

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-5-173 MANSIKKAPAikka Rästaskalliontie 112

KHALL 26.01.2026 § 14
684/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen rannalla Rästaskallion eteläpuolella sijaitsevan kiinteistön 16-417-5-173 Mansikkapaikka (lainhuutotodistus 19.11.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 9160 m², ja se on muodostunut 1.11.2025. Rantaviivan pituus on noin 105 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Rästaskalliontien kautta etelän suunnasta. Rakennuspaikalle on kiinteistörekisterissä osoitettu kaksi tieoikeutta, toinen etelästä ja toinen pohjoisempaa.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus (tarkoitus muuttaa vierasmajaksi) 42 k-m²
- saunarakennus 12 k-m²

Käytettyä kerrosalaa rakennuspaikalla on näin ollen 54 k-m².

Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uusi vapaa-ajan asunto 134 k-m² (pohjapinta-ala 160 m²) lähimmillään noin 36 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (32 metrin etäisyys rantaviivan kiinteistörajasta) sekä uusi talousrakennus / autosuoja 39 k-m². Olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus 42 k-m² on tarkoitus muuttaa vierasmajaksi.

Lisäksi on tarkoitus rakentaa uusi sauna 25 k-m² noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sekä uusi kesäkeittiö 15 k-m², mutta sauna ja kesäkeittiö eivät edellytä erillistä rakentamislupaa. Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 267 k-m².

Uuteen vapaa-ajan asuntoon 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 vapaa-ajan asuinrakennus sijoittuu tontilla tasaisempaan kohtaan, jossa voidaan välttää isoja maanmuokkauksia. Rakennuksen sijaintia on tutkittu tontilla tarkasti huomioiden maastonmuodot sekä säilyvät kivet ja puut.
- Poikkeaminen ei ole järvinäkymän ja järviluonnon kannalta olennainen, koska rantaan jää runsaasti puustoa.

- Poikkeaminen ei ole myöskään kovin suuri, koska vapaa-ajan asuinrakennuksen peittoalasta noin 25 % sijaitsee yli 50 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

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). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.9.–18.10.2024 välisenä aikana. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025.

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-m² ja enintään 300 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m², sekä saunan korkeintaan 25 k-m² 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-m² vähintään 20 m
- sauna 25–30 k-m² vähintään 30 m
- sauna pohjapinta-ala yli 40 m² vähintään 30 m
- asuinrakennus ja loma-asunto vähintään 30 m
- vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m

Rakennukset, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m², tulee sijoittaa vähintään 50 m etäisyydelle rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.”

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen.

Poikkeaminen

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 rakennusjärjestyksen mukaan pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. 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 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

- 16-417-5-45
- 16-417-5-47
- 16-417-5-70
- 16-417-5-130
- 16-417-5-131
- 16-417-5-151
- 16-874-4-1

Kiinteistöjen 5:47, 5:130 ja 5:131 omistaja lausui naapurikuulemisen yhteydessä, ettei hänellä ole suunnitelmien osalta huomautettavaa, mikäli rakennushankkeessa sitoudutaan noudattamaan rakennusjärjestyksen määräystä rantamaiseman luonnonmukaisuuden säilyttämisestä 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta, ja että rantavyöhykkeen puuston säilymistä valvotaan asianmukaisesti. Kiinteistön omistajan toivomuksena oli myös, että rakennushankkeessa kunnioitetaan muiltakin osin rantamaisemaa ja alueen luonnonmukaisuutta.

Kiinteistön 5:151 omistaja antoi seuraavan muistutuksen:

"Kiinteistön 16-874-4-1 tieliittymät on merkitty asemapiirrokseen virheellisesti. Tieliittymät ovat päinvastaisesti, kuin ne on merkitty karttaotteen asemapiirrokseen. Tontille, asemapiirroksen alareunaan, merkitty tie (merkinnällä: uusi pihatie) on tontin (ja koko kiinteistön) nykyinen tonttiliittymä. Tontille, asemapiirroksen oikeaan yläkulmaan, uuden talousrakennuksen oikealle puolelle (merkinnällä: oleva ajoyhteys) merkittyä tieliittymää ei ole olemassa, vaan paikalla kasvaa nykyisin metsä.

Mikäli kiinteistön 16-417-5-173 Mansikkapaikka omistaja haluaa ottaa käyttöön tontille johtavan uuden tieyhteyden, tulee hänen huomioida seuraavaa: Kiinteistön 16-417-5-151 omistaja [...] ja niemen kärkeen johtavan tien päässä olevan kiinteistön omistajat, [...], ovat rakentaneet omin varoin kiinteistöihinsä johtavan tieyhteyden. Mikäli heidän toteuttamaansa tieyhteyteen liitytään, tulee uuden tieyhteyden mukainen tieyhteys jyvittää nykyisen tieyhteyden osana ja siihen liittyvät kustannukset arvioida nykyisten tienrakennuskustannusten mukaisesti. Kiinteistön 16-417-5-173 omistaja on siten velvollinen suorittamaan osuutensa yhdessä käytettävästä tieosuudesta kahdelle tien rakentaneelle kiinteistölle."

Hakija on antanut naapurin muistutukseen vastineen, jonka sisältö on seuraava:

”Koskien asemapiirroksen pohjoispuolen tieliittymää, jonka on mainittu olevan olemassa. Kuten [...] tuo esille, tätä liittymää ei ole rakennettu. Asia korjataan asemapiirroksen ennen päätösesityksen laadintaa.

Kyseinen liittymä suunnitellaan rakennettavaksi, koska se palvelee tontin pohjoispuolelle suunniteltavia rakennuksia. Leveämpänä (6 m) tienä yhteys parantaa kiinteistön huoltoa ja tarvittaessa pelastustoimen pääsyä kiinteistölle. Suunnitelma tieyhteyden rakentamiseksi perustuu kiinteistöllä 16-417-5-173 Mansikkapaikka olevaan tieoikeuteen, tiehen Y2000-23413. Kuten [...] tuo esille, tieoikeudet on myönnetty kiinteistöille Mansikkapaikka, Partakallio ja Ainonkallio (16-417-5-152) ennen tien rakentamista. [...] ja kolmannen tieoikeuden haltijan, [...] kanssa käydyissä keskusteluissa on tullut ilmi, että he ovat aikanaan kustantaneet tien rakentamisen, kuten [...] mainitseekin.

Yksityistielaki (560/2018) säätelee yksityisteiden perustamista, kunnossapitoa ja hallintoa. Lain tarkoituksena on myös taata yksityisteitä koskevissa asioissa asianosaisten oikeusturva ja tieosakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Laki ottaa myös kantaa tilanteeseen, jossa tieoikeuden haltija hyöttyy jo rakennetusta tiestä tai jos haltijan tien käyttö merkittävästi lisääntyy.

Asian selvittäminen tieoikeuden haltijoiden välillä on vielä kesken. Osapuolet ovat olleet yhteydessä myös Maanmittauslaitokseen asiantuntijanäkemyksen saamiseksi. Alustavaa keskustelua on käyty hyvässä yhteisymmärryksessä kohtuullisen ratkaisun löytämiseksi.

Käsittääkseni tien käyttöön liittyvä asia on kuitenkin irrallinen rakentamisen poikkeusluvasta ja rakentamisluvasta.”

Muilla naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

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 2025 kahden kiinteistön (5:94 Räystäätupa ja 5:144 Mansikkapaikka) yhdistyttyä, 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 loma-asunto (134 k-m², pohjapinta-ala 160 m²) noin 36 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (32 metrin etäisyys rantaviivan kiinteistörajasta) sekä uusi talousrakennus (autosuoja, 39 k-m²). Lisäksi on tarkoitus rakentaa uusi sauna (25 k-m², pohjapinta-ala 40 m²) noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä kesäkeittiö 15 k-m². Sauna ja kesäkeittiö eivät kokonsa puolesta edellytä erillistä rakentamislupaa. Sauna voidaan sijoittaa alueelle niin, ettei rakentamisjärjestyksen määräyksestä (rantaviivan luonnonmukaisuuden säilyttämisestä 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta) poiketa.

Vanha vapaa-ajan asuinrakennus (42 k-m²) muuttuu vierasmajaksi. Suunniteltujen toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi yhteensä 267 k-m², eli Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan kaavaratkaisun puitteissa (enimmäiskerrosala 300 k-m²). Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus ranta-alueen rakennuspaikalla on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta (550 k-m²).

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 väriytykseen sekä jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus on todettava rakentamislupavaiheessa.

Uudisrakennuksilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rantamaisemaan, huomioiden rakennusten ympäristöön sopiva väriytykseen 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 Metsänhaltian luonnonsuojelualue (YSA233394), joka sijaitsee 1,8 kilometrin 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.
- Vanha vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan vierasmajaksi / 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 julkisesta kuulutuksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös (tämä pöytäkirjan ote

muutoksenhakuohjeineen) on 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 Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.