

Poikkeamisluvan käsittely 16-413-7-10 LOUHIKKO, Salmenniementie 78

KHALL 10.08.2026 § 168
367/10.03.00/2026

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Päijänteen Leveälahden luoteispuolella sijaitsevan kiinteistön 16-413-7-10 LOUHIKKO (lainhuutotodistus 28.5.2026). Kiinteistö on kokonaispinta-alaltaan 1,5860 hehtaaria, ja se on muodostunut 6.10.1936. Rantaviivan pituus on yhteensä noin 280 metriä. Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Salmenniementien kautta.

Asemapiirroksen ja hakijan ilmoituksen mukaisesti kiinteistöllä sijaitsee

- 140 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus (rakennustyöt aloitettu)
- 30 k-m² talousrakennus (rakennustyöt aloitettu)
- 35 k-m² talousrakennus (rakennustyöt aloitettu)
- 19 k-m² saunarakennus (tarkoitus purkaa)
- 10 k-m² talousrakennus

Tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle uusi saunarakennus (27 k-m²) noin 7,5 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, purettavan vanhan saunan sijaintia hyödyntäen. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 242 k-m².

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:

- Samalla sijainnilla on oleva rantasauna, sijaintinsa puolesta se haluttaisiin säilyttää. Näin säilytetään myös puustoa ja metsänpohjaa.
- Rakennuksen tekninen kunto, erityisesti alapohjan osalta, on huono. Rakennus tulisi joka tapauksessa perustaa uudelleen.
- Korjauskustannukset nousevat suuremmaksi kuin uuden rakentaminen, joten saunarakennus korvataan uudella samalle sijainnille.
- Jätevesien käsittely toteutetaan asianmukaisesti.

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/3) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kiinteistölle on osoitettu yksi omarantainen rakennuspaikka.

RA/3, 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.

M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyyistä rantavyöhykettä.

Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuunottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilan talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² suuruista rantasaunaa.

Poikkeaminen

Koska Päijänteen rantaosayleiskaavassa hakemuksen mukainen sijainti on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), ja sauna halutaan rakentaa lähimmillään noin 7,5 metrin etäisyydelle 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 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-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 §).

Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-413-7-18
- 16-413-7-54
- 16-413-7-64

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 museo antoi lausuntonsa 15.6.2026, ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

- ”Museolla ei ole poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- [...] Viitaten edellä mainittuihin alueen valtakunnallisiin maisema-arvoihin sekä rantaosayleiskaavan määräykseen, että Asikkalan kunnan rakennusjärjestykseen, museo ei ole lähtökohtaisesti puoltanut yksittäisen kiinteistön osalta poikkeamista esitetyn mukaisena. Museo ei vastusta vanhan saunan purkamista, mutta uuden saunarakennuksen sijoittamisessa tulee noudattaa rantaosayleiskaavan määräystä sekä Asikkalan kunnan rakennusjärjestystä. Mikäli kunta päättää myöntää poikkeamisluvan, tulee huolehtia riittävän rantapuuston säilyttämisestä.”

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 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 1936, ja sille on osoitettu Päijänteen rantaosayleiskaavassa loma-asuntojen alueen (RA) omarantainen rakennuspaikka. Osa jo muodostuneesta rakennuspaikasta sijoittuu rantaosayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), joka käsittää kiinteistön eteläisemmän osan.

Rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla uusi saunarakennus (27 k-m²) lähimmillään noin 7,5 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta asemapiirroksen mukaisesti, purettavan vanhan saunan sijaintia hyödyntäen. Hakemuksen mukainen sijainti uudelle saunalle on maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, ja rakennusjärjestys edellyttää rantamaiseman luonnonmukaisuuden (rakennuksista vapaan vyöhykkeen) säilyttämistä 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Poiketessa vähimmäisetaisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota alueidenkäyttölain 73 §:ssä esitettyihin ranta-alueen kaavojen sisältövaatimuksiin. Suunnittelun 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-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.

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. Rakennuspaikka on jo nykytilassa muodostunut osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

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 voimassa olevan 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 täyttyessä.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojellisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue on Päijänteen kansallispuisto (KPU040028), joka sijaitsee lähimmillään 1,1 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta lännen suuntaan.

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 tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

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.
- Saunan jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä, ja on varmistettava, tarvitseeko jätevesien käsittely rakentamislupa.
- 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 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), Lahden museoille ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.