

## Poikkeamisluvan käsittely 16-424-3-274 MÄNTYMÄKI, Honkaoksa 20

KHALL 01.06.2026 § 130  
298/10.03.00/2026

### Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Päijänteen Susannanlahden rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-424-3-274 MÄNTYMÄKI (lainhuutotodistus 23.4.2026). Kiinteistö on kokonaispinta-alaltaan 8669 m<sup>2</sup>, ja se on muodostunut 15.5.2025. Rantaviivan pituus on yhteensä noin 120 metriä. Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Honkaoksa-nimisen tien kautta.

Rakennuspaikalla ei ole rakennuksia eikä käytettyä kerrosalaa, rakennuspaikka on rakentamaton.

Tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle uusi saunarakennus (34 k-m<sup>2</sup>) noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 34 k-m<sup>2</sup>.

Saunan jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti. Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava, ja rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntojen alueella (RA).

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- rakennus sijoittuu maaston ja olemassa olevan puuston ehdoilla luontevasti osaksi ympäristöä; isoja kiviä ei myöskään tarvitse näin poistaa;
- rakennuksen mittakaava, korkeus ja massoittelu ovat alueelle tyyppillisiä eikä maisemakuva heikkene;
- rakennusoikeus ei ylity, ja jää osin käyttämättä;
- ratkaisu ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta kaavan toteutumista;
- rakennus toteutetaan perinteisin materiaalein ja ympäristöön sopivalla arkkitehtuurilla, mikä tukee alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä; poikkeaminen ei siten ole vaikutuksiltaan merkittävä.

### Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. "valkoisella alueella" eli maaseutumaisella alueella, ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat).

Kiinteistöllä on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Rantaosayleiskaavassa kiinteistö on loma-asuntojen aluetta (RA/2) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kiinteistölle on osoitettu yksi omarantainen rakennuspaikka.

RA/2, 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 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ja korkeintaan 250 m<sup>2</sup>.

Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 m<sup>2</sup>. Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup>, on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliometriä, 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 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

#### Poikkeaminen

Koska Päijänteen rantaosayleiskaavan RA-alueella edellytetään kerrosalaltaan enintään 35 k-m<sup>2</sup> saunoille vähintään 30 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 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 §).

Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-424-3-21
- 16-424-3-63
- 16-424-3-173

Kiinteistön 3:63 omistajat antoivat seuraavanlaisen muistutuksen (päiväys 27.3.2026):

”1. Säilytettävä maasto ja puusto’ suoja-alue tonttimme puoleisesta päästä on kaadettu puista 20 x 8-10 metrin alueelta tontin rajaan asti, kolme pientä puuta on jätetty rannan tuntumaan. Puista vapaa alue jatkuu siitä suoraan kohti etelää vielä paljon pidemmälle, suunnitellulle uudelle ajolinjalle ja parkkipaikalle asti. Tulee jopa mielikuva tontilta rantaan suunnitellusta tiestä. Koko ranta-alueemme on nyt kuin tarjottimella heille

päin, kun suojaava puusto on kaadettu. Tuntuu että yksityisyydensuoja on mennyt.

2. Mökin suunniteltu paikka ehdotetaan siirrettäväksi 15 m etelämmäksi, perusteluina 'säilytettävä maasto ja puusto'-alueen tuhoaminen (ks ed kohta) ja suunnitellun mökkipaikan ja ranta-alueemme korkeuserojen huomioiminen.

3. Ko tontille on olemassa vanha ajoneuvoliittymä. Asemapiirroksessa on suunniteltu uusi liittymä pohjoisemmaksi, josta ajolinja kaartaa tiukasti kohti rantaa ja lähemmäs tontinrajaa ja levenee noin 15 m leveäksi, ilmeisesti parkki/kääntöpaikaksi. Ajolinja ja parkkipaikka ehdotetaan siirrettäväksi etelämmäksi kohti olemassa olevaa ajolinjausta ja kauemmaksi tontin rajasta.

4. Naapurin venepoiju on suunniteltu rantamme edustalle linjaan, jossa se hankaloittaa tai estää meillä veneellä lähtemistä ja rantautumista. Veneen jatkuvaan säilyttämiseen suosittelemme tontin pitkää länsirantaa. Poijun paikka ei ole osa asemapiirrosta, mutta laitoimme huomion kuitenkin tähän, koska kuution kokoinen betonipaino odottaa jäällä pohjaan laskeutumista. Betonipaino on lähes suoraan veneemme nosto ja laskukiskojen päässä, johon venetelakka pysähtyy ja pysyy veneilyn ajan, kunnes se taas rantautumisen yhteydessä vinsataan telakkaan. Mikäli poijua käytetään, tarvitaan siihen myös rannan puoleiseen päähän veneen kiinnitystä ja veneeseen siirtymistä varten rakenteet, joista meillä ei ole tietoa. Laiturin rakentamista pohjoisrannalle emme voi hyväksyä.

5. Rantaan vievän Niemelän kiinteistön maalla olevan, alunperin lehmien juottopolkuna olleen tien käyttö tulee rajoittua vain kiinteistöjen (Niemelä, Juhani, Mäntymäki) omistajien käyttöön ja silloinkin vain todelliseen tarpeeseen, ei siis vesi- tai maakulkuneuvojen häiritsevään käyttöön. Tien pää ei ole yleinen kaikille avoin veneiden yms laitteiden veteenlasku ja -nostopaikka.”

Hakijat ovat antaneet muistutukseen seuraavan vastineen (päiväys 1.4.2026):

- ”Lauantaina 28.3.2026 16.50 [...] ja [...] ovat katselmoineet tontin sekä käyneet läpi, mitä muutoksia on tontille tehty. Tielinjaus pysyy alkuperäisenä, missä se on aina kulkenut, ei tule kulkutietä tontin pohjoispäähän lähelle [...] tonttia. Poijun paino tontin pohjoisrannalla on käsitelty, se siirretään kesällä tarvittaessa, pitäisi olla riittävän syvällä, ettei haittaa veneellä kulkua. Tontin pohjois-/koilliskulmasta metsäkone ajanut väärästä paikasta, jonka takia [...] tontilta näkymä [...] tontille, tähän istutetaan puita lisää.”

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta. Lahden museot antoi lausuntonsa

8.5.2026, ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

- "[...] Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää asiakohdan hankkeeseen liitettävää muinaisjäännösselvitystä ja sen tulosten huomioimista muinaismuistolain edellyttämällä tavalla. Koska kyseessä on pienialainen ja -muotoinen tarkastus (rakennuspaikka ja sen ympäristö), museo voi suorittaa tarkastuksen pyynnöstä viranomaistyönään kesällä 2026 (touko-kesäkuussa). Vaihtoehtoisesti arkeologisen tarkastuksen voi halutessaan tilata myös haluamaltaan arkeologian toimijalta. Lista arkeologian alan konsulteista löytyy Museoviraston internetsivuilta (kohta: Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen). Inventoinnin on täytettävä Museoviraston määrittämät laatuvaatimukset niin kenttätyön, dokumentoinnin kuin raportoinninkin osalta. Raportti suoritetusta tarkastuksesta on lähetettävä alueelliselle vastuumuseolle arvioitavaksi heti sen valmistuttua.”
- ”Museolla ei ole poikkeamislupaan huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta.”

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 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 2025, ja sille on osoitettu Päijänteen rantaosayleiskaavassa loma-asuntojen alueen (RA) omarantainen rakennuspaikka. Rakennuspaikka on toistaiseksi rakentamaton.

Rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla uusi saunarakennus (34 k-m<sup>2</sup>) noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Päijänteen rantaosayleiskaavassa 25–35 k-m<sup>2</sup>:n suuruisten saunojen etäisyys rantaviivasta on oltava vähintään 30 metriä.

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. Lisäksi on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai

vyörymän vaaraa. Saunan jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä.

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-alueita, 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.

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.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, kiinteistön nykyiset käytön tarpeet, rakennuspaikan tilanne sekä rakennuspaikan olosuhteet, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kokonaisharkinnallisesti kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Päijänteen rantaosayleiskaavan toteuttamiselle.

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 Vanhakartanonmetsän luonnonsuojelualue (YSA263835), joka sijaitsee lähimmillään 700 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta itään.

## 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 lukuun

ottamatta Vähä-Äiniön kylää, joka sijaitsee noin 1,8 kilometriä rakennuspaikasta eteläkaakon suuntaan. Rakennuspaikan lähistöllä ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lahden museot edellyttää rakennuspaikalle arkeologista tarkastusta.

4. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päijänteen rantaosayleiskaavaan osoitetun 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.
- Ennen rakentamiseen ryhtymistä rakennuspaikalle on suoritettava arkeologinen tarkastus Lahden museoiden edellyttämällä tavalla.

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(at)oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle (LVV), Lahden museoille ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös

