisen syyn. Rakennuspaikalla on jo pitkään, 1960-luvulta saakka, ollut kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen; rakennuspaikkaa ei ole jatkossa mahdollista lohkoa kahdeksi erilliseksi itsenäiseksi rantarakennuspaikaksi.

Hakemuksessa esitetään uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista noin 26 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, sekä olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamista lähimmillään noin 14 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaisesti 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. 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 sekä rakennusten ympäristöön sopivaan väriytykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on tarkistettava rakentamislupavaiheessa.

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. Nykyisellä sijainnillaan olevaa vapaa-ajan asuinrakennusta ja olemassa olevaa rakennuspaikkaa on kokonaisharkinnallisesti mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatimiselle rakennuspaikan nykytilanne huomioituna.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue, Valtionkärjen Natura-alue (SACFI0301014) sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä kiinteistöstä luoteeseen.

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 poikkeavaan rakentamiseen. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Jätevesien käsittelyn suunnitelmat ja selvitykset on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Kiinteistöä / rantarakennuspaikkaa ei ole mahdollista tulevaisuudessa lohkoa kahdeksi erilliseksi itsenäiseksi kiinteistöksi / rantarakennuspaikaksi.

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.

