

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-7-179, Suivalantie 267

KHALL 14.09.2026 § 202
382/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Sulkusaarella sijaitsevan kiinteistön 16-417-7-179 Siltasaari (lainhuutotodistus 5.8.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 9560 m², ja se on muodostunut 21.10.2016. Rantaviivan pituus saarella on noin 430 metriä. Saarella sijaitseville kahdelle erilliselle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Suivalantien kautta. Hakija on saanut kiinteistön muilta omistajilta valtakirjan poikkeamislupahakemuksen tekemiselle. Poikkeamishakemus koskee toista näistä rakennuspaikoista.

Hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaisesti :

- talousrakennus 32 k-m²
- talousrakennus 14 k-m²

Rakennuspaikalta on purettu vanha vapaa-ajan asunto. Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen hakijan ilmoituksen mukaisesti 46 k-m².

Hakijalla on tarkoitus rakentaa puretun vapaa-ajan asunnon tilalle uusi 50 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto noin 31,5 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta, asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti. Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi rakennuspaikalla 96 k-m².

Alueella ei ole toistaiseksi ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa, sillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole saanut vielä lainvoimaa.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- Uudelle vapaa-ajan asunnolle on tarve. Uusi mökki tulee kauemmaksi rannasta kuin purettu rakennus oli. Vesi otetaan pumpulla järvestä, eikä mökkiin tule vesivessaa.
- Kyseessä on vireillä olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka.
- Rakentaminen edistää osaltaan kaavan toteutumista ja kunnan vapaa-ajan asumisen kehitystä.
- Rakennusten määrä ja rakennusoikeus on vireillä olevan kaavan mukainen.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. "valkoisella alueella" eli maaseutumaisella alueella, johon ei kohdistu aluevarauksia, muita osa-alueiden erityisominaisuuksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

Kiinteistöllä ei ole toistaiseksi voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantayleiskaavaa.

Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen (vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 69). Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA-3), ja sille on osoitettu kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

Loma-asuntojen alue, RA-3

Rakennuspaikat sijoittuvat pieniin saariin tai muutoin erityisen herkille alueille. Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin enintään 130 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m², sekä saunan korkeintaan 25 k-m² ja muita talousrakennuksia. Paloturvallisuuden salliessa rakennuspaikalle saa rakentaa myös savusaunan.

Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan neljä.

Rakennusten vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on todettu kaavaehdotuksen yleismääräyksessä seuraavaa:

”Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- sauna alle 25 k-m² vähintään 20 m
- sauna 25–30 k-m² vähintään 30 m
- sauna pohjapinta-ala yli 40 m² vähintään 30 m
- asuinrakennus ja loma-asunto vähintään 30 m
- vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m

Rakennukset, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m², tulee sijoittaa vähintään 50 m etäisyydelle rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.”

Poikkeaminen

Koska alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, on alueella alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen

rannan suunnittelutarve, ja hakemuksen mukaiselle hankkeelle 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:

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 1000 m², pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m².

Rantaviivan (rantaan tukeutuvien rajapyykkien välinen) vähimmäispituus on 40 metriä.

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 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupa huomautettavaa. Kuultu kiinteistö on

- 16-417-7-63

Valmistelija

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

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p. 044 7780270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena

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.

Olemassa olevalla Sulkusaaren rakennuspaikalla on tarkoitus rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus (50 k-m²) vanhan jo puretun mökin tilalle. Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä purkamistoimenpiteiden jälkeen autotalli-varasto sekä nukkuma-aitta. Uudisrakennuksella ei arvioida olevan olennaisia vaikutuksia rantamaisemaan, kun rannan puustoisuudesta huolehditaan, ja etäisyys rantaviivaan on riittävä – uudisrakennus sijaitsee kauempana rannasta, mitä aiemmin purettu vapaa-ajan asunto. Hakemuksessa esitetään uudislooma-asuinrakennuksen rakentamista lähimmillään noin 31,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla on 96 k-m², mikä on Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan määräysten puitteissa.

Hakijoiden mukaan uuteen mökkiin ei tule vesivessaa, ja vesi otetaan pumpulla järvestä. Harmaiden vesien käsittely on tarkoitus tehdä asianmukaisesti. Jätevesien käsittelyn tulee olla asianmukaista ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttävää.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut sekä hankkeen laatu korvaavana rakentamisena jo olemassa olevalla rakennuspaikalla, voidaan poikkeamisen myöntäminen alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta katsoa kohtuulliseksi.

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 täyttyessä.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue on Iso-Pukkisaaren lehmuslehto (LTA300150), joka sijaitsee noin 1,1 kilometriä rakennuspaikasta koillisen 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. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteita tai alueita. Rakennuspaikan läheisyydessä ei sijaitse myöskään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

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

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen.

Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston säilyttämiseen tai istuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:

Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.

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 antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on sitä varten toimitettava hakijan toimesta, 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) ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.