

Poikkeamisluvan käsittely 16-402-2-81 Rantalantie 36 A

KHALL 10.08.2026 § 169
370/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija on saanut kiinteistön viralliselta omistajalta suostumuksen hakea poikkeamislupaa Asikkalan kunnassa Vesijärven Laitistenpohjan rannalla sijaitsevalle kiinteistölle 16-402-2-81 Haarala (lainhuutotodistus 28.5.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 90,44 hehtaaria, ja se on muodostunut 27.11.2013. Kiinteistö sijaitsee kolmessa palstassa, joista yhdellä on rantaviivaa nykytilassa noin 220 metriä. Suunnitellulle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Rantalantien kautta.

Kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan poikkeamislupahakemuksen mukaisen sijainnin viereisellä rakennuspaikalla samalla kiinteistöllä sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 58 k-m²

Hakemuksen mukainen suunniteltu rakennuspaikka on rakentamaton eikä käytettyä kerrosalaa ole.

Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle muodostettavalle uudelle rakennuspaikalle uusi vakituinen asuinrakennus 126 k-m², lähimmillään noin 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueella ei ole toistaiseksi voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- asuinrakennus sijoittuu luontevasti osaksi ympäristöä hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja kohtuullisen etäisyyden päähän Vääksystä
- asuinrakennus ei aiheuta maisemakuvan heikkenemistä
- kiinteistön käyttötarpeet ovat muuttuneet, ja uudelle vakitukselle asuinrakennukselle on tarve
- vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan asianmukaisesti
- ratkaisu ei aiheuta haittaa naapureille

Kaavatilanne

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat). Alue on lisäksi maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Kurhila–Hillilän kulttuurimaisema) ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Kurhilan, Hillilän ja Syrjäntaustan kulttuurimaisema).

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. ”valkoisella alueella” eli maaseutumaisella alueella, sekä lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävällä alueella (kmv) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella (ma).

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (kmv)

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtionneuvoston päätös 1995). Suunnittelumääräys: Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue (ma)

Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Alueella ei ole (ranta-)asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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 §)."

Emätilatarkastelu

Hanke merkitsee yhden uuden omarantaisen rakennuspaikan muodostamista alueidenkäyttölain 72.1 §:ssä tarkoitetulla rantavyöhykkeellä, jolla on rannan suunnittelutarve. Tutkittaessa uuden rakennuspaikan muodostamisen mahdollisuutta ranta-alueella, jolla ei ole asemakaavaa tai rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on suoritettava emätilatarkastelu. Vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta eri emätilojen kesken sekä emätilojen sisällä, on keskeisessä asemassa rantarakentamiseen liittyvissä kaavoitus- ja poikkeamismenettelyissä, ja työkaluiksi asian varmistamiseen on oikeuskäytännön kautta muodostunut emätilatarkastelu sekä siihen liittyvä rantaviivan muuntaminen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti rantarakennuspaikkojen mahdollinen määrä lasketaan emätilan muunnetun rantaviivan sekä emätilan käytettyjen rakennusoikeuksien perusteella.

Kiinteistön 2:81 Haarala emätila on poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 ollut kiinteistö 16-402-2-62(X) Haarala. Kirjain (X) tarkoittaa, että kyseessä on lakannut kiinteistö / rekisteriyksikkö.

Emätilalla 2:62 on ollut muunnettua rantaviivaa 0,310 kilometriä (myös luonnollinen rantaviiva on ollut 0,310 kilometriä, ja muuntokertoimenä on voitu käyttää normaalisti enimmäislukua 1,0, sillä kyseessä ei ole kapea vesistön kohta).

Emätilan keskimääräinen mitoitusluku rantaviivalla on laskelman mukaisesti 5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä (mrv-km) kohden (poikkeamislupan tapauksessa kaavoittamattomalla ranta-alueella voidaan käyttää enintään mitoituslukua 5). Emätilalle muodostuu täten laskennallista rakennusoikeutta $1,55 \approx 2$ paikkaa. Emätila on puolestaan käyttänyt kaksi (2) omarantaista rakennuspaikkaa (1. lohkiinteistö 2:81 eli Rantalantie 36; sekä 2. lohkiinteistö 2:80 Ranta-haarala eli Taimitie 31), joten laskennallinen rakennusoikeus on käytetty. Nykyiseksi tehokkuudeksi tulee emätilan osalta näin 6,45 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä (mrv-km) kohden.

Näin ollen emätilatarkastelun perusteella uusia rantarakennuspaikkoja ei ole emätilalle tai sen lohkotiloille mahdollista muodostaa poikkeamisluvalla, vaan asia vaatii rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan laatimisen. Alueidenkäyttölain 73.1 § kohdan 3 mukaan emätilan alueelle on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-alueetta. Poikkeamisluvan tapauksessa kaavattomilla AKL 72 §:n mukaisilla rannoilla mitoitukseksi olisi mahdollista määritellä varovaisuusperiaatteen ja suunnitteluvaran mukaisesti enintään 5 rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille. Kaavoituksen yhteydessä tavanomaisille ranta-alueille on mahdollista nykykäytäntöjen mukaisesti osoittaa rakentamista enintään tehokkuudella 7 rp/mrv-km. Uuden rakennuspaikan muodostaminen merkitsisi emätilakohtaiseksi rakentamistehokkuudeksi 9,67 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-402-2-81
- 16-402-11-68

Osallisilla ja naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat) sekä maakunnallisesti arvokkaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Kurhilan, Hillilän ja Syrjäntaustan kulttuurimaisemat), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta rakentamislain 67 §:n mukaisesti. Lahden museot antoi lausuntonsa 15.6.2026, ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

- "Museolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeeseen huomautettavaa."
- [...] "Mikäli kunta myöntää poikkeamisluvan, tulee kohteen rakentamisessa alueen arvot huomioiden noudattaa rakennusjärjestyksen 7 § rakennuskohteen sopeutumisesta ympäristöön erityisesti ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennusjärjestyksen mukaan kohteen tulee muodostaa ympäristöön sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus. Ranta-alueilla julkisivujen värisävyjen tulee olla hillittyjä ja maanläheisiä. Rakennusjärjestyksen 20.2 § mukaan rantavyöhykkeelle on jätävä puustoa siten, että kaukomaisemaan ei synny selkeää aukkoa. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Museolla ei ole poikkeamislupahakemukseen muuta huomautettavaa."

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy
p. 044 534 0061, sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, ettei poikkeamislupaa myönnetä hakemuksen mukaisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen kaavallinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke aiheuttaa RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

1. Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Ranta-alueelle on jo aiemmin myönnetty rakennuslupa 260 k-m² asuinrakennukselle vuonna 2011 ilman asiaan kuuluvaa poikkeamismenettelyä, mutta hakemuksen hyväksyminen merkitsisi uuden rakennuspaikan muodostumista AKL 72.1 §:ssä tarkoitetulle rantavyöhykkeelle, rakentamalla asemapiirroksen mukaisesti uusi vakituinen asuinrakennus (126 k-m²) noin 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa eikä (ranta-)asemakaavaa. Poikkeamisilla ei saa vaarantaa alueidenkäyttölain mukaiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista. Uuden rakennuspaikan muodostaminen poikkeamisluvalla merkitsisi emätilakohtaiseksi rakentamistehokkuudeksi 9,67 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Emätilaselvityksen mukaan 15.10.1969 mukaisella emätilalla, 2:62 Haarala, ei ole jäljellä laskennallista rakennusoikeutta poikkeamisluvan myöntämiseksi, vaan mahdollinen rakennusoikeus on muodostuneiden rakennuspaikkojen myötä käytetty. Nykytilassa toteutunut tehokkuus emätilan rantaviivalla on 6,45 rp/mrv-km.

Poikkeamisluvan tapauksessa olisi mahdollista noudattaa varovaisuusperiaatteen mukaisesti korkeintaan tehokkuutta 5 rp/mrv-km – uuden rakennuspaikan muodostamisen mahdollisuus on näin ollen tutkittava kaavoituksen kautta. Emätilan alueelle on jätettävä myös yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta AKL 73 §:n mukaisten sisältövaatimusten mukaisesti.

Kun emätilan rakennusoikeudet on jo käytetty, uusien rakennuspaikkojen muodostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Emätilan alueelle on jätettävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta.

Poikkeaminen uuden asuinrakennuksen rakentamiselle on mahdollista myöntää jo nykytilassa olemassa olevalle rakennuspaikalle (Rantalantie 36 pihapiiri kiinteistön 2:81 rantaviivalla), mutta uutta erillistä, asemapiirroksen mukaista omarantaista rakennuspaikkaa ei voida emätilatarkastelun perusteella kiinteistön rantaviivalle muodostaa poikkeamisluvalla, vaan se edellyttää rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan laatimista.

Vastaavan kaltaista poikkeamista ei olisi mahdollista myöntää vastaavassa asemassa oleville muille maanomistajille tai muille emätiloille. Tästä syystä on katsottava, että uusien lisärakennuspaikkojen muodostuminen emätilalle aiheuttaisi rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetulla tavalla haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle vaarantaessaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Maanomistajien tasapuolista kohtelua on kyettävä varmistamaan niin eri emätilojen kesken kuin myös emätilan sisällä olevien lohkotilojen välillä.

Emäkiinteistötarkastelu on vakiintunut keskeiseksi selvitykseksi poikkeamishakemusta käsiteltäessä, ja emätilatarkastelun lopputulos vaikuttaa poikkeamispäätöksen lopputulokseen siten, että jos emäkiinteistö on käyttänyt kaiken poikkeamisluvalla myönnettävissä olevan rakennusoikeutensa, ei sitä puutetta voida kompensoida millään poikkeamisluvan myöntämistä mahdollisesti puoltavalla perusteella. Emäkiinteistötarkastelun tarpeellisuutta kaavoituksen yhteydessä on käsitelty vuosikirjaratkaisussa KHO 2014:2.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue on Harvoinniemen tervaleppäkorpi (LTA200967), joka sijaitsee noin 1,2 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta lounaaseen.

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. Voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vaikka poikkeamislupahakemuksen mukainen uuden rakennuspaikan muodostuminen ja sille rakentaminen ei varsinaisesti olisikaan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, on katsottava, että poikkeamisluvalla myönnettävissä olevan rantamitoituksen huomattava ylittyminen voisi johtaa paikallisesti ja kunnallisesti merkittäviin ympäristö- tai muihin vaikutuksiin mm. rantamaiseman sulkeutumisen sekä rantaluonnon ja vesistöjen ekologisen tilan osalta – myös kaikille muille emätiloille vesistön ranta-alueilla olisi myönnettävä vastaava rantamitoitus. Poikkeamislupaa ei voida myöntää tilanteessa, jossa uuden rakennuspaikan muodostaminen edellyttää vähintään kaavallista tarkastelua.

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

Asian käsittely
kokouksessa

Keskustelun aikana kunnanhallituksen jäsen Tuomo Riihilahti teki Yrjö Mattilan kannattamana seuraavan muutetun päätösehdotuksen:
Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamislupahakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.

Riihilahti perusteli muutettua päätösehdotustaan seuraavasti:

ko. Ranta-alueelle on jo aiemmin myönnetty rakennuslupa 260 k-m2 asuinrakennukselle vuonna 2011, mutta kyseistä myönnettyä lupaa ei koskaan ole käytetty, eikä sen mukaista rakennuksen rakentamista aloitettu.

Asikkalan kunta on itse ylläpitänyt jo vuosia sekavaa tilannetta Vesijärven rantojen osalta jättämällä kaavoittamatta ko. vesistön rannat. Hollola (vuonna v. 2002) ja Lahti (eri asemakaavojen muodossa jo paljon aiemmin) on kaavoittanut Vesijärven rantansa jo vuosikymmeniä sitten. Tämän vuoksi on yksittäisen maanomistajan kannalta kohtuutonta esittää, että kyseinen rakennuslupa-asia voitaisiin kaavoituksen keinoin ratkaista. Poikkeamislupamenettely on nimenomaan kehitetty ja Asikkalassakin vahvasti käytössä oleva menettely, ja asiassa on vahvat perusteet myöntää ko. poikkeamislupa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty yksi kannatettu muutettu päätösehdotus, jonka vuoksi asia on ratkaistava äänestämällä. Alkuperäistä päätösehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja muutettua päätösehdotusta kannattavat äänestävät EI.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä alkuperäinen päätösehdotus sai 4 ääntä ja muutettu päätösehdotus 3 ääntä. Puheenjohtaja totesi alkuperäisen päätösehdotuksen tulleen toimielimen päätökseksi. Äänestysluettelo on asiakohdan liitteenä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.