Poikkeamisluvan käsittely 16-419-9-25 Kausantie 28

KHALL 23.11.2026
516/10.03.00/2026

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen rannalla Rutalahdella sijaitsevan kiinteistön 16-419-9-25 Ojala (lainhuutotodistus 19.10.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 1,9293 hehtaaria, ja se on muodostunut 10.2.1936. Rantaviivan pituus on noin 80 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Kausantien (tie 15002) kautta.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee
- vapaa-ajan asuinrakennus 72 k-m^2 (tarkoitus purkaa)
- saunarakennus 25 k-m^2

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 97 k-m^2.

Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uusi vakituinen asuinrakennus 103 k-m^2 lähimmillään noin 12 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, vanhan purettavan vapaa-ajan asunnon sijaintia hyödyntäen. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 128 k-m^2.

Uuteen 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.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:
- Kiinteistön käyttö- ja kehittämistarpeet ovat muuttuneet.
- Uusi asuinrakennus sijoittuu tontilla vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen sijainnille.
- Rakennus tulee lähelle tontin rajaa, järven puolella sijoitusta vaikeuttaa iso kallio.
- Rakennuspaikalle on tarvittava tieyhteys (Kausantie) mm. pelastusajoneuvojen paikalle pääsyyn.
- Kiinteistöllä jätevesien käsittely järjestetään asianmukaisella tavalla rakennushankkeen yhteydessä.

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 ole vielä toistaiseksi lainvoimainen.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA), ja sille on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

Loma-asuntojen alue, RA
Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin vähintään 130 k-m^2 ja enintään 300 k-m^2.

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

Lisäksi poikkeamista haetaan vakituisen asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen sekä rakennusjärjestyksessä esitetystä määräyksestä, jonka mukaan rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Näistä syistä 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 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 kiinteistöt ovat

- 16-419-9-47

- 16-419-9-90

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

Suunniteltu rakennuspaikka rajoittuu yleisen tien alueeseen (tie 15002, Kausantie), ja poikkeamislupahakemuksesta kuultiin Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusta. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus antoi oheisaineistona olevan lausunnon, jonka pääsisältö on seuraava:

- “Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto toteaa, että maantien suoja-alueelle ei tulisi sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia, tms. Mikäli rakennuksista/rakennelmista ei aiheudu vaaraa maantien liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle voidaan maantien suoja-alueelle rakentamisen poikkeamislupaa harkita. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto suhtautuu kielteisesti asuinrakennuksen sijoittamiseen lähemmäksi yhdystietä kuin nykyinen lomarakennus sijaitsee.
- Kun uusi rakennus toteutetaan olemassa oleville perustuksille, rakennuksen ulkomittojen muuttumatta leveys ja pituussuunnissa, ei Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ole huomautettavaa rakennushankkeeseen. Mutta jos rakennuksen ulkomitat muuttuvat tai rakennus sijoitetaan eri kohtaan kuin nykyinen rakennus, tulee rakennukselle hakea liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 47 §:n mukaista suoja-alueelle rakentamisen poikkeamislupaa Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta.
- Mikäli tästä lausunnosta huolimatta haluatte hakea maantien suoja-alueelle rakentamisen poikkeuslupaa, tulee sitä hakea sähköisesti. Samoin kiinteistö käyttötarkoituksen muutoksen takia lomakiinteistöstä asuinkiinteistöksi tulee hakea liittymälupaa myös Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta. Tämä lausunto tulee olla hakemuksen liitteenä ja hakemuksessa tulee viitata lausunnon asianumeroon KAS/3115/2026.”

Hakija päivitti lausunnon myötä asemapiirrosta niin, että uudisrakennus sijoittuisi noin 2,3 metrin etäisyydelle kiinteistön ja tiealueen rajasta.

Valmistelija

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

Kaavoituspäällikkö Kmmo 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 1936, ja sille on jo muodostunut yksi olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka. Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla asemapiirroksen mukaisesti uusi vakituinen asuinrakennus (103 k-m^2) noin 12 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Suunniteltujen toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi yhteensä 128 k-m^2, eli Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan kaavaratkaisun puitteissa. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen hallinto-oikeuden valituskäsittelyn ollessa kesken.

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.

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.

Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan vakituiseen asutukseen Ruotsalaisen Rutalahden eteläpäässä, ja lähiympäristössä Kausantien ja Paskurinpohjantien varrella on myös muuta vakituista asumista. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta ns. taaja-asutuksen muodostumista eikä aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeamisen myöntäminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja tukee Asikkalan kunnan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista sekä Urajärven alueen elinvoimaisuutta. Etäisyys kuntakeskus Vääksyyn on noin 19 kilometriä.

Koska asuinrakennuksen rakentamista suunnitellaan maantien suoja-alueelle, tulee rakennukselle hakea liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 47 §:n mukaista suoja-alueelle rakentamisen poikkeamislupaa Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta. Samoin kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen takia lomakiinteistöstä asuinkiinteistöksi tulee hakea

liittymälupaa myös Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta. Elinvoimakeskuksen myönteinen poikkeuslupa asetetaan tämän poikkeamisluvan ehdoksi.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kunnan näkökulmasta 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 Rutalahden lehmuslehto (LTA300005), joka sijaitsee 90 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta etelään.

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.
- Talousveden saanti tulee olla kunnossa.

- Hakijan tulee hakea liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 47 §:n mukaista suoja-alueelle rakentamisen poikkeamislupaa Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta, ja saada tästä elinvoimakeskuksen myönteinen päätös sekä liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa.

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), Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös