Poikkeamisluvan käsittely 16-419-30-3 VAAJANKALLIO, Lehtometsäntie 26

KHALL 26.10.2026 § 241
461/10.03.00/2026

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Koivuselän rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-419-30-3 Vaajankallio (lainhuutotodistus 19.8.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 7230 m^2, ja se on muodostunut 6.3.1995. Rantaviivan pituus on yhteensä n. 110 metriä.

Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Lehtometsäntien kautta.

Hakijan ilmoituksen, asemapiirroksen ja kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan rakennuspaikalla sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 83 k-m^2
- saunarakennus 9 k-m^2 (savusauna)
- talousrakennus 10 k-m^2 (vaja)

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen yhteensä 102 k-m^2.

Tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle uusi sauna (29 k-m^2) lähimmillään noin 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala olisi rakennuspaikalla 131 k-m^2.

Saunan jätevesijärjestelmät on tarkoitus toteuttaa asianmukaisesti.

Alueella on voimassa Reposalon rantakaava vuodelta 1992.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Saunan rakennusoikeus on 25 m^2, josta on käytetty savusaunaan 9 m^2. Haetaan lupaa lisäneliöille, jottei savusaunaa tarvitsisi purkaa.
- Sijainti on lähempänä järveä kuin vanhan kaavan rakennuspaikan reuna, koska rakennuspaikan reunalta alkaa jyrkänne (maastonmuodot).
- Lisärakentaminen on vähäistä, eikä siitä ole mitään haittaa ympäristölle verrattuna olemassa olevan luvan mukaiseen rakentamiseen.
- Koska saunan on oltava 4 metrin päässä naapurin rajasta ja 15 metriä savusaunasta, se ei mahdu rannansuuntaisesti. Lisäksi poikittain naapurin rajaa vasten oleva sauna antaa paremman näkösuojan saunanterassiemme välille. Naapurit toivovat näkösuojaa heidän suuntaansa.

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 on voimassa Reposalon rantakaava (lainvoima 30.3.1992), jossa kiinteistö on osoitettu loma-asuntojen korttelialueen (RA) 1 rakennuspaikaksi 2. Rakennuspaikalle on osoitettu rantakaavassa rakennusala sekä erillinen saunarakennuksen rakennusala (sa).

Loma-asuntojen korttelialue (RA)
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään ½ 1 ½ -kerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä sauna- ja talousrakennukset, jotka erikseen toteutettuna saavat olla enintään 1-kerroksisia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 m^2, joka saadaan käyttää yhdessä, kahdessa tai enintään kolmessa rakennuksessa. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 25 m^2.

Kaavassa esitettyjä ohjeellisia rakennuspaikkojen lukumääriä ei saa ylittää.

Rantakaavassa on annettu lisäksi mm. seuraavat yleiset lisämääräykset:

”Rakennusten tulee olla sijoittelun ja muodon puolesta ympäröivään maastoon ja luontoon sopeutuvia. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa puuta. Julkisivujen ja vesikattojen sekä savupiippujen tulee olla väritykseltään tummasävyisiä ja maaston väreihin sopeutuvia.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaista rantaviivaa ei saa siirtää louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Rakennusten ja rannan väliin tulee jättää tai istuttaa suojaava puusto tai pensaisto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa rakennuspaikalta poistaa.

Kuivakäymälä on varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja sijoitettava vähintään 10 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta. Sauna- ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan niiden maahan imeyttämistä varten on rakennuspaikalle rakennettava imeytyskaivo tai -kuoppa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 10 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta sekä sellaiselle alueelle, jonne tulvavesi ei pääse nousemaan.”

<u>Poikkeaminen</u>
Koska hakemuksen mukainen uusi sauna on tarkoitus rakentaa Reposalon rantakaavassa osoitetun saunan rakennusalan (sa) ulkopuolelle lähimmillään noin 10 metrin etäisyydelle rannasta, on rakentamiselle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Poikkeamista on haettava lisäksi rantakaavan rakennusoikeuden (enimmäiskerrosala 120 k-m2) ylittämisestä sekä rakennusten enimmäislukumäärän ylittämisestä.

<u>Rakennusjärjestys</u>

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 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 §).

Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat
- 16-419-30-1
- 16-419-30-21
- 16-419-30-33

Asikkalan kunta		Ote pöytäkirjasta
Kunnanhallitus	§ 241	26.10.2026

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 sekä rakennuspaikan ja alueen maankäytöllinen 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.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on muodostunut vuonna 1995, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka loma-asuntojen alueelle Ruotsalaisen Koivuselän rannalla.

Poikkeamisluvan mukainen toiminta ei johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla uusi sauna (29 k-m^2) lähimmillään noin 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uudisrakennuksella ei arvioida olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennuksen ympäristöön sopiva väritys sekä riittävä rannan ja rakennuspaikan puustoisuus.

Esitetty hanke palvelee hyvin olemassa olevan rakennuspaikan kehittämistä ja sen nykyisiä käyttötarpeita. Poikkeamiselle on hakijan toimesta esitetty ymmärrettäviä syitä ja perusteluja. Vanha Reposalon rantakaava on vuodelta 1992, ja siinä on annettu rakennuspaikan pinta-alaan (7230 m^2) nähden varsin pieni rakennusoikeus (enintään 120 k-m^2) ja rakennusten enimmäislukumäärä (enintään kolme) verrattuna nykypäivänä laadittaviin ranta-asemakaavoihin sekä esimerkiksi Ruotsalaisen rantayleiskaavoitukseen. Uuden saunan rakentamisen myötä rakennusten lukumäärä nousee neljään, ja käytetty kerrosala 131 k-m^2:iin. Rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävä, ja tehokkuus rakennuspaikalla jää lisärakentamisesta huolimatta vain e=0,018:aan, mikä on hyvin maltillinen tehokkuus.

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.

Reposalon vanhassa rantakaavassa on annettu yleismääräys: ”Sauna- ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan niiden maahan imeyttämistä varten on rakennuspaikalle rakennettava imeytyskaivo tai -kuoppa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 10 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta sekä sellaiselle alueelle, jonne tulvavesi ei pääse nousemaan.” Tästä vanhan kaavan mukaisesta määräyksestä etäisyysvaatimuksien osalta voidaan poiketa, mikäli saunan jätevesien käsittely on asianmukaista, ja noudattaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Asikkalan kunnan ympäristönsuojelumääräysten (5.3 §) mukaan määrältään vähäiset pesuvedet voidaan imeyttää 10–20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, kiinteistön nykyiset käytön tarpeet sekä rakennuspaikan tilanne ja olosuhteet, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoitukselle tai voimassa olevalle vanhalle Reposalon rantakaavalle.

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 ja ehtojen täyttyessä.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähin luonnonsuojelualue on Vaajankallion lehmuslehto (LTA201018), joka sijaitsee lähimmillään 75 metrin etäisyydellä hakemuksen mukaisesta rakennuspaikasta itään.

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.
- Saunan jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä, ja on varmistettava, tarvitseeko jätevesien käsittely rakentamisluvan.
- Rakennuksen värityksen tulee olla ympäristöön sopiva.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on 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.

Otteen oikeaksi todistaa

29.10.2026

Tiina Talvi
Kaavoituskoordinaattori

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 241

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 29.10.2026, jolloin päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisemisajankohdasta 5.11.2026.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Valitusaika päättyy 7.12.2026.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 2 §:n mukaan lakia sovelletaan asian sähköiseen vireillepanoon tuomioistuinasiassa. 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.