

Poikkeamisluvan käsittely 16-421-6-123, Kotkanniementie 255

KHALL 28.09.2026

418/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija on saanut kiinteistön muilta omistajilta suostumuksen hakea poikkeamislupaa Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen rannalla Kotkaniemen koillispuolella sijaitsevalle kiinteistölle 16-421-6-123 Kivistönranta (lainhuutotodistus 10.9.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 7 630 m², ja se on muodostunut 10.8.2004. Rantaviivaa on noin 150 metriä. Kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella kolmelle osapuolelle, ja hallinnanjakosopimuksen mukaan hakija hallitsee palstan koillispuoleista osaa.

Kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- 20 k-m² vapaa-ajan asunto
- 9 k-m² saunarakennus
- 10 k-m² talousrakennus
- 18 k-m² talousrakennus
- 10 k-m² talousrakennus
- 6 k-m² talousrakennus
- 20 k-m² saunarakennus

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on näin ollen kiinteistöllä 93 k-m². Kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella kolmeen osuuteen.

Hakijalla on poikkeamislupahakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti tarkoitus rakentaa uusi 28 k-m² suuruinen talousrakennus noin 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala kiinteistöllä olisi 121 k-m². Alueella ei ole toistaiseksi ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa, sillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole saanut vielä lainvoimaa.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Uudelle talousrakennukselle on käytännön tarve.
- Uuteen rakennukseen ei tule vesipistettä tai viemäröintiä.
- Rakennuspaikan takareunassa jyrkkä pystysuora kallio, 20 metriä rantaviivasta. Tontille on rakennettu luvanvarainen saunamökki (1990), ja uusi talousrakennus tulisi samalle etäisyydelle rantaviivasta, kuin jo olemassa oleva saunamökki on.

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 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 vielä toistaiseksi ole saanut lainvoimaa.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA-1/k), ja sille on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Kiinteistön pohjoisin ja koillisin kolmikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Loma-asuntojen alue, RA-1

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin enintään 250 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 k-m² 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 kuusi.

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.”

Lisäksi rakennuspaikalle on osoitettu merkintä /k: ”Alueen jyrkkäpiirteiseen maastoon sijoittuu vanhaa omaleimaista huvilarakentamista. Rakennuspaikoilla voidaan poiketa vähimmäisetäisyyksistä, mikäli rakentaminen soveltuu maisemaan ja tukee alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä. Vesistölle näkyvät maaperänmuokkaustoimet ovat kiellettyjä.”

Poikkeaminen

Koska alueella ei ole toistaiseksi 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. Rannan suunnittelutarve ei kuitenkaan koske olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.

Talousrakennukselle on kuitenkin haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa Asikkalan rakennusjärjestyksessä osoitetusta määräyksestä, jonka mukaan rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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 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 §).”

Naapurien kuuleminen

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

- 16-421-4-52
- 16-421-6-98
- 16-421-6-124

Naapurikiinteistöjen omistajilla tai osallisilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa.

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-Norrbäck 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 2004, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen loma-asumisen rakennuspaikka. Talousrakennuksen voidaan katsoa lukeutuvan jo rakennettuun rakennuspaikkaan liittyväksi tarvittavaksi talousrakennukseksi. Talousrakennuksen rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa vielä toistaiseksi voimassa olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ohjaustavoitteelle. Hakija on esittänyt talousrakennuksen sijoittamiselle ymmärrettäviä syitä ja perusteluja, ja talousrakennukselle on käytännön tarve.

Talousrakennuksen (28 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 15 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 kyseessä on talousrakennus, joka palvelee jo olemassa olevaa loma-asumisen rakennuspaikkaa. 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, Hietmäen lehto (YSA041807), sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta eteläkaakon 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.

Päätöksenteon jälkeen 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@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