Poikkeamisluvan käsittely 16-417-7-22 Aittosaari

KHALL 09.11.2026 § 258
488/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija on saanut kiinteistön omistajilta valtuutuksen hakea poikkeamislupaa kiinteistölle 16-417-7-22 Aittosaari, joka sijaitsee Ruotsalaisen rannalla, Aittosaaressa Asikkalan ja Heinolan rajalla. Kiinteistö on pinta-alaltaan 2,270 hehtaaria, ja se on muodostunut 19.4.1956. Rantaviivan pituus on noin 480 metriä. Rakennuspaikalle ei johda tieyhteyttä, vaan se sijaitsee Aittosaaressa. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi erillistä rakennuspaikkaa, ja hakemus kohdistuu toiseen näistä.

Asemapiirroksen mukaan hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 43 k-m^2 (tarkoitus muuttaa talousrakennukseksi)
- aittarakennus 9 k-m^2

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 52 k-m^2.

Tarkoituksena on rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus 71 k-m^2 lähimmillään noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, ja muuttaa vanha vapaa-ajan asunto talousrakennukseksi. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 123 k-m^2.

Kiinteistön toisella rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asunto (62 k-m^2), sauna (18 k-m^2) sekä kaksi varastoa (12 m^2 ja 9 m^2). Yhteensä kiinteistön kahdella rakennuspaikalla on käytettyä kerrosalaa 153 k-m^2.

Uuteen vapaa-ajan asuinrakennukseen liittyvät jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella ei ole toistaiseksi voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen. Rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole toistaiseksi lainvoimainen.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Kiinteistön käyttö- ja kehittämistarpeet ovat muuttuneet.
- Vanhan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi.
- Vapaa-ajan asunnon rakentaminen lähemmäs rantaa kuin 30 metriä, perusteena rakennusjärjestyksen sallima 20 metrin etäisyys rannasta ja haasteelliset maastonmuodot rakennuspaikan takamaastossa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. ”valkoisella alueella” eli maaseutumaisella alueella.

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 ole vielä toistaiseksi lainvoimainen.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA-2), ja sille on osoitettu kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Muutoin kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Loma-asuntojen alue, RA-2
Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin enintään 180 k-m^2.

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 k-m^2 ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m^2, sekä saunan korkeintaan 25 k-m^2 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-m^2 vähintään 20 m
- sauna 25–30 k-m^2 vähintään 30 m
- sauna pohjapinta-ala yli 40 m^2 vähintään 30 m
- asuinrakennus ja loma-asunto vähintään 30 m
- vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m

Rakennukset, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m^2, tulee sijoittaa vähintään 50 m etäisyydelle rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.”

<u>Poikkeaminen</u>
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 m^2, pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m^2.
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-m^2
- erillisiä saunarakennuksia 35 k-m^2/rakennus
- venevaja (1 kpl) 40 k-m^2

Rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m^2 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 §). Kuultu kiinteistö on

- 111-408-1-166

Naapurikiinteistöllä ei ollut poikkeamislupahakemukseen 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-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnahallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen 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 1956, ja sille on jo muodostunut kaksi olemassa olevaa omarantaista rakennuspaikkaa, joista toiseen poikkeamislupahakemus kohdistuu. Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla asemapiirroksen mukaisesti uusi vapaa-ajan asuinrakennus (71 k-m^2) noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, ja muuttaa vanha vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennukseksi. Suunniteltujen toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi yhteensä 123 k-m^2, eli Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan kaavaratkaisun puitteissa. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä on 180 k-m^2, joten käyttämätöntä rakennusoikeutta jää reilusti. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen hallinto-oikeuden valituskäsittelyn ollessa kesken.

Poiketessa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan osoittamasta vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Huomioitavaa on, että suunniteltu rantaviivaetäisyys on kuitenkin Asikkalan rakennusjärjestyksen mukainen, eikä Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ole vielä lainvoimainen.

Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on harkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota alueidenkäyttölain 73 §:ssä esitettyihin ranta-alueen kaavojen sisältövaatimuksiin. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Huomioon on otettava lisäksi maisema-arvot, vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Riittävän rantapuuston säilyttämiseen tai istuttamiseen, rakennusten ympäristöön sopivaan väritykseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on todettava rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva väritys sekä riittävä rannan puustoisuus. Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen käyttötarpeita.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa Ruotsalaisen vireillä olevalle rantaosayleiskaavoitukselle.

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 800 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta kaakkoon.

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. 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 sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan riittävän puuston säilymiseen tai istuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:
- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.

- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen tulee väritykseltään sopeutua ympäristöön ja rantamaisemaan.
- Vanha vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi.

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.