

## Poikkeamisluvan käsittely 16-417-9-98 HOKKARANTA Hokkalantie 39

KHALL 09.03.2026 § 50  
44/10.03.00/2026

### Hakemus

Hakijat omistavat tilan 16-417-9-98 Hokkaranta (lainhuutotodistus 14.1.2026) Ruotsalaisen Varaslahden rannalla. Kiinteistö on pinta-alaltaan 3000 m<sup>2</sup>, ja se on muodostunut 21.11.2025. Rantaviivan pituus on noin 55 metriä. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Hokkalantien kautta.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla kiinteistöllä ei tällä hetkellä ole käytettyä kerrosalaa, paikka on rakentamaton.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen (noin 65 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseksi noin 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa porakaivo sekä jätevesien käsittelyjärjestelmä asianmukaisesti. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Asemapiirroksen mukaisen hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennuspaikalla olisi käytettyä kerrosalaa yhteensä 65 k-m<sup>2</sup>.

Alueella ei ole toistaiseksi voimassa olevaa (ranta-)asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen. Rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan seuraavilla syillä:

- kiinteistöllä on tarve loma-asuinrakennuksen rakentamiselle
- suunnitellulle rakennuspaikalle on Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka

### Kaava- ja lupatilanne

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. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa 17.11.2025.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu osaksi loma-asuntojen aluetta (RA-1), ja sille on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka.

#### Loma-asuntojen alue, RA-1

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m<sup>2</sup>, sekä saunan korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> vähintään 20 m
- sauna 25–30 k-m<sup>2</sup> vähintään 30 m
- sauna pohjapinta-ala yli 40 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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.

#### Emätilatarkastelu

Hanke merkitsee uuden omarantaisen rakennuspaikan muodostamista AKL 72.1 §:ssä tarkoitettulla rantavyöhykkeellä, jolla on rannan suunnittelutarve – alueella ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, eri emätilojen kesken sekä emätilojen sisällä, on keskeisessä asemassa rantarakentamiseen liittyvissä kaavoitus- ja poikkeamismenettelyissä, ja työkaluiksi asian varmistamiseen ovat muodostuneet emätilatarkastelu sekä siihen liittyvä rantaviivan muuntaminen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti rantarakennuspaikkojen mahdollinen määrä lasketaan emätilan muunnetun rantaviivan sekä emätilan käytettyjen rakennusoikeuksien perusteella. Asikkalan kunnassa muunnetun rantaviivan mittauksena on määritelty Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan sekä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Hyväksyttyä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu emätilakohtainen mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelma (21.10.2025). Mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelma on osa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan hyväksyttyä aineistoa.

Kiinteistö 9:98 Hokkaranta on muodostunut 21.11.2025 kiinteistöstä 9:22 Hokkala. 9:22 on myös emätila poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 (rakennuslain rantakaavasäännösten voimaantulon ajankohta), ja se on rekisteröity 16.1.1947. Emätila on edelleen olemassa. Emätilasta on lohkottu vuosien varrella ainoastaan kiinteistöt 9:95 Ala-Hokkala sekä 9:98 Hokkaranta. Emätila on käyttänyt toistaiseksi kolme (3) rakennusoikeutta – kiinteistö 9:95 on käyttänyt kaksi rakennusoikeutta, ja emätila 9:22 ja yhden rakennusoikeuden.

Emätilalla 9:22 Hokkala on ollut luonnollista karttarantaviivaa 1086 metriä eli 1,086 kilometriä. Emätilan luonnollinen rantaviiva on muunneltu niin, että rantaviivan pituuden laskemiseen vaikuttavat rannan muodot, kuten niemet, lahdet, salmet ja kannakset.

Muunnetun rantaviivan pituudeksi tulee emätilalle yhteensä 859 metriä eli 0,859 kilometriä. Mitoitukseksi on määritetty 5,5 rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille riippuen luonto- tai maisema-arvoista, jolloin laskennalliseksi rakennusoikeudeksi emätilan rantaviivan alueelle tulee 4,73 rakennuspaikkaa  $\approx$  5 rakennuspaikkaa. Emätila 9:22 on käyttänyt kolme rakennusoikeutta, joten emätilalle jää jäljelle 2 laskennallista rakennusoikeutta. Näin ollen lohkotilalle 9:98 on mahdollista muodostaa uusi rakennuspaikka, ja tämä uusi rakennuspaikka on osoitettu myös hyväksyttyyn Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaan. Emätilalle 9:22 jää jäljelle vielä yksi käyttämätön rakennusoikeus.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Kuullut kiinteistöt ovat

- 16-417-9-22
- 16-417-9-95

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

#### 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. 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 m<sup>2</sup>, pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>.
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<sup>2</sup>
- erillisiä saunarakennuksia 35 k-m<sup>2</sup>/rakennus
- venevaja (1 kpl) 40 k-m<sup>2</sup>

Rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Venevaja voi olla rannan tuntumassa (Vesilaki 587/2011 2 luku 5 §).”

Valmistelija

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

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
p. 044 778 0270, sähköposti: 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. Kiinteistölle ei ole toistaiseksi muodostunut yhtään rakennuspaikkaa. Emätilakohtaisen mitoitustarkastelun perusteella kiinteistölle on kuitenkin mahdollisuus muodostaa uusi rakennuspaikka niin, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu ja alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset ranta-alueiden yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset toteutuvat (ks. kohta "Emätilatarkastelu"). Vuoden 1969 mukainen emätila on käyttänyt nykytilanteessa kolme rakennusoikeutta.

Myös kaavalla kiinteistölle voitaisiin osoittaa rakennuspaikka, ja rakennuspaikan muodostaminen ei aiheuta haittaa rantaosayleiskaavoitukselle. Emätilalle 9:22 jää mitoitustarkastelun perusteella vielä jäljelle yksi laskennallinen uusi rakennusoikeus. Ympäröivälle ranta-alueelle jää runsaasti yhtenäistä rakentamatonta vapaa-aluetta (mm. Inkerinpohja ja Varaslahti).

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta (180 k-m<sup>2</sup>). Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala kiinteistöllä olisi noin 65 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoitukselle. Suunnitellun vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (noin 20 metriä) on riittävä ja perusteltu, ottaen huomioon rannan puustoisuus, rakennuksen ympäristöön soveltuva väritys sekä suunnitellun asianmukaisen jätevesien käsittelyn toteutuminen. Puuston säilymiseen rannassa on kiinnitettävä myös jatkossa erityistä huomiota rantamaisemavaikutusten minimoimiseksi.

Talousveden saatavuus sekä jätevesien käsittelyn suunnitelmat ja selvitykset on tarkastettava rakentamislupavaiheessa.

Kiinteistölle muodostetaan ympärivuotinen toimiva tieyhteys Hokkalantieltä.

Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muulle vastaavassa asemassa olevalle maanomistajalle, voidaan katsoa, ettei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus vaarannu poikkeamisen johdosta.

## 2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lähimmät luonnonsuojelualueet, Inkerinniemen lehmusalueet (LTA200572, LTA201294 ja LTA201293), sijaitsevat noin 270 metrin etäisyydellä kiinteistöstä lounaaseen. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei sijaitse metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, lähin sijaitsee Inkerinpohjan perukassa. Kiinteistön vastarannalla sijaitsee Päijät-Hämeen maakuntakaavaan 2014 merkitty Rampsinvuoren SL- eli luonnonsuojelualue (Ruotsalaisen rannalla sijaitseva valtiolle kuuluva, luonnonsuojeluun varattu kallioalue) noin 160 metrin etäisyydellä.

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Noin 470 metriä kiinteistöstä länsiluoteeseen sijaitsevat Ylä-Hokkalan kivikautiset asuinpaikat (kiinteä muinaisjäännös, 16010018). Alueella on ollut 1970-luvulla pelto, josta on löydetty litteä liuskekiviesine ja yksi kvartsi-iskos (Museovirasto 9.3.2017).

4. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Rakennuspaikalle toteutetaan ympärivuotinen tieyhteys Hokkalantien kautta, ja talousveden saanti sekä jätevesien käsittely on asianmukaisesti järjestettävissä. Haettu rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä esitettyjä rakentamisen kokonaismitoituksia, ei haittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoitusta eikä aiheuta rantamaisemassa merkittäviä muutosvaikutuksia. Hankkeen toteuttaminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tämä poikkeamispäätös johtaa ranta-alueella uuden rakennuspaikan muodostamiseen, mutta sen edellytysten täyttyminen on tarkasteltu ja varmistettu emätilakohtaisella mitoitustarkastelulla. Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen olisi samoissa olosuhteissa mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

#### Lupaehdot

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Tämän poikkeamisluvan myötä muodostetaan kiinteistölle 9:98 uusi rakennuspaikka (yksi loma-asunnon paikka RA), joka lisätään vuoden 1969 mukaisen emätilan 9:22 Hokkala käytettyihin rakennusoikeuksiin.
- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.

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 Lupa- ja valvontavirastolle (LVV) ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 8.12.2025 § 325 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.