

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-4-101 LOMARANTA, Ritoniementie

KHALL 04.05.2026 § 105
198/10.03.00/2026

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Vesansalossa sijaitsevan kiinteistön 16-417-4-101 Lomaranta (lainhuutotodistus 3.3.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 19,7 hehtaaria, ja se on muodostunut 15.5.1992. Rantaviivan pituus on noin 370 metriä. Kiinteistölle johtaa tieyhteys Vesansalontien ja Ritoniementien kautta etelän suunnasta.

Kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä 4:101 sijaitsee sen eteläisessä osassa

- saunarakennus 40 k-m²
- saunarakennus 8 k-m²

Käytettyä kerrosalaa kiinteistöllä on näin ollen 48 k-m². Suunnitellulla rakennuspaikalla ei sijaitse rakennuksia.

Tarkoituksena on rakentaa asemapiirroksen mukaisesti kiinteistölle erotettavalle noin yhden hehtaarin suuruiselle määräalalle uusi vakituinen asunto, enintään 250 k-m² suuruisena yli 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uusi suunniteltu rakennuspaikka ei sijaitse näin ollen ranta-alueella. Rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa tieyhteys Ritoniementieltä.

Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä enintään 250 k-m².

Alueella on voimassa Vesansalon rantakaava vuodelta 1976, ja suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee rantakaavan maatalousalueella (M).

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Kiinteistön käyttötarpeet ovat muuttuneet.
- Uudisrakennus rakennetaan vuoden 1976 (rakennuslain aikaisen) rantakaavan mukaiselle M-alueelle, joka on merkitty kaavaan maatalousalueeksi. Maatalousalueelle ei anneta erityisiä määräyksiä tai rajoituksia rakentamisen suhteen. Kaavassa ei myöskään viitata rakennusoikeuksien siirtämisestä erillisille rakennuspaikoille kiinteistön sisällä.
- Uudisrakennus sijoittuu rantakaava-alueelle ja ranta-alueen ulkopuolelle, jolloin AKL 72 § ei tarvitse huomioida rannan suunnittelutarvealueena. Kyseessä on ns. kuivan maan rakentaminen, jolloin rantamitoitusta ei tarvitse huomioida.
- Uudisrakennus ei siis tukeudu rantaan, eikä sillä ole vaikutusta rannan käyttöön.

- Ranta-asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan määräyksissä vastaavissa tilanteissa käytetään määräystä M (metsätalousalue). Tämä kyseinen kaavamääräys sallii yli 100 metrin etäisyydelle rannasta rakennuslain 4 §:n mukaisen hajaluonteisen rakentamisen. Näin ollen kaavan ohjausvaikutusta voidaan pitää ohjaavana periaatteena myös tässä ratkaisussa.
- Jos ranta-asemakaavaa ei olisi, noudatettaisiin yleiskaavan määräystä.
- Hanke täyttää rakentamislain 44 ja 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ja muualla kuin asemakaava-alueella. Rakennuspaikka on rakentamiseen soveltuva ja täyttää RakL 44 ja 45 §:n vaatimukset.

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.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa vuodelta 2002 alue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), jolla "...on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuunottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilán talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² suuruista rantasaunaa."

Alueella on voimassa Vesansalon rantakaava (lainvoima 6.8.1976), ja suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee rantakaavan mukaisella maatalousalueella (M).

Poikkeaminen

Koska suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee Vesansalon rantakaavan mukaisella maatalousalueella (M), on rakentamiselle 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 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 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 §). Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-417-4-66
- 16-417-4-67
- 16-417-4-122

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

Valmistelija

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

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p. 044778 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 1992. Poikkeamisluvan mukainen toiminta johtaa uuden rakennuspaikan muodostumiseen alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisen rantavyöhykkeen ja ranta-alueen ulkopuolella. Etäisyys rantaviivaan on yli 200 metriä. Päijänteen rantaosayleiskaavassa haja-asutusluonteinen rakentaminen on sallittua 100 metrin syvyisen rantavyöhykkeen ulkopuolella; Vesansalon rantakaavassa maatalousalueella (M) ei ole annettu erityisiä rakentamisrajoituksia. Mikäli vuoden 1976 rantakaavaa ei alueella olisi, noudatettaisiin suunnitellulla rakennuspaikalla Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaisia määräyksiä.

Kiinteistöä on tarkoitus kehittää rakentamalla uusi, enintään 250 k-m² suuruinen yhden asunnon talo (vakituinen asuinrakennus) erotettavalle noin yhden hehtaarin suuruiselle määrälalalle. Suunnitellulle rakennuspaikalle on mahdollista muodostaa toimiva ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen Salonsaassa. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta ns. taaja-asutuksen muodostumista eikä aiheuta hakijoiden tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeamisen myöntäminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja tukee Asikkalan kunnan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista sekä Salonsaaren alueen elinvoimaisuutta. Etäisyys kuntakeskus Vääkseen on noin 14 kilometriä.

Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on todettava rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakennuksilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva värytys, pitkä etäisyys rantaviivaan sekä riittävä rannan puustoisuus. Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen käyttötarpeita.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut sekä rakennuspaikan kaavallinen tilanne, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta erityistä haittaa Vesansalon rantakaavan tai Päijänteen rantaosayleiskaavan toteuttamiselle.

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 edellytysten täytyessä.

Rakennushanke täyttää lisäksi rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue on Kinissaaren luonnonsuojelualue (YSA041925), joka sijaitsee noin 550 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.

Rakentaminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen.

Suunnitellun rakentamisen tulee sopeutua maisemaan ja muuhun ympäristöön.

Lupaehdot:

- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan ja muuhun ympäristöön.

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(at)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

Ehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa

06.05.2026

Veeti Varis
Hallinnon suunnittelija

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 105

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla tai haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika ja sen alkaminen

Päätös on annettu julkisella kuulutuksella 08.05.2026, jolloin päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisemisajankohdasta 15.05.2026.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa tiedoksisaunnista. Valitusaika päättyy 15.06.2026.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Päätöksen antamispäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 2 §:n mukaan lakia sovelletaan asian sähköiseen vireillepanoon tuomioistuinasiaassa. Lain 11 §:n mukaan viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana laissa tarkoitetulla tavalla.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.



Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao(a)oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42269

Puhelinnumero: 029 56 42210

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 15 §:n mukaan valituksessa on yhteystietojen lisäksi ilmoitettava myös sähköinen tai muu mahdollinen osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan toimittaa (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Lisäksi on ilmoitettava valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Sähköistä asiointipalvelua käytettäessä erillistä prosessiosoitteen ilmoittamista ei tarvita.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia otteita ja liitteitä voi pyytää Asikkalan kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 6, 17201 Vääksy
Käyntiosoite: Rusthollintie 2, 17200 Vääksy
Sähköpostiosoite: kirjaamo@asikkala.fi
Puhelinnumero: (03) 888 6111

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.