

Poikkeamisluvan käsittely 16-419-8-125 TOKONTUPA Tokonkärjentie 45

KHALL 26.01.2026 § 16
681/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen Tokonkärjessä sijaitsevan kiinteistön 16-419-8-125 Tokontupa (lainhuutotodistus 20.10.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 9670 m², ja se on muodostunut 20.9.1963. Rantaviivan pituus on n. 360 metriä. Kiinteistö sijaitsee kapeassa niemessä, ja rantaviivaa on sekä länsi- että itärannalla. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Tokonkärjentien kautta.

Hakijan ilmoituksen ja asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla sijaitsee

- vapaa-ajan asuinrakennus 135 k-m²
- rantasauna 12 k-m²
- rantasauna 25 k-m²
- aitta 11 k-m²
- varasto 8 k-m² (tarkoitus purkaa)

Kiinteistöllä on kaksi erillistä rakennuspaikkaa, pohjoisempi ja eteläisempi. Käytettyä kerrosalaa pohjoisemmalla, hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla on 191 k-m². Kiinteistön eteläosassa on lisäksi toinen erillinen rakennuspaikka, jossa sijaitsee 37,5 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus. Yhteensä käytettyä kerrosalaa kiinteistöllä on kahdella rakennuspaikalla 228,5 k-m².

Tarkoituksena on purkaa vanha varasto 8 k-m², ja rakentaa tilalle uusi varastorakennus 25 k-m². Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 208 k-m².

Uusi varasto tulisi lähimmillään noin 10 metrin päähän rantaviivasta. Varasto sähköistetään.

Alueella ei ole voimassa olevaa asema-, ranta-asema- tai yleiskaavaa.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- tarve suuremmalle varastolle;
- varasto muistuttaa ulkoasultaan muita tontilla olevia rakennuksia;
- tontti muotonsa puolesta edellyttää poikkeamisluvan hakemista, koska rantaan varastolta on matkaa 10 metriä, tontti on kapea ja keskellä kulkeva tierasite estää sen sijoittamisen kauemmaksi rannasta.

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 II on ollut nähtävillä 23.6.–29.8.2025 välisenä aikana. Kaava on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn 2025.

Ruotsalaisen II rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA-2), ja sille on osoitettu kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

Loma-asuntojen alue, RA-2

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin enintään 180 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 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 korkeintaan 25 k-m² vähintään 20 m. (pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m²)
- sauna 25–35 k-m² vähintään 30 m
- loma- ja vakituisten asuinrakennusten vähintään 30 m
- vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m
- rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 150 m² vähintään 50 m, 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. Rannan suunnittelutarve ei kuitenkaan koske olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.

Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tästä syystä 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 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-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 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-419-8-99
- 16-419-8-242

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. 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 1963, ja sille on jo muodostunut kaksi olemassa olevaa omarantaista rakennuspaikkaa. Olemassa olevaa pohjoisempaa rakennuspaikkaa on tarkoitus kehittää rakentamalla purettavan varastorakennuksen tilalle uusi 25 k-m² varastorakennus. 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 käyttötarpeita. Hakemuksessa esitetään varastorakennuksen rakentamista lähimmillään noin 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. 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 sekä rakennusten ympäristöön sopivaan väriytykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan muoto, rakennuspaikan tilanne, sekä rakennuspaikan maastonmuodostus, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Ruotsalaisen II rantaosayleiskaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä olisi kahdella rakennuspaikalla yhteensä 360 k-m² (2 × 180 k-m²). Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus kiinteistöllä on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, joten hanke on rakennusoikeuden puitteissa. Hankkeen toteuttamisen jälkeen pohjoisemman rakennuspaikan käytetty kerrosala on 208 k-m². 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 Hopeasaaren lehmusmetsä (LTA203674), joka sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta luoteen suuntaan.

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.

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

Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 7+30 päivän kuluttua tämän 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 Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.