

Poikkeamisluvan käsittely 16-419-2-120 KONNALA, Rutalahdentie 697

KHALL 04.05.2026 § 106
179/10.03.00/2026

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-419-2-120 Konnala (lainhuutotodistus 1.4.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 4970 m², ja se on muodostunut 24.10.2000. Rantaviivan pituus on noin 75 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Rutalahdentien kautta.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus 49 k-m²
- talousrakennus 25 k-m²
- saunarakennus 20 k-m²

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 94 k-m².

Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uusi vapaa-ajan asunto 123,5 k-m² lähimmillään noin 34 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sekä uusi lämmin autotalli 47 k-m². Olemassa oleva vanha vapaa-ajan asuinrakennus 49 k-m² on tarkoitus muuttaa vierasmajaksi.

Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 264,5 k-m².

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

Alueella ei ole toistaiseksi voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen. Rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, ja kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Kiinteistön käyttö- ja kehittämistarpeet ovat muuttuneet.
- Harjoitamme omistamallamme naapuritilalla Yrjölä aktiivista metsänhoitoa ympärivuotisesti, ja jotta tämä on mahdollista, se edellyttää asumis- ja peseytymismahdollisuutta talvisin sekä toimivaa pyykkihuoltoa sekä etätyömahdollisuutta.
- Alueelle on aikaisemmin myönnetty poikkeamislupia, ja rakennuspaikka on merkitty RA-merkinnällä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa.
- Jätevesien käsittely tullaan toteuttamaan asianmukaisesti. Kiinteistöllä on porakaivo, ja veden laatu on tutkittu täyttäen juomavedelle asetetut vaateet.

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 on ollut nähtävillä 16.9.–18.10.2024 välisenä aikana. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025.

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

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 kaavaehdotuksen yleismääräyksessä seuraavaa:

”Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- sauna alle 25 k-m² vähintään 20 m
- sauna 25–30 k-m² vähintään 30 m
- sauna pohjapinta-ala yli 40 m² vähintään 30 m
- asuinrakennus ja loma-asunto vähintään 30 m
- vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 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.”

Kiinteistölle sijoittuu rantaviivan osalta osin myös rantaosayleiskaavan merkinnät SM/28 sekä ma-3/22.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, alue tai kohde, SM Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Numero /-merkinnän jälkeen viittaa kaavaselostuksen numerointiin (kohta 7.6), jossa kohteet on kuvattu.

Paikallisesti arvokas luonnonmaisema, ma-3/22

Alueen maisemallisten arvojen säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota jättämällä riittävästi suojapuustoa. Alueella ovat ympäristöä ja maanpinnan tasoa muuttavat toimenpiteet, kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttämisen kiellettyjä. Numero /-merkinnän jälkeen viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 2 (kohta 6.1), jossa kohteet on kuvattu tarkemmin.

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.

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 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 §).”

Kunnan rakennusjärjestyksen kappaleessa 8.1 Yleiset määräykset todetaan seuraavaa: ”Rakennusten ja rakennelmien etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta.”

Naapurien kuuleminen

Hakijat omistavat ainoan naapurikiinteistön 16-419-2-121. RakL 64 §:n ja MRA 86 §:n mukainen naapurikuuleminen ei ole näin ollen tarpeen.

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.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 2000, ja sille on jo muodostunut yksi olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka. Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla asemapiirroksen mukaisesti uusi loma-asunto (123,5 k-m²) noin 34 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sekä uusi lämmin autotalli (47 k-m²). Rakennukset sijoitetaan alueelle niin, ettei

rakentamisjärjestyksen määräyksestä (rantaviivan luonnonmukaisuuden säilyttämisestä 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta) poiketa.

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten ja rakennelmien etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta. Suunnitellun autotallin etäisyys kiinteistön rajaan on noin 1,4 metriä, mutta koska hakijat omistavat myös naapurikiinteistön, ei rakennusjärjestyksen määräystä pienemmästä etäisyydestä rajaan ole haittaa – tämä on näin ollen huomioitu poikkeamisluvassa.

Vanha vapaa-ajan asuinrakennus (49 k-m²) muuttuu vierasmajaksi. Suunniteltujen toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi yhteensä 264,5 k-m², eli Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan kaavaratkaisun puitteissa (enimmäiskerrosala 300 k-m²). Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen – valitusten käsittely Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa on kesken. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus ranta-alueen rakennuspaikalla on Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan tavoin 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Riittävän rantapuuston säilyttämiseen tai istuttamiseen, rakennusten ympäristöön sopivaan väriytykseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on todettava rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakennuksilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva väriytyksekä riittävä rannan puustoisuus. Rakennushanke ei näin ollen aiheuta haittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa osoitetulle paikallisesti arvokkaalle luonnonmaisemalle (ma-3/22). Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen käyttötarpeita.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa Ruotsalaisen vireillä olevalle rantaosayleiskaavoitukselle.

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 Heponiementienvarren lehmuskohde (LTA201020), joka sijaitsee 2,2 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta pohjoiskoilliseen.

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 rantaviivassa sijaitsee kiinteä muinaisjäänös Väinönkallio (Leveälahti), muinaisjäänöstunnus 1000000355, mutta rakennushankkeella ei ole muinaisjäänökseen vaikutusta. Kyseessä on kivikautinen kalliomaalauskaivo.

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 täyttäväksi.
- Vanha vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan vierasmajaksi.

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 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 Lupa- ja valvontavirastolle (LVV) ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kokouksessa todettiin, että esityslistalla pykälänumeroinnissa oli tekninen virhe (tällä ja edellisellä asialla sama pykälänumero). Pöytäkirjaan numerointi on korjattu vastaamaan oikeaa pykäläjärjestystä.