

Poikkeamisluvan käsittely 16-413-15-10 LIISANSAARI, Isosaari

KHALL 30.03.2026

103/10.03.00/2026

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Isosaarella Päijänteen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-413-15-10 LIISANSAARI (lainhuutotodistus 11.2.2026). Kiinteistö sijaitsee Isosaaren itärannalla. Kiinteistö on kokonaispinta-alaltaan 3,270 hehtaaria, ja se on muodostunut 13.4.1983. Rantaviivan pituus on yhteensä noin 100 metriä. Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle ei johda tieyhteyttä, vaan vene- ja autopaikat ovat Pulkkilanharjulla.

Hakijoiden ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 54 k-m²
- varasto/puucee 8 k-m²
- puuvaja 16 k-m²
- rantasauna 10 k-m² (tarkoitus purkaa)

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 88 k-m², purkutoimenpiteet huomioituna 78 k-m².

Tarkoituksena on purkaa vanha huonokuntainen sauna 10 k-m², ja rakentaa tilalle uusi sauna 25 k-m² noin kymmenen metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, osittain vanhan saunan sijaintia hyödyntäen. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 103 k-m².

Saunan jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat).

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- vanha sauna on huonokuntainen, ja perustettu heikosti; sen rakenteet ovat käyttöikänsä lopussa eikä korjaaminen ole enää kannattavaa;
- nykyinen sauna on noin 7–8 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja sen lattiakorkeus on liian alhaalla, huomioiden Päijänteen vedenpinnan suuren vaihteluvälin;
- rakennuspaikka on erittäin suojaisa järvelle päin, koska rantapuustoa on runsaasti molemmilla puolilla tulevaa ja vanhaa saunarakennusta;
- sijoittamalla uusi rakennus esitettyyn paikkaan saataisiin myös hyvä näkösuoja naapuriin, koska naapurin ranta aukeaa suoraan etelään, ja tulevan saunarakennuksen näkökenttään;
- säilytetty rantapuusto suojaa tällöin kattavasti saunalla oleskelua eikä rakennus korostu rantamaisemassa;

- uusi rantasauna rakennetaan paikalla rakentaen ja ulkoväritys olisi tumma, kuten huvilarakennuksessa; tällöin myös rakennus sulautuu maastoon huomaamattomasti;
- uuden rakennuksen paikalta ei tarvitse kaataa puita eikä tontilla tarvitse tehdä merkittävästi lisää maanrakennustöitä, eli luonnonmukaisuus säilyy;
- vanhan harmaavesijärjestelmän hyödyntäminen.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. ”valkoisella alueella” eli maaseutumaisella alueella sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (ma).

Kiinteistöllä on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Rantaosayleiskaavassa kiinteistö on loma-asuntojen aluetta (RA/6) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kiinteistölle on osoitettu yksi omarantainen rakennuspaikka.

RA/6, Loma-asuntojen alue

Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä (O).

Pinta-alaltaan alle 1 ha olevissa saarissa olevilla rakennuspaikoilla kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti sen mukainen mikä rakennuspaikalla vallitsee sillä hetkellä, kun kunnanvaltuusto on kaavan hyväksynyt. Rakennuksia saadaan perusparantaa ja korjata, ja tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaavan kokoinen rakennus, mutta rakennuksia ei saa laajentaa.

Ennen 1.9.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia, ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 m² ja korkeintaan 250 m².

Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m² ja vierasmajan korkeintaan 30 m². Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m², on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliömetriä, tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m² etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Poikkeaminen

Koska Päijänteen rantaosayleiskaavan RA-alueella edellytetään kerrosalaltaan 25 k-m² saunoille vähintään 20 metrin etäisyyttä rantaviivasta, on saunan rakentamiselle haettava RakL 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 §).

Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-413-2-70
- 16-413-3-62
- 16-413-3-68
- 16-413-3-69
- 16-413-15-6

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta. Lahden museo antoi lausuntonsa 11.3.2026, 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 esitetyn mukaisena. Museo ei vastusta vanhan saunan purkamista, mutta uuden, kookkaamman saunarakennuksen sijoittamisessa tulee noudattaa rantaosayleiskaavan määräystä sekä Asikkalan kunnan rakennusjärjестystä."

"Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole hankkeeseen huomautettavaa."

Hakijat ovat antaneet lausuntoon vastineensa, joka on päivätty 13.3.2026. Vastine on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Vastineen keskeinen sisältö on seuraava:

"[...] Saunan paikka on kuitenkin hyvä myös uudelle saunalle mm. seuraavista syistä:

- uuden rakennuksen paikalta ei tarvitse kaataa mitään puita eli luonnonmukaisuus säilyy
- ei tarvitse tehdä uutta saunan harmaavesijärjestelmää – voidaan käyttää vanhaa olemassa olevaa
- ei tarvitse tehdä merkittävästi lisää maanrakennustöitä, jolloin luonnonmukaisuus säilyy
- esitetyssä kohdassa suojapuusto suojaa täydellisesti järveltä päin katsottuna, koska suojapuustoa on runsaasti
- suunniteltu saunarakennus on suunniteltu pienimuotoiseksi, vanhan huvilan ilmettä noudattaen; myös ulkoväritys on sama, mm. hirttä mukaileva ulkovuori käsitellään tummalla tervamaalilla, kuten huvilarakennus; tulihormi muurataan, kuten huvilarakennus ja pienimuotoiset ikkunat ovat muodoltaan, kuten huvilarakennus
- näistä syistä ei rakennus korostu rantamaisemassa, vaikka se on isompi kuin vanha purettava."

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 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 1983, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka loma-asuntojen alueelle (RA/6).

Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla purettavan saunan tilalle uusi sauna 25 k-m² hyödyntäen osittain purettavan saunan sijaintia, noin kymmenen metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva väritys sekä riittävä rannan ja rakennuspaikan puustoisuus.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat). Pelkästään se, että poikkeamisen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee alueella, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, ei merkitse sitä, että yksittäistä poikkeamista ja siitä aiheutuvia vaikutuksia voisi pitää maisematai kulttuuriympäristöjä heikentävinä. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tai niiden keskeisiin arvoihin kohdistuvia merkittäviä välittömiä haittavaikutuksia, ottaen huomioon myös maisema-alueen laaja pinta-ala. Esillä olevalla yksittäistapauksellisella poikkeamisella ei ole myöskään sellaisia kerrannaisvaikutuksia, joiden kautta poikkeamisen vaikutuksia olisi pidettävä maisema-arvoja 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 väriytykseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, kiinteistön nykyiset käytön tarpeet sekä rakennuspaikan olosuhteet, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kokonaisharkinnallisesti kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Päijänteen rantaosayleiskaavan toteuttamiselle, ja rakennusoikeus säilyy osayleiskaavan mukaisissa rajoissa. Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä on 250 k-m². Vanhan saunan purkamisen ja hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala on 103 k-m².

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 kansallispuisto ja Natura 2000-alue, joka sijaitsee noin 1,8 kilometriä rakennuspaikasta 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.

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.
- Rakennuksen väriytyksen tulee olla ympäristöön sopiva.

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@oikeus.fi

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

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös