

## Poikkeamisluvan käsittely 16-419-10-259 HAUKKAVUORI, Pohjolantie 20e

KHALL 01.06.2026 § 129  
297/10.03.00/2026

### Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Syväjärven rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-419-10-259 Haukkavuori (lainhuutodistus 30.1.2026). Kiinteistö on kokonaispinta-alaltaan 9700 m<sup>2</sup>, ja se on muodostunut 14.2.1989. Rantaviivan pituus on yhteensä n. 50 metriä. Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Pohjolantien kautta.

Hakijan ilmoituksen, asemapiirroksen ja kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan rakennuspaikalla sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 47 k-m<sup>2</sup> (asemapiirroksessa 44 k-m<sup>2</sup>)
- sauna 10 k-m<sup>2</sup>
- aittarakennus 12 k-m<sup>2</sup>

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 69 k-m<sup>2</sup>.

Tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle uusi sauna- ja tuparakennus (alle 30 k-m<sup>2</sup> lähimmillään noin 12 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä enintään 98 k-m<sup>2</sup>.

Saunan jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella ei ole voimassa (ranta-)asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen. Rakentamista alueella ohjaa Asikkalan rakennusjärjestys.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- kiinteistön käyttötarpeet ovat muuttuneet, ja uudelle saunatuparakennukselle on käytännön tarve;
- rantaviivaetäisyydestä on tarpeen poiketa, sillä suunniteltu sijainti on käytännössä järkevin ja toteuttamiskelpoisin uudelle saunalle;
- sauna on tarkoitus maisemoida mahdollisimman huomaamattomaksi ja rantaan sopivaksi (esim. ympäristöön sopiva väritys ja rantapuusto);
- saunan jätevesien käsittely toteutetaan nykyvaatimusten edellyttämällä tavalla.

### 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 II on ollut nähtävillä 23.6.–29.8.2025 välisenä aikana. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä toistaiseksi lainvoimainen, kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa kiinteistön rakennuspaikka on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA), ja sille on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

RA, Loma-asuntojen alue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup> ja enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m<sup>2</sup>, sekä saunan korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> vähintään 20 m
- sauna 25–30 k-m<sup>2</sup> vähintään 30 m
- sauna pohjapinta-ala yli 40 m<sup>2</sup> vähintään 30 m
- asuinrakennus ja loma-asunto vähintään 30 m
- vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m

Rakennukset, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m<sup>2</sup>, tulee sijoittaa vähintään 50 m etäisyydelle rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.”

#### 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. Rannan suunnittelutarve ei kuitenkaan koske olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.

Saunarakennukselle on kuitenkin haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa Asikkalan rakennusjärjestyksessä osoitetusta määräyksestä, jonka mukaan rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

#### 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 m<sup>2</sup>, pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>.
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-m<sup>2</sup>
- erillisiä saunarakennuksia 35 k-m<sup>2</sup>/rakennus
- venevaja (1 kpl) 40 k-m<sup>2</sup>

Rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> 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

- 16-419-10-260
- 16-419-30-25
- 16-419-30-33

Valmistelija

suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy  
p. 044 534 0061, [etunimi.sukunimi@ramboll.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ramboll.fi)

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
p. 044 778 0270, [etunimi.sukunimi@asikkala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@asikkala.fi)

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen sekä rakennuspaikan ja alueen maankäytöllinen 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 1989, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka loma-asuntojen alueelle Ruotsalaisen Syväjärven rannalla.

Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla uusi saunatuparakennus (alle 30 k-m<sup>2</sup>) lähimmillään noin 12 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Suunnitellun saunarakennuksen etäisyys naapurikiinteistön 30:25 rajasta on rakennusjärjestyksen mukaisesti neljä metriä. Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennuksen ympäristöön sopiva väritys sekä riittävä rannan ja rakennuspaikan puustoisuus.

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. Saunan jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä, ja on varmistettava, tarvitseeko jätevesien käsittely rakentamisluvan. Alle 30 m<sup>2</sup> rakennus ei muutoin tarvitse erillistä rakentamislupaa.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, kiinteistön nykyiset käytön tarpeet, rakennuspaikan ja viereisten rakennuspaikkojen tilanne, sekä rakennuspaikan olosuhteet, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kokonaisuutena harkittavaksi kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoitukselle, ja rakennusoikeus säilyy sekä kaavoituksen että rakennusjärjestyksen rajoissa.

Toistaiseksi vielä vailla lainvoimaa olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä olisi noin 195 k-m<sup>2</sup> (rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup> ja enintään 300 k-m<sup>2</sup>). Rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on niin ikään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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 Metsänhaltian luonnonsuojelualue (YSA233394), joka sijaitsee lähimmillään 900 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta luoteeseen. Heponiementienvarren lehmuskohde (LTA201020) sijaitsee rakennuspaikalta noin 1,3 kilometriä kaakkoon.

## 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 värityksen 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) 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 (LVV) sekä Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.