

Poikkeamisluvan käsittely 16-408-1-29 Kaukamoistentie 43

KHALL 10.08.2026 § 170
371/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Päijänteen rannalla Salonsalmessa sijaitsevan kiinteistön 16-408-1-29 Kaukamoinen (lainhuutotodistus 29.7.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 1,03 hehtaaria, ja se on muodostunut 18.3.1968. Rantaviivaa on noin 330 metriä. Hakija on saanut kiinteistön muilta omistajilta valtakirjan poikkeamislupahakemuksen tekemiselle.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- 90 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus
- 44 k-m² suuruinen sauna
- 32 k-m² suuruinen varasto
- 10 k-m² suuruinen aittasauna

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on näin ollen kiinteistöllä ja rakennuspaikalla 176 k-m².

Hakijalla on poikkeamislupahakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti tarkoitus rakentaa uusi enintään 28 k-m² suuruinen talousrakennus (aitta) noin 42 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala kiinteistöllä olisi 204 k-m². Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistö on osittain asuinpientalojen aluetta (AO), ja osittain maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnitellun talousrakennuksen/aitan rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Aitta liittyisi luontevasti saunarakennukseen, ja siellä voisi säilyttää metsätyökaluja.
- Lisäksi aitta toimisi lisämajoitustilana sekä harrastustilana ja etätyöpisteenä.
- Rakennus tulisi kalliolle, jolloin se ei vaadi suuria maansiirtotöitä eikä puustoa juurikaan tarvitse raivata aitan luota, jolloin se myös rannasta katsottuna jäisi suurelta osin puiden siimekseen.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Rantaosayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu yksi asuinpientalojen alueen (AO) rakennuspaikka, ja muutoin kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Asuinpientalojen alue

Alueelle saa rakentaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja erillispientaloja ja näihin liittyviä talousrakennuksia ja tiloja palveluja varten sekä ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa korkeintaan yhden yksiasuintoisen pientalon. Rakennusten yhteenlaskettu

kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 250 m².

Mikäli rakennuspaikka rajoittuu rantaan ja rantaviivan pituus on vähintään 50 metriä, saadaan rantaan rakentaa kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² suuruinen saunarakennus, jonka etäisyys rantaviivasta on vähintään 20 m. Kerrosalaltaan 25 m² suuruinen saunarakennus, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosalaneliömetriä, on sijoitettava vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta, ja muut talousrakennukset vähintään 50 m etäisyydelle rantaviivasta. Asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m² etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Ennen 1.9.1995 muodostetun rakennuspaikan pinta-ala saa olla pienempi kuin 5000 m², kuitenkin vähintään 3000 m². Rakennuspaikan, jonka koko on alle 3000 m² rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, M

Alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvystä rantavyöhykettä. Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilatalouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² suuruista rantasaunaa.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) alueelle ei kohdistu aluevarauksia tai kehittämisperiaate-, erityisominaisuus-, viiva- tai kohdemerkintöjä.

Poikkeaminen

Koska voimassa olevassa Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistön hakemuksen mukainen alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), on hakemuksen mukaisille toimenpiteille haettava rakentamislain 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 naapurikiinteistöt ovat

- 16-408-1-43
- 16-417-9-44
- 16-417-9-48
- 16-417-9-89

Naapurikiinteistöjen omistajilla tai osallisilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa, lukuun ottamatta kiinteistöjä 9:44 ja 9:48, joiden omistaja esitti seuraavan huomautuksen:

- "Rakennuksen tulee olla asemapiirroksen mukainen sijainniltaan ja suunnaltaan niin, että rakennuksen takaseinään ei tule ikkunoita [...] päin."

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.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen kaavatilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Kiinteistö on muodostunut vuonna 1968, ja sille on jo muodostunut Päijänteen rantaosayleiskaavassa osoitettu omarantainen rakennuspaikka (AO). Alue on muutoin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Rakennettavan aittarakennuksen voidaan katsoa käytännössä lukeutuvan jo rakennettuun saunaan liittyväksi talousrakennukseksi. Talousrakennuksen rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjaustavoitteelle, ottaen huomioon, että aittarakennuksessa voidaan säilyttää myös metsätaloutta palvelevia tarvikkeita. Hakija on esittänyt talousrakennuksen sijoittamiselle Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ymmärrettäviä syitä ja perusteluja, ja talousrakennukselle on käytännön tarve.

Suunnitellun talousrakennuksen (enintään 28 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 42 metriä. Rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön eikä aiheuta haittaa rantamaisemalle tai vesiensuojelulle.

Suunnitellun hankkeen myötä alueelle ei muodostu uusia omarantaisia asuin- tai loma-asuinrakennuspaikkoja, vaan aittarakennus on maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sijoittuva talousrakennus, joka palvelee myös kiinteistön omistajan saunarakennusta. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole vaikutusta vapaan rantaviivan määrään.

Suunniteltu hanke ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä.

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 täytyessä.

Kiinteistön ympäristöä on kokonaisharkinnallisesti mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla, ja poikkeamisen myöntäminen voidaan katsoa kohtuulliseksi. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vastaisessa alueen yksityiskohtaisemmassa järjestämisessä ja kaavoituksessa

otettavissa huomioon ilman, että siitä aiheutuu kaavoitukselle, ympäristölle tai naapureille haittaa. Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta tai vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävän ranta-asemakaavan tai rantaosayleiskaavan muutoksen laatimista.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Liuhtolan luonnonsuojelualue (YSA043209), sijaitsee noin 270 metrin etäisyydellä suunnitellusta rakennuspaikasta kaakon suuntaan.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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

Kiinteistön kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Hankkeen toteuttamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapurikiinteistöille. Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston istuttamiseen tai säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman.

Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 7+30 päivän kuluttua tämän päätöksen julkisesta kuulutuksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on 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.