Poikkeamisluvan käsittely 16-413-6-94, Vihtasensaari

KHALL 23.11.2026
448/10.03.00/2026

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Päijänteen Vihtasensaaren pohjoisrannalla sijaitsevan kiinteistön 16-413-6-94 Vihtaniemi (lainhuutotodistus 31.8.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 2980 m^2, ja se on muodostunut 25.1.1977. Rantaviivan pituus on noin 100 metriä. Rakennuspaikalle ei johda tieyhteyttä, vaan se sijaitsee saaressa.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 48 k-m^2 (tarkoitus purkaa)
- sauna 10 k-m^2 (tarkoitus purkaa)
- aittarakennus 12 k-m^2 (tarkoitus purkaa)
- talousrakennus 32 k-m^2
- pihavarasto 15 k-m^2

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 117 k-m^2.

Tarkoituksena on purkaa vanha vapaa-ajan asuinrakennus, pihasauna ja aittarakennus, ja rakentaa kiinteistölle uusi vapaa-ajan asunto 131 k-m^2 lähimmillään noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 178 k-m^2.

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

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Kiinteistön käyttötarpeet ovat muuttuneet.
- Uusi rakennus joudutaan sijoittamaan rantaosayleiskaavassa säädettyä lähemmäs rantaviivaa, jotta paloturvallisuuden kannalta riittävät etäisyydet olemassa oleviin talousrakennuksiin pystytään säilyttämään.
- Rakennus rakennetaan kuitenkin yli 20 metrin päähän rantaviivasta, mikä on selvästi kauempana kuin purettava vanha loma-asunto.
- Rannan runsas suojapuusto säilytetään, jolloin rakennus ei juurikaan näy järvelle.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. ”valkoisella alueella” eli maaseutumaisella alueella. Alue on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (kmv) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (ma).

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA/5), ja sille on osoitettu yksi rakennuspaikka.

Loma-asuntojen alue, RA/5
Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä (O).

Pinta-alaltaan alle 1 ha olevissa saarissa olevilla rakennuspaikoilla kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti sen mukainen, mikä rakennuspaikalla vallitsee sillä hetkellä, kun kunnanvaltuusto on kaavan hyväksynyt. Rakennuksia saadaan perusparantaa ja korjata, ja tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaavan kokoinen rakennus, mutta rakennuksia ei saa laajentaa.

Ennen 01.09.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m^2, ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m^2, ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia, ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 m^2 ja korkeintaan 250 m^2.

Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m^2 ja vierasmajan korkeintaan 30 m^2. Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m^2, on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m^2 suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliömetriä, tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m^2, etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

<u>Poikkeaminen</u>
Koska hakemuksen mukainen alue on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA), jolla loma-asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta edellytetään vähintään 30 metriä, on hankkeelle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

<u>Rakennusjärjestys</u>
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 §).”

<u>Naapurien kuuleminen</u>
Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Kuullut kiinteistöt ovat
- 16-413-6-95
- 16-413-6-98

Yhteystiedottoman naapurin kuulemiseksi julkaistiin kunnallinen kuulutus kunnan nettisivuilla aikavälillä 29.9.–11.10.2026. Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta. Lahden museot antoi lausuntonsa

(19.10.2026), ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

- Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Museo ei näe estettä hankkeelle. Rakennusalan sijoittuminen tontin perälle lieventää maisemavaikutuksia. Rannassa olevaa puustoa tulee säilyttää, jotta näkyvyys järvelle päin minimoituu. Uudisrakennuksesta ei ole toimitettu tarkempia suunnitelmia. Rakennuksen tulee materiaaleiltaan ja väritykseltään (maanläheiset sävyt) sopeutua maisemaan.
- Museolla ei ole hankkeeseen muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun näkökulmasta.

Lausunnossa mainittua rakennusoikeuden ylitystä ei tarvita, kun olemassa olevien rakennusten kerrosalat tarkistettiin.

Valmistelija

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

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p. 044 778 0270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus 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 1977, ja sille on jo muodostunut yksi olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka Päijänteen Vihtasensaareen. Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla asemapiirroksen mukaisesti uusi loma-asunto (131 k-m^2) noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tarkoituksena on purkaa vanha vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus sekä aittarakennus.

Suunniteltujen toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi yhteensä 178 k-m^2. Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus rakennuspaikalla on 179 k-m^2.

Poiketessa vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

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.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat). Pelkästään se, että poikkeamisen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee alueella, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, ei merkitse sitä, että yksittäistä poikkeamista ja siitä aiheutuvia vaikutuksia voisi pitää maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja heikentävinä. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tai sen keskeisiin arvoihin kohdistuvia merkittäviä välittömiä haittavaikutuksia, ottaen huomioon myös maisema-alueen laaja pinta-ala. Esillä olevalla yksittäistapauksellisella poikkeamisella ei ole myöskään sellaisia kerrannaisvaikutuksia, joiden kautta poikkeamisen vaikutuksia olisi pidettävä maisema-arvoja heikentävinä. Jokaisessa poikkeamisessa sovelletaan tapauskohtaista kokonaisharkintaa.

Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennuksen ympäristöön sopiva väritys sekä riittävä rannan puustoisuus. Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen nykyisiä käyttötarpeita. Poikkeamiselle on esitetty ymmärrettäviä syitä ja perusteluja.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne ja kiinteistön nykyiset käytön tarpeet, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjaustavoitteille.

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 Päijänteen kansallispuisto (KPU040028), joka sijaitsee 450 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta luoteeseen, rakennuspaikan vastarannalla.

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.
- Rakennuksen värityksen tulee olla ympäristöön sopiva.
- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Vanha vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus ja aittarakennus puretaan hakemuksessa esitetyn mukaisesti.

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 julkisesta kuulutuksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) 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 ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös