

Poikkeamisluvan käsittely 16-421-3-127 Siipikurrenkuja 1

KHALL 10.08.2026 § 166
366/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija on jättänyt poikkeamislupahakemuksen koskien kiinteistöä 16-421-3-127 SEPPÄLÄ. Hakija on saanut kiinteistön omistajalta valtakirjan hakemuksen tekemiselle.

Kiinteistö on pinta-alaltaan noin 15,6 hehtaaria, ja se on muodostunut 9.11.2000. Rakennuspaikka on tarkoitus lohkoa myöhemmin itsenäiseksi tilaksi (noin 2200 m²). Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Vesivehmaantien ja Siipikurrenkujan kautta.

Hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla ei ole tällä hetkellä rakennuksia eikä käytettyä kerrosalaa. Rakennuspaikka liittyy Peikkomäen asemakaavoitettuun omakotialueeseen.

Tarkoituksena on rakentaa asemapiirroksen mukaisesti uusi omakotitalo 115 k-m² (111 k-m², 250 mm) sekä autotalli 59 k-m², joista muodostuu kerrosalaa yhteensä 170 k-m². Kiinteistön lohkominen tehdään hakijan ja kiinteistön omistajan välisen kaupanteon jälkeen.

Alueella on voimassa Vesivehmaan osayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Rakentaminen ei poikkea millään tavalla normaalista rakennustavasta.
- Rakennuspaikalle on osoitettu Vesivehmaan osayleiskaavassa rakennuspaikka. Yleiskaavamerkintä on oikeuttanut suoraan rakennuslupaan 10 vuoden ajan kaavan voimaantulosta.
- Rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie, ja vedensaanti sekä jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee Vesivehmaan taajamatoimintojen alueella (A), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (Vesivehmaan kylän kulttuurimaisema, ma) sekä valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä (Vesivehmaan kylä, kmv).

Kiinteistö sijaitsee Vesivehmaan osayleiskaavan alueella (vahvistettu 25.3.2015). Kiinteistö on osoitettu osayleiskaavassa kyläalueeksi (AT), joka on varattu ensisijaisesti asutuksen tarpeisiin. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös palveluja, työtiloja yms, jolloin tulee erityisesti varmistua siitä, että ne eivät aiheuta melua, raskasta liikennettä, ilmanpilaantumista tai muuta sellaista, joka haittaa alueiden viihtyvyyttä tai on terveysriski. Kullakin rakennuspaikalla saa olla yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia ja elinkeinotoimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennettaessa ennen asemakaavoitusta rakennuspaikan koon on oltava

vähintään 2000 m² ja rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alueen rakentaminen tai toiminta ei saa heikentää pohjaveden laatua tai määrää.

Alue on lisäksi osayleiskaavassa kyläkuullisestl arvokasta aluetta (sk-1 ja sk-2), eli valtakunnallisestl ja maakunnallisestl merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Vesivehmaan kylä ja kulttuurimaisema). Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja värytykseltään sopeutuu kyläkuvaan, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä maisemaan. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, ja sen voidaan katsoa olevan alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Poikkeaminen

Koska hakemuksen mukainen rakentamisalue on Vesivehmaan osayleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi (AT), jolla rakennuslupan on saanut myöntää yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa 10 vuotta osayleiskaavan voimaantulosta (25.3.2025 saakka), on hakemuksen mukaiselle rakentamiselle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Sijoittamislupa

Luvan hakija hakee poikkeamislupan lisäksi rakentamislain 43 §:n mukaista sijoittamislupaa hankkeelle. Sijoittamislupaa on käsitelty omassa pykälässään. RakL 43 §:n mukaan kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). Toteuttamisen edellytykset ratkaistaan erikseen rakentamisluvalla, mikäli sijoittamislupapäätös on myönteinen.

Rakennusjärjestys

Asikkalan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.4.2025, ja se on tullut voimaan 22.4.2025.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamislupan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §).

Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-421-2-80
- 16-421-3-133
- 16-895-2-16 (yleinen tie)

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisestl merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009, Vesivehmaan kylä), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta rakentamislain 67 §:n mukaisesti.

Lahden museot antoi lausuntonsa 26.6.2026, ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

- "[...] Museo katsoo, että uudisrakennukset sopeutuvat sijoittelultaan ja mittasuhteiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan Siipikurrenkujalla. Museon näkemyksen mukaan rakennusten väritys tulee sopeuttaa lähiympäristön rakennuskantaan sopivaksi."
- "Museon kanta on, ettei poikkeamisluvan myöntäminen vähennä alueen tunnustettuja kulttuuriympäristöarvoja. Museolla ei näin ollen ole poikkeamislupahakemukseen muuta huomautettavaa."

Suunniteltu rakennuspaikka rajoittuu lännen suunnalla yleisen tien alueeseen (tie 3131, Vesivehmaantie), ja poikkeamislupahakemuksesta kuultiin Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusta. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus antoi seuraavan lausunnon:

- "Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto ei vastusta hanketta, kunhan se toteutetaan asemapiirroksen mukaisesti siten, että maantien suoja-alueelle ei sijoiteta rakennusta, rakennuksen osia tai kiinteitä rakennelmia ja ajoneuvoliittymä tehdään Siipikurrenkujalle. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kiinteistön hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa maantieverkon kuivatusjärjestelmiin. Kiinteistön hulevedet tulee käsitellä kiinteistön alueella imeyttämällä tai muulla kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla."

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, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset ja alueen kaavallinen 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 2000, ja sille on osoitettu Vesivehmaan osayleiskaavassa kyläalueen (AT) ohjeellinen rakennuspaikka. Osayleiskaavaa on voitu käyttää maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisin alueidenkäyttölain) 44 §:n mukaisesti rakentamisluvan myöntämisen perusteena 25.3.2025 saakka, eli 10 vuotta osayleiskaavan voimaantulosta.

Rakentaminen ei muuta alueen luonnetta, ja se nivoutuu luontevaksi osaksi asemakaavoitettua Peikkomäen aluetta. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä yleiselle edulle, ottaen huomioon myös Vesivehmaan

osayleiskaavan mittakaava ja tarkkuustaso sekä alueen nykyisin jo toteutunut rakentamisen tilanne. Hanke ei aiheuta merkittävää haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähimmät suojellut alueet ovat Iso-Pietilän luonnonsuojelualue (YSA205902) noin 1,2 kilometriä rakennuspaikasta pohjoiseen sekä Iso-Pietilän pähkinälehto (LTA204553) noin 1,4 kilometriä rakennuspaikasta pohjoiseen.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Vesivehmaan kylä), mutta rakentaminen toteutetaan alueen keskeisiin kulttuuriympäristöllisiin arvoihin sopeutuen, ja niitä kunnioittaen. Rakennuspaikan lähiympäristössä ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, lukuun ottamatta Muikkula 2:n löytöpaikkoja (1000034830) noin 400–500 metriä rakennuspaikasta koilliseen.

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

Kiinteistö on jo rakentuneen ja toteutuneen omakotialueen (Peikkomäki) reunalla. Rakennuspaikalle on toteutettavissa käyttökelpoinen yhteys Siipikurenkujalta, ja alue on vesihuolto-yhtiö Aurinkovuoren Vesi Oy:n toiminta-alue. Näin ollen vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Teiden, vedensaannin ja viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia.

Uudisrakentaminen täydentää luontevasti jo toteutunutta Peikkomäen omakotiasutuksen rakennetta. Rakentaminen on mahdollista sopeuttaa ympäristöönsä maisemallisesti eikä sen arvioida vaikeuttavan erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapureille, eikä sen voida katsoa vaikeuttavan naapurikiinteistöjen rakentamista.

Rakennuspaikan pinta-ala on riittävä suunnitelluille toiminnoille, eikä rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman eikä vyörymän vaaraa. Rakentamisessa huomioidaan riittävät etäisyydet naapurien rajoihin.

Rakentaminen soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, eikä se aiheuta merkityksellistä kulttuuriympäristöarvojen heikkenemistä. Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan ja muuhun ympäristöön.

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Lupaehdot:

- Rakennukset sopeutetaan muodoltaan ja massoitteiluperaatteiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään ympäristöönsä, ja rakennusten tulee julkisivuiltaan soveltua ympäröivään rakennuskantaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

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 poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuudesta.

Poikkeamislupapäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 7+30 päivän kuluttua 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 ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu kunnanhallituksen päätöksen 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.