

Poikkeamisluvan käsittely 16-402-11-57 KOTORANTA Rantalantie 78

KHALL 09.03.2026 § 49
61/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Vesijärven Laitistenpohjan rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-402-11-57 Kotoranta (lainhuutotodistus 16.1.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 1,0455 hehtaaria, ja se on muodostunut 6.3.1975. Rantaviivan pituus on noin 140 metriä, rannassa on jonkin verran vesijättöä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Rantalantien kautta.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- saunarakennus 23 k-m² (osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus)
- aittarakennus 20 k-m²
- varastorakennus 10 k-m²

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 53 k-m².

Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uusi vapaa-ajan asunto 90 k-m² (1. kerros 77 m², parvi 13 m²), lähimmillään noin 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Olemassa oleva osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus 23 k-m² on tarkoitus muuttaa saunarakennukseksi.

Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 143 k-m².

Uuteen vapaa-ajan asuntoon liittyvät jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella ei ole toistaiseksi voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Kiinteistön käyttö- ja kehittämistarpeet ovat muuttuneet, tilantarve on kasvanut.
- Tontin tämänhetkiset rakennukset eivät ole enää tarkoituksenmukaiset nykypäivän vapaa-ajan asumisen kannalta.
- Ranta-alueen tontit ovat ympärillä myös vapaa-ajan asumisen käytössä.
- Uuden päärakennuksen rakentaminen ei vaikuta tonttiin tai metsään sen ympärillä. Näköhaittaa ei muodostu naapureille, ja rakennus tulee myös yli 40 metrin päähän rannasta.

Kaavatilanne

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat). Alue on lisäksi maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Kurhila–Hillilän

kulttuurimaisema) ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Kurhila, Hillilän ja Syrjäntaustan kulttuurimaisema).

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. "valkoisella alueella" eli maaseutumaisella alueella, sekä lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävällä alueella (kmv) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella (ma).

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (kmv)

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtioneuvoston päätös 1995). Suunnittelumääräys: Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue (ma)

Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Alueella ei ole (ranta-)asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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. Tästä syystä 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 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

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-402-2-81
- 16-402-11-68
- 16-409-13-21

Kiinteistö 13:21 antoi seuraavanlaisen muistutuksen:

"Huomautettavaa ei ole rakennushankkeeseen, mutta tontin alueella oleva rumpuputken / avo-ojan sijainti ja toimivuus on huomioitava ja toimivuus taattava."

Hakijat ovat antaneet muistutukseen vastineen, että oja huomioidaan eikä siihen tehdä muutoksia.

Muilla naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat) sekä maakunnallisesti arvokkaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Kurhilan, Hillilän ja Syrjäntaustan kulttuurimaisemat), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta rakentamislain 67 §:n mukaisesti. Lahden museot antoi lausuntonsa 17.2.2026, ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

- "Museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta."
- "Hakijan tarkoitus on sovittaa uudisrakennus mittasuhteiltaan pihapiiriin sopivaksi. Museon näkemyksen mukaan suunniteltu pienimittakaavainen uudisrakentaminen ei vaaranna alueen kulttuuriympäristöarvoja. Museolla ei näin ollen ole rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun osalta huomautettavaa hankkeeseen."

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy,
p. 044 534 0061, sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi

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

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 1975, ja sille on jo muodostunut yksi olemassa oleva omantainen rakennuspaikka. Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla asemapiirroksen mukaisesti uusi loma-asunto (90 k-m²) noin 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (huomiona, että rannassa on jonkin verran vesijättöä).

Vanha osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus / sauna (23 k-m²) muuttuu sauna-/talousrakennukseksi. Suunniteltujen toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi yhteensä 143 k-m², eli kunnan rakennusjärjestyksen mukaisten määräysten puitteissa. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus ranta-alueen rakennuspaikalla on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Riittävän rantapuuston säilyttämiseen tai istuttamiseen, rakennusten ympäristöön sopivaan värikyseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on todettava rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva väriky,

etäisyys rantaviivaan sekä riittävä rannan puustoisuus. Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen käyttötarpeita.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

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 Harvoinniemen tervaleppäkorpi (LTA200967), joka sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä 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.
- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Vanha 23 k-m² saunarakennus / osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan sauna- / talousrakennukseksi.

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@oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle sekä Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.