

Poikkeamisluvan käsittely 16-419-28-14 SÄNÄRINKALLIO Sänärintie 256c

KHALL 09.03.2026 § 51
62/10.03.00/2026

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Säynätjärven rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-419-28-14 SÄNÄRINKALLIO (lainhuutotodistus 12.2.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 3920 m², ja se on muodostunut 13.10.1989. Alueella on voimassa Sänärin tilan rantakaava, joka on tullut voimaan 25.3.1980, ja rantakaavassa on kiinteistölle osoitettu yksi omarantainen loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikka.

Hakijoilla on poikkeamislupahakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti tarkoituksena toteuttaa olemassa olevaan 118 k-m² suuruiseen vapaa-ajan asuinrakennukseen laajennusosa (noin 17 k-m²), joka sisältäisi uuden sisäänkäynnin rakennukseen, pienen varastotilan sekä käymälän, johon asennetaan polttava kuivakäymälä. Nykyisin harmaat vedet imeytetään maahan rantakaavan mukaisesti, mutta laajennuksen yhteydessä asennetaan harmaavesisuodatin, johon johdetaan kaikki päärakennuksesta tulevat harmaat vedet.

Kiinteistöllä sijaitsee asemapiirroksen mukaan

- 68 k-m² (1. kerros) + 50 k-m² (2. kerros) = 118 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus
- 20 k-m² saunarakennus
- 19 k-m² talousrakennus
- 7 k-m² talousrakennus

Rakennuspaikalle on nykytilassa muodostunut käytettyä kerrosalaa 164 k-m². Lisäksi pihalla sijaitsee terassi katoksineen, jotka eivät vie rakennusoikeudellista kerrosalaa.

Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi 181 k-m², mikä ylittäisi voimassa olevan Sänärin tilan rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden 81 k-m²:llä. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on rakennuspaikkaa kohden vain 100 k-m², sillä rantakaava on lähes 50 vuotta vanha. Kiinteistöllä on reilusti pinta-alaa, lähes 4000 m².

Vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan on noin 40 metriä, ja laajennusosa tulisi rannalta päin katsottuna vapaa-ajan asuinrakennuksen taakse, joten merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan ei muodostu. Laajennusosa toteutettaisiin lisäksi riittävälle etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Kiinteistön käyttötarpeet ovat muuttuneet, ja tilantarve kasvanut.
- 1970-luvulla laadittu rantakaava rajoittaa rakennusoikeuden vain 100 k-m²:iin.

- Laajennus on ympäristöystävällinen, kun sinne asennetaan polttava käymälä, jolloin nykyisten kuivakäymälöiden käyttö selvästi vähenee. Lisäksi asennetaan harmaavesisuodatin.
- Rakennuksesta puuttuu eteinen, joka käytön kannalta olisi tarpeellinen.
- Laajennus tehdään rakennuksen taakse, jolloin julkisivu ei muutu järvelle päin.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa Sänärin tilan rantakaava, joka on tullut voimaan 25.3.1980. Rantakaavassa on kiinteistölle osoitettu yksi omarantainen loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikka, korttelin 3 rakennuspaikka 2. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 100 k-m², ja kerrosluvuksi 1.

Loma-asuntoalue (RH)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun lomarakennuksen ja sen lisäksi saunarakennuksen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 metriä lähemmäksi viereisen rakennuspaikan rajaa. Rakennuksia ei saa sijoittaa 30 metriä lähemmäksi vesirajaa lukuunottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, ellei saunan paikkaa ole toisin osoitettu, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Rakennusten värien ja rakennusmateriaalien tulee olla ympäristöön, maasto- ja kasviolosuhteisiin sopivia. Rakennuspaikalle on rakennettava kuivakäymälä, jonka jätteet on kompostoitava. Pesu- ja saunavedet on käsiteltävä imeyttämällä. Rakennuspaikka on pidettävä luonnon mukaisessa huolittelussa kunnossa.

Poikkeaminen

Koska voimassa oleva Sänärin tilan rantakaava osoittaa rakennuspaikan rakennusoikeudeksi enintään 100 k-m² ja rakennustoimenpide edellyttää kaavan mukaisen rakennusalan ylittämistä, on hakemuksen mukaisille toimenpiteille haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa rakennusoikeuden ja rakennusalan ylityksen johdosta.

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 poikkeamislupan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Naapureilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut naapurikiinteistöt ovat:

- 16-419-28-15
- 16-419-28-25
- 16-419-28-34

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen

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

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamislupan.

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.

Rakennuspaikalla 118 k-m² suuruista vapaa-ajan asuinrakennusta suunnitellaan laajennettavaksi 17 k-m²:n suuruisella laajennusosalla. Hankkeen myötä rakennuspaikan käytetty kerrosala nousee 181 k-m²:iin,

mikä ylittää rantakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 81 k-m²:llä. Lisäksi laajennusosa sijoittuu rantakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Hakija on esittänyt hakemukselleen ymmärrettäviä erityisiä syitä sekä perusteluja. Ottaen huomioon, että voimassa oleva rantakaava on lähes 50 vuotta vanha; rakennuspaikan tehokkuus säilyy hyvin maltillisena ($e=0,046$); ja että nykyisin ranta-asemakaavoissa osoitettava rakennuspaikkakohtainen enimmäiskerrosala on tavallisesti 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, ja enintään 250 k-m², voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

Noin 46 vuotta vanha Sänärin tilan rantakaava on vuodelta 1980, ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus esimerkiksi vuonna 2002 vahvistuneessa Päijänteen rantaosayleiskaavassa on loma-asuntojen alueella (RA) 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m². Vastaavaa rakennusoikeuden määrittelyä on noudatettu myös Säynätjärven eteläosassa vuonna 2021 lainvoiman saaneessa Järvenpään tilan ranta-asemakaavassa sekä Päijänteen rannalla vuosina 2024–2025 lainvoiman saaneissa Rysän ja Kangasviidan tilan ranta-asemakaavoissa. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole vaikutusta vapaan rantaviivan määrään eikä poikkeamisella muodosteta uusia rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkaa 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 muutoksen laatimista.

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.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Hankkeella ei ole vaikutusta luonnonsuojelullisiin tekijöihin.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla 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.

Rakennuspaikan 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.

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 Lupa- ja valvontavirastolle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.