

Poikkeamisluvan käsittely 16-413-10-69 KÄKIRANTA, Pulkkilantie 1292

KHALL 26.01.2026 § 17
680/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa osan Asikkalan kunnassa Päijänteen rannalla sijaitsevasta kiinteistöstä 16-413-10-69 Käkiranta (lainhuutotodistus 24.9.2025). Kiinteistö sijaitsee Käkisalmen ja Uupionkärjen välisellä alueella. Muut kiinteistön omistajat ovat antaneet suostumuksensa poikkeamislupahakemukseen valtakirjalla. Kiinteistön hallinnasta on tehty hallinnanjakosopimus 2.11.2019 ja 11.5.2021. Kiinteistö on kokonaispinta-alaltaan 14,216 hehtaaria, ja se on muodostunut 7.4.1992. Rantaviivan pituus on yhteensä kolmella palstalla n. 590 metriä. Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Pulkkilantien kautta.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan hakijan hallinnoimalla rakennuspaikalla sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 80 k-m²
- sauna 27 k-m² (tarkoitus purkaa) (rakennustietojärjestelmässä olevan lukeman mukaan sauna vuodelta 1970 on kooltaan 14 k-m²)
- autokatos 20 k-m²

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 127 k-m², purkutoimenpiteet huomioituna 100 k-m².

Tarkoituksena on purkaa vanha sauna 27 k-m², ja rakentaa tilalle uusi sauna 25 k-m² noin yhdeksän metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, vanhan saunan sijaintia hyödyntäen. Lisäksi on tarkoitus rakentaa 20 k-m² talousrakennus (makuuaitta) noin 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 145 k-m².

Saunan jätevesijärjestelmät on tarkoitus uusita asianmukaisesti.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- vanha sauna on pahasti kostunut, eikä enää käyttökelpoinen;
- myös se, että sauna olisi energiatehokas ja saunavedet johdettu/imeytetty asianmukaisesti saunakaivon kautta, olisi mielestäni hyvä ratkaisu tulevaisuutta ajatellen;
- puusto on edelleen tarkoitus säilyttää ennallaan, ja sauna on tarkoitus maisemoida mahdollisimman huomaamattomaksi ja rantaan sopivaksi;
- uusi sauna tulisi vanhojen perustusten kohdalle, mahdollisimman hyvin rannan tyyliin sopivana;
- saunan jätevesien käsittely toteutetaan nykyvaatimusten edellyttämällä tavalla;
- makuuaitta palvelee kiinteistön käyttötarpeita yövieraita ajatellen, eikä siihen tule viemäröintiä eikä vesipistettä.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. "valkoisella alueella" eli maaseutumaisella alueella, valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (kmv), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (ma), tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv) ja arvokkaalla harjualueella tai muulla geologisella muodostumalla (ge).

Kiinteistöllä on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Rantaosayleiskaavassa kiinteistö on loma- ja matkailupalvelujen aluetta (RM/5-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kiinteistölle on osoitettu viisi loma- ja matkailupalvelujen alueen rakennuspaikkaa, joista yhteen poikkeamislupahakemus kohdistuu.

RM/5-1, Loma- ja matkailupalvelujen alue

Alueelle saadaan rakentaa yhteisranta-alueita korkeintaan 80 kerrosneliömetrin suuruisia loma-asuntoja merkinnän RM oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Rakennusten ohjeellinen sijainti on osoitettu kaavassa ympyrällä (O). Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi. Yhteiselle rantavyöhykkeelle tulee osoittaa riittävät uima- ja venepaikat alueen yhteistä käyttöä varten.

Alueella on vireillä Käkiranran ranta-asetuksen laatiminen maanomistajien aloitteesta, ja ranta-asetuksen vireille laittaminen on hyväksytty Asikkalan kunnanhallituksessa 26.10.2020 § 253. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole toistaiseksi laadittu tai julkaistu, eikä myöskään kaavaluonnosta. Maanomistajan tavoitteena on nostaa RM-alueella rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus 80 k-m²:stä 160 k-m²:iin.

Poikkeaminen

Koska Päijänteen rantaosayleiskaavan RM/5-1-alueella on sallittu rakennuspaikkakohtaisesti vain 80 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen, on saunan ja talousrakennuksen (makuuaitan) rakentamiselle haettava RakL 57 §:n mukaista poikkeamista rakennusoikeudesta, rakennusten lukumäärästä sekä saunan osalta rantaviivaetäisyydestä.

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 §). Yhteystiedottomien naapurien kuulemiseksi julkaistiin kuulutus Päijät-Häme-lehdessä sekä kunnan internetsivuilla 4.10.2025.

Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-413-10-68
- 16-413-10-87
- 16-413-10-92

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteiden kulttuuri- ja harjusaarimaisemat) sekä maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Pulkkilanharju), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta. Lahden museot antoi lausuntonsa 29.10.2025, ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

"[...] Viitaten edellä mainittuihin alueen valtakunnallisiin ja maakunnallisiin maisema-arvoihin, sekä rantaosayleiskaavan määräykseen että Asikkalan rakennusjärjestykseen, museo ei puolla yksittäisen kiinteistön osalta poikkeamista rakennusoikeudesta. Poikkeamisen myöntäminen saattaa aiheuttaa ei toivotun kehityksen alueen muiden tonttien rakennuskannan määrän, sijoittelun ja mittakaavan osalta sekä sitä myöten mahdollisia muutoksia rakennusperinnön ja maiseman arvoihin. Museo suosittelee asiakasta harkitsemaan saunarakennuksen korjaamista."

Hakija on antanut lausuntoon vastineensa, joka on päivätty 31.10.2025. Vastine on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Vastineen keskeinen sisältö on seuraava:

"Nykyinen sauna, joka on vettynyt ja rakennettu -70-luvulla, on kooltaan 6100x4400 eli noin 27 k-m². Tarkoituksena olisi rakentaa maksimissaan samankokoinen uusi tilalle, ei kaksi kertaa suurempi, kuten Lahden museon lausunnossa annetaan ymmärtää. Uusi sauna on tarkoitus rakentaa täsmälleen samalle paikalle, missä vanhakin sijaitsee. Lisäksi puusto on edelleen tarkoitus säilyttää ennallaan, ja sauna on tarkoitus maisemoida mahdollisimman huomaamattomaksi ja rantaan sopivaksi. Saunan väri tulisi olemaan männyn kaarnan väri Tikkurilan värikartan 5130 Kelo Arctic, jotta se uppoaa järveltä katsottuna metsän sekaan. Tämänhetkinen sauna on punainen. Tausta tälle poikkeamislualle on se, että nykyinen sauna on vettynyt ja suuremman korjauksen tarpeessa. Myös se, että sauna olisi energiatehokas ja saunavedet johdettu/imeytetty asianmukaisesti saunakaivon kautta olisi mielestäni hyvä ratkaisu tulevaisuutta ajatellen."

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 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 1992, ja sille on jo muodostunut olemassa olevia omarantaisia rakennuspaikkoja loma- ja matkailupalvelujen alueelle (RM/5-1). Poikkeamislupahakemuksen mukainen sijainti on yksi näistä viidestä rakennuspaikasta.

Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla purettavan saunan tilalle uusi sauna 25 k-m² hyödyntäen

purettavan saunan sijaintia noin yhdeksän metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi on tarkoitus rakentaa noin 20 k-m² talousrakennus (makuuaitta) noin 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uudisrakennuksilla ei arvioida olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva väritys sekä riittävä rannan ja rakennuspaikan puustoisuus.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteiden kulttuuri- ja harjusaarimaisemat) sekä maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä (Pulkkilanharju, MARY 2024). Pelkästään se, että poikkeamisen kohteena oleva kiinteistö 16-413-10-69 Käkiranta sijaitsee alueella, joka on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema- tai kulttuuriympäristöaluetta, ei merkitse sitä, että yksittäistä poikkeamista ja siitä aiheutuvia vaikutuksia voisi pitää maisema- tai kulttuuriympäristöjä heikentävinä. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaseen maisema- tai kulttuuriympäristöalueeseen tai niiden keskeisiin arvoihin kohdistuvia merkittäviä välittömiä haittavaikutuksia, ottaen huomioon myös maisema- ja kulttuuriympäristöalueiden laaja pinta-ala. Esillä olevalla yksittäistapauksellisella poikkeamisella ei ole myöskään sellaisia kerrannaisvaikutuksia, joiden kautta poikkeamisen vaikutuksia olisi pidettävä maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja heikentävinä. Jokaisessa poikkeamisessa sovelletaan tapauskohtaista kokonaisharkintaa.

Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen nykyisiä käyttötarpeita. Poikkeamiselle on esitetty ymmärrettäviä syitä ja perusteluja.

Saunan osalta 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 – alue on Pulkkilanharjun muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta (0401617B), ja pohjaveden muodostumisaluetta. Saunan jätevesien käsittely paranee uuden saunan rakentamisen myötä.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, kiinteistön nykyiset käytön tarpeet, rakennuspaikan ja viereisten rakennuspaikkojen tilanne, sekä rakennuspaikan olosuhteet, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kokonaisharkinnallisesti kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Päijänteiden rantaosayleiskaavan toteuttamiselle, ja esimerkiksi yhteisrantaisten loma-asuntojen alueella

(RA/2) enimmäiskerrosala on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 220 m².

Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä on 80 k-m² (vapaa-ajan asuinrakennukselle). Vanhan saunan purkamisen ja hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi 145 k-m², ja tehokkuus säilyy edelleen hyvin maltillisena ($e=0,03$ rakennuspaikan pinta-alalla 5000 m² laskettuna). Hallinnanjakosopimuksen mukaan hakijan hallinnoiman alueen (B) pinta-ala on edellä mainittu 5000 m². Tehokkuus ja rakennuspaikan aiemmin toteutunut tilanne huomioiden rakennusoikeuden ylitys ei ole kerrosneliönäkään mitaten merkittävä. Poikkeaminen jättää riittävän ja asianmukaisen suunnitteluvaran myös Käkirannan ranta-asemakaavoitukselle.

Rakennuspaikkaa ei ole mahdollista lohkoa erilliseksi itsenäiseksi rakennuspaikaksi, kiinteistölle on laadittu hallinnanjakosopimus. Yhteisellä rantavyöhykkeellä on edelleen mahdollista osoittaa riittävät uimapaidat ja venepaidat alueen yhteistä käyttöä varten.

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 ja ehtojen täytyessä.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue on Päijänteen alueen Natura-alue (SACFI0335003), joka sijaitsee lähimmillään 850 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta länteen. Päijänteen kansallispuisto sijaitsee lähimmillään noin 1,1 kilometriä rakennuspaikasta lounaaseen.

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.

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

Lupaehdot:

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Saunan jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä ja on varmistettava, tarvitseeko jätevesien käsittely rakentamisluvan.
- Rakennusten väriytyksen tulee olla ympäristöön sopiva.
- Hanke tulee toteuttaa niin, ettei pohjaveden laatu tai määrä vaarannu rakennus- eikä kaivuutöiden seurauksena.

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

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on 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) 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.