



Vastaanottaja

Asikkalan kunnanhallitus

Muutoksenhaunallinen päätös

Asikkalan kunnanhallitus 24.3.2025 § 72

Valittaja

Omaha Bay Oy

LAUSUNTOPYYNTÖ

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - poikkeamislupahakemus liitteineen ja piirustuksineen
 - selvitys kuulemisesta ja pyydyt lausunnot
 - karttaselvitys rakennuspaikan ympäristön poikkeamislupatilanteesta, mikäli sellainen on tehty
 - mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös
 - kaavakartta tai ote siitä mittakaavatietoineen
 - kaavamerkinnot ja -määräykset kokonaisuudessaan
 - tieto siitä, milloin kaava on vahvistettu
 - mahdollinen oikaisuvaatimus ja muut mahdollisessa oikaisuvaatimusvaiheessa kertyneet asiakirjat
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat siltä osin kuin ne eivät jo ole valituksen liitteinä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 15.8.2025**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeudessa asiaa hoitaa hallinto-oikeuden esittelijä Tuomas Mustalahti.

Sirpa Laakso
lainkäyttösihteeri

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://tuomioistuimet.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI)
Consulting M Seppä Ky
Savontie 13 A 1, 18100 Heinola
mseppaky@dnainternet.net
0408218651

25.04.2025

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Hallintovalitus

Asia, jota valitus koskee

Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72
”Poikkeamisluvan käsittely 16-417-2-133 RÖYKÖNRANTA II, Halkoniementie 202”
Päätöksen antopäivä 1.4.2025

Asia liittyy ympäristölautakunnan saunan rakennuslupapäätökseen 28.8.2024 § 63, 245-0084-R, joka on hallinto-oikeudessa, dnro 2154/03.04.04.04.16/2024

Valittaja Omaha Bay Oy, 0939025-2

Asiamies ja prosessiosoite

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI), yhteystiedot yllä

Vaatimukset

Kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72 on kumottava. Päätös liittyy hallinto-oikeuden käsitte-lyssä olevaan rakennuslupa-asiaan diaari nro 2154/03.04.04.04.16/2024

Asikkalan kunnan on korvattava valittajien asianosais- ja oikeudenkäyntikulut myöhemmin esi-tettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluessa hal-linto-oikeuden tuomion antamisesta.

Perustelut.

Tilan Röykönranta II (16-417-2-133) rakennuslupa 04/100 on myönnetty 20.7. 2004. Tilan pinta-ala on ranta-asemakaavan ja kiinteistörekisterin mukaan 3110 m². Tila on rekisteröity 20.2.1979.

Ranta-asemakaava on vahvistettu 26.04.1976 (445A/31).ⁱ

Ranta-asemakaavan mukaan tilan Röykänranta II rakennusoikeus on 100 kem² I-kerroksiselle rakennukselle.

ⁱ Ranta-asemakaavan korttelissa 2 on kolme rakennuspaikkaa,

1. Jouttenpoukama 2:122 (nyk. osana tilaa 2:220) on ollut ranta-asemakaavassa rakennuspaikka 1 (n 8000 m²), mutta siitä on erotettu noin 2000 m² Röykönrantaan. Jouttenpoukaman rakennusoikeus 120 m². Se on jakaantunut tiloille Joutten-poukama ja Röykönranta 2:187. Miten? Sitä ei ole ratkaistu lohkomistoimituksessa eikä kunnan päätöksissä

2. Röykönranta 2:187 on lohkottu 10.12.1996. Rakennuspaikan koko on ollut kaavanmukainen rakennuspaikka 2 (n. 3100 m²) sekä noin 2000 m² rakennuspaikasta 1. Pinta-alaksi on muodostunut 5410 m².

3. Röykönranta II 2:133, on lohkottu 20.2.1979 rakennuspaikaksi 3. Rakennuspaikan koko on 3110 m² - ei asemapiirrokk-sessa ilmoitettu 3400 m²

Hakija ja Asikkalan kunta lausuvat, että käytetty rakennusoikeus on 128 kem² ja että se pienenee saunan rakentamisessa 127 kem²:iin. Asuinrakennuksen 1 ½ -kerroksisuutta ei ole käsitelty rakennusluvuissa ja kunnan päätöksenteossa.

Rakennusluvat tilan Röykönranta II (16-417-2:133) alueella

1. Rakentaminen alkoi ranta-asetmakaavan mukaisella rakennuspaikalla n:o 3 tilalla Halkoniemi 2:126. Rakennuslupa 195/78 1978-11-07, pääpiirustus 1976-03-25 ja (LIITE¹). PakkoHUutokaupassa 23.10.1997 tila rakennuksineen siirtyi sen nykyisille omistajille.
2. Rakennusluvan 04/100 20.7.2004 asemapiirroksessa 22.06.2004 / Honkarakenne Oyj on rantaviiva piirretty ranta-asetmakaavan mukaisesti (LIITE²). Asemapiirroksessa rakennuspaikan pinta-ala on mainittu virheellisesti 3440 neliömetriksi.
3. Uudessa asemapiirroksessa 2024-04-15 on ranta-asetmakaavaan rantaviiva ”siirretty” jakokunnan vesialueelle ja tällöin saatu saunan rakentamiseen etäisyyttä ”vesirajasta” noin 20 metriä. Tilan maa-alaa on kasvatettu noin 500 m²:llä (LIITE³).

Käytetty rakennusoikeus

Ranta-asetmakaavan korttelin rakennusmääräys on RH I eli 1-kerroksisten lomarakennusten korttelialue, jossa rakennuspaikan rakennusoikeus on 100 kem².

Pääpiirustuksen 22.06.2004/Honkarakenne Oyj pohjakuvien mukaan rakennus on kokonaisuudessaan n. 250 m² ja ranta-asetmakaavaa vastaisesti 1 ½ kerroksinen + kellarikerros.

Rakennusoikeuden (100 kem²) ja kaavamääräyksen (I kerros) osalta kunnanhallitus ei ole käsitellyt asuinrakennuksen todellista kerrosalaa eikä kerroslukua.

Asuinrakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 92 kem². Graafisen mittauksen perusteella luku tarkoittaa huoneistoalaa. Kerrosala on noin 96 kem². Kellarikerroksessa on rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ainakin kodinhoituhuone KHH (n. 31 m²) ja puuvarasto (n. 11 m²). Koko kellarikerros voi olla kerrosalaa. Asikkalan kunnan rakennusvalvonnan selvitys on tarpeen.

Rakennuksen parvi on pinta-alaltaan n. 42 m² (huonetila) ja se on yli 30 % alapuolisen kerroksen huonealasta, joten siitä katsotaan kerrosalaksi ainakin n. 20 m².

Asuinrakennuksen kerrosala on siis vähintään noin 158 m². Tilan Röykönranta II käytetty rakennusoikeus on siten 158 m² + 16 m² + 10 m² + 10 m² eli noin 194 m².

[RakL (370/1958) 131 a §, Alueiden käyttölaki (MRL 132/1999) 115 §, 217 §]

Hakija viittaa perusteluissaan naapuritontin rakennusoikeuteen 120 kem² ja Päijänteen ranta-osayleiskaavaan. Asemakaava-alueella ei rakennusoikeuden ylitystä voida perustella naapurin rakennusoikeudella eikä yleiskaavan määräyksillä.

Käytetystä rakennusoikeudesta

Kunta viittaa rakennusjärjestykseen 1.1.2012

”1§ Asikkalan kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja –asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetukset, oikeusvaikutteinen yleiskaava,

[ranta] asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.”

Rakennusjärjestyksen määräyksillä ei voida muuttaa ranta-asetakaavan määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat toissijaisia, jonka Asikkalan kunta itsekin toteaa rakennusjärjestyksen johdannon 1 §:ssä

Kunta viittaa poikkeamiseen

“Koska voimassa oleva Halkoniemen ranta-asetakaava osoittaa rakennuspaikan rakennusoikeudeksi enintään 100 k-m², on hakemuksen mukaisille toimenpiteille haettava alueidenkäyttölain 171 §:nⁱⁱ ja rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Ranta-asetakaavan mukaan rakennuksia ei saa sijoittaa myöskään 20 metriä lähemmäksi vesirajaa lukuun ottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa kiinni rannanpuoleiseen rakennusrajaan.

Tilan Rökönranta II rakennusoikeus on ylitetty jo rakennusluvassa 04/100 20.7.2004 noin 28 %. Naapurille ei ole kerrottu uudisrakentamisen todellista kerrosalaa ja kerroslukua.

57 § Poikkeamislupa (Rakentamislaki 751/2023)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia.*

===

Pääpiirustuksen mukaan rakennusoikeuden ylitys on ollut noin 100 %. Kellarikerroksessa on rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, kodinhoitohuone ja puuvarasto, yhteensä 42 kem². Tarkempi selvitys saattaa osoittaa, että koko kellarikerros on luettava käytetyksi kerrosalaksi. Asikkalan rakennusvalvonnan tulisi selvittää, miksi kellarikerrosta tai sen osaa ei ole luettu rakennusoikeuteen.

Rakennuksessa on parvi, joka nostaa kerrosluvun puolitoistakerroksiseksi. Myös parvi lisää kerrosalaa vähintään 20 m²:llä.

Viittaus vesirajaan on lähtökohtaisesta lainvastaisuuden suosimista. Rökönranta II on ilmoittanut ELY-keskukselle ruoppaustarpeesta. ELY-keskus on antanut luvan ruoppaukseen ja määrännyt että ruoppausmassojen on sijoitettava tulvarajan yläpuolelle.

ⁱⁱ Alueidenkäyttölaki 171 § (luku 23) on kumottu L:II 21.4.2023/752

Rakennuslupahakemuksessa on hakijoiden laatima asemapiirros, joka osoittaa, että ruoppausmassoilla on rantaviivan loitonnutettu noin 10 Päijänteelle.

Kunta viittaa ranta-asetakaavan kaavamääräykseen (RH)

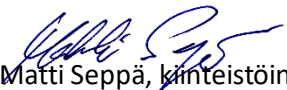
Kunta jättää mainitsematta, että rakennus saa olla enintään 1-kerroksinen. Rakennusjärjestyksellä ei voida poiketa ranta-asetakaavan määräyksistä.

Asemapiirroksen luotettavuus

Saunarakennuksen etäisyys ranta-asetakaavan ja jakokunnan alueen välisestä rantaviivasta on n. 10 metriä. Etäisyys ruoppausmassojen läjityksen jälkeen vesirajasta on noin 20 metriä (LIITE⁴ yhdistelmä asemapiirroksista)

Mikäli ranta-asetakaavaa ei muuteta, on Røykönranta II:n alueeseen lohkottava tai sovittava täyttöalueen liittämistä joko tilaan liitettäväksi tai vuokra-alueeksi jakokunnan sopimalla tavalla.

Heinolassa 25.4.2025


Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI)
yhteystiedot 1. sivulla

LIITTEET

Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.03.2025 § 72 Päätös, josta valitetaan

Muut liitteet

1 Rakennuslupa 195/78 7.11.1978 ,

LIITE 1, 1978-11-07 1 Asemapiirros, rakennuslupa 195_78 Asikkalan rakennuslautakunta.pdf

Teema: Saunarakennuksen rakennuslupa on ollut 20 m tilan vesirajasta ranta-asetakaavan mukaisesti

2 Rakennuslupa 04/100 20.7.2004,

LIITE 2, 2004 rak.lupa, 04-0100-R, Asemapiirros.pdf

Teema: Asemapiirroksessa uusina rakennuksina myös autokatos ja tuleva sauna, jonka etäisyys rannasta on 15..16 m. Onko sauna rakennettu liian lähelle vesirajaa?

3 Rakennuslupa 04/100 20.7.2004 Rakennuslupahakemuksen pääpiirustus 22.5.2004,

LIITE 3, 2004 rak.lupa, 04-0100-R_Muu pääpiirustus _Pohja, Leikkaus, Hormit.pdf

Teema: Asikkalan kunta on hyväksynyt asuinrakennuksen pääpiirustuksen Rakennusluvassa ei ole käsitelty rakennusoikeuden eikä kerrosluvun ylitystä.

4 Karttayhdistelmä osoittaa rantaviivan siirtymisen jakokunnan vesialueelle. kuva 1, ranta-asetakaava, kuva 2, ranta-asetakaavan mukainen rakennuslupa 2004. Kuva 3, ruoppausmassa läjitetty jakokunnan vesialueelle

LIITE 4, 2024 Saunan asemapiirros.pdf

Teema: Rantaviiva ruoppauksen jälkeen. Asikkalan kunta ei ole reagoinut ruoppaukseen, koska ”se ei ole ollut ranta-asetakaavan alueella”. Kunnan viranomaiset ovat katsoneet, että valvonta ei ole kuulunut heille.

A s e m a p i i r r o s rakennuspaikasta n:o 3 korttelissa n:o 2
Halkoniemen rantakaava-alueella A s i k k a l a n kunnan S a l o n
kylässä H ä m e e n lääniä.

Tehnyt vuonna 1978 maanmittausteknikko

Martti Hakulinen
Martti Hakulinen .

ASIKKALAN KUNNAN
RAKENNUSLAUTAKUNTA

Rakennuslupa N:o 195/78
myönnetty: 07/11-78 *z*

Kortti

n:o 2

Ranta-asemakaavan
rakennuspaikka n:o 3 /MS

2

Sauna 18,55 m²
rakennuslupa 20 m
vesirajasta. Onko sauna rakennettu
läheemmäksi rantaa? / MS

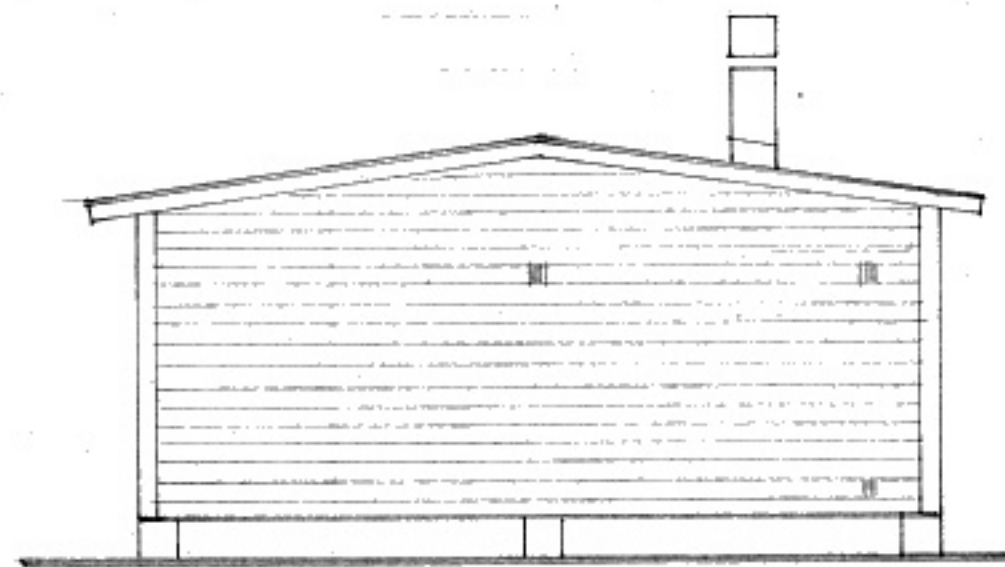
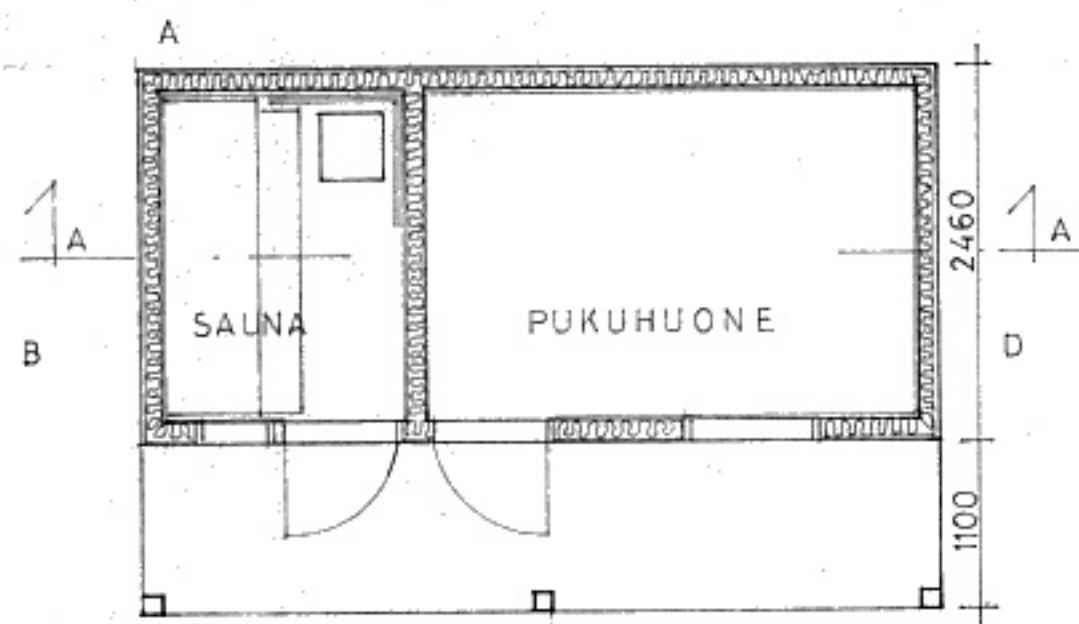


P ä i j ä n n e

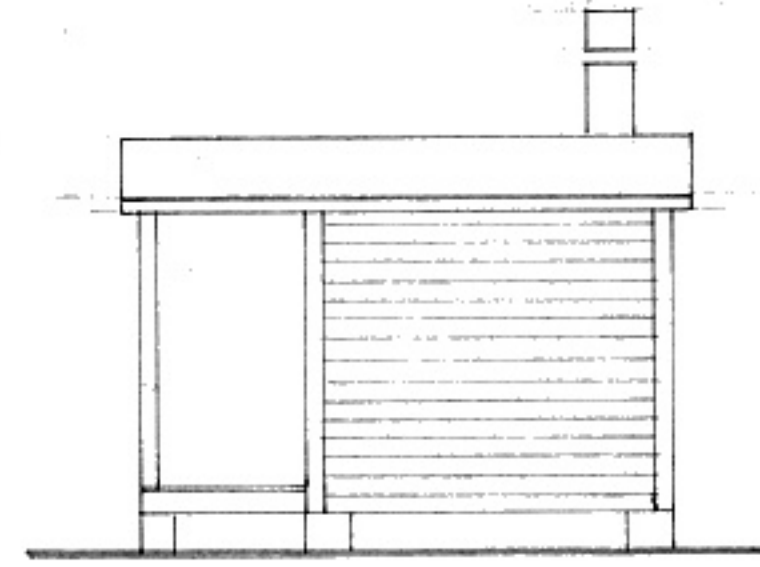
Mittakaava 1:500

2 x 5 mm tujä levy • ilmaräot

5300

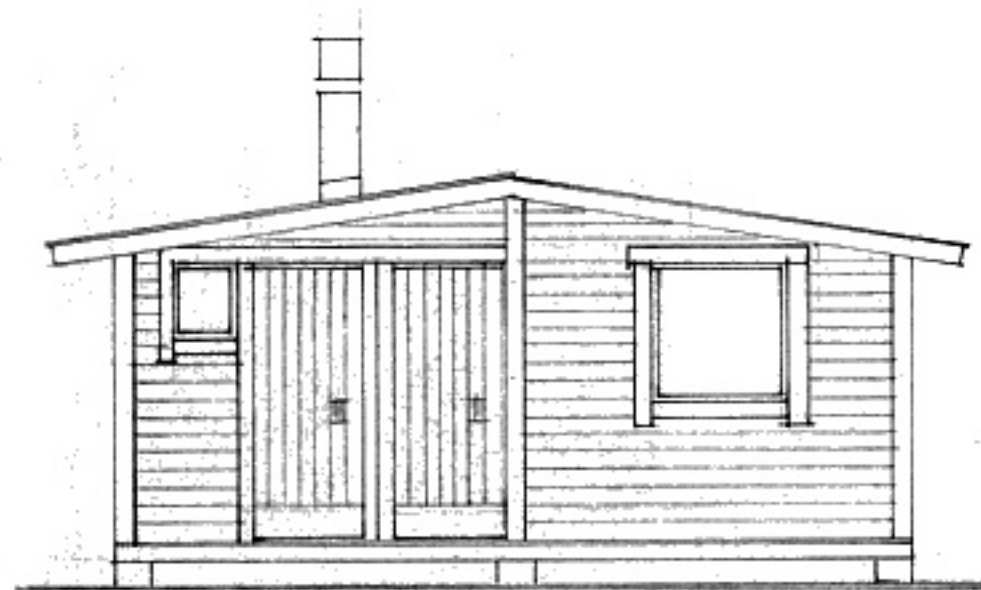


SIVU A

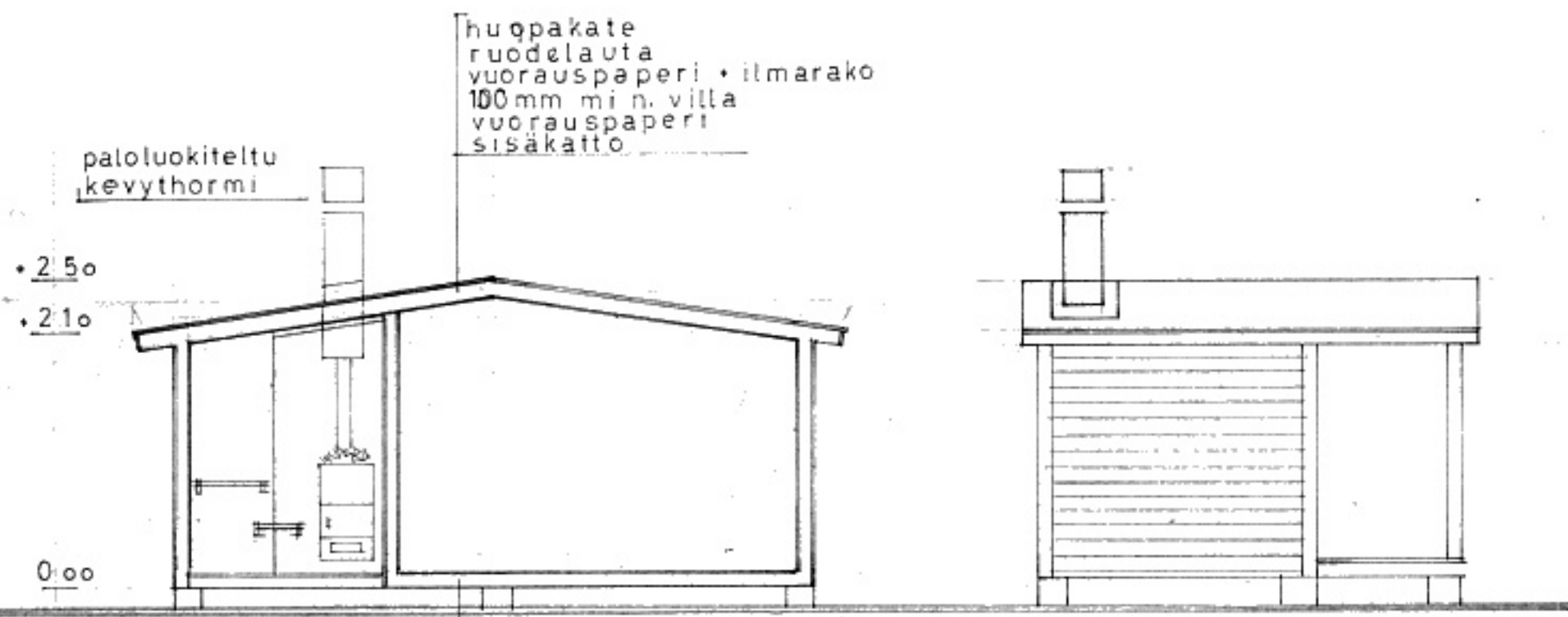


SIVU D

TILAVUUS 27 m³
 RAK. ALA 13 m²
 KUISTI 6 m²



SIVU C



LEIKKAUS A - A

SIVU B

ASIKKALAN KUNNAN
 RAKENNUSLAUTAKUNTA
 Rakennuslupa N:o 195/78
 myönnetty: 07.11.78

kunta ASIKKALA kylä SALO

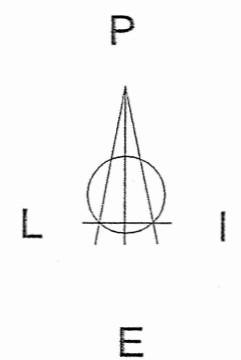
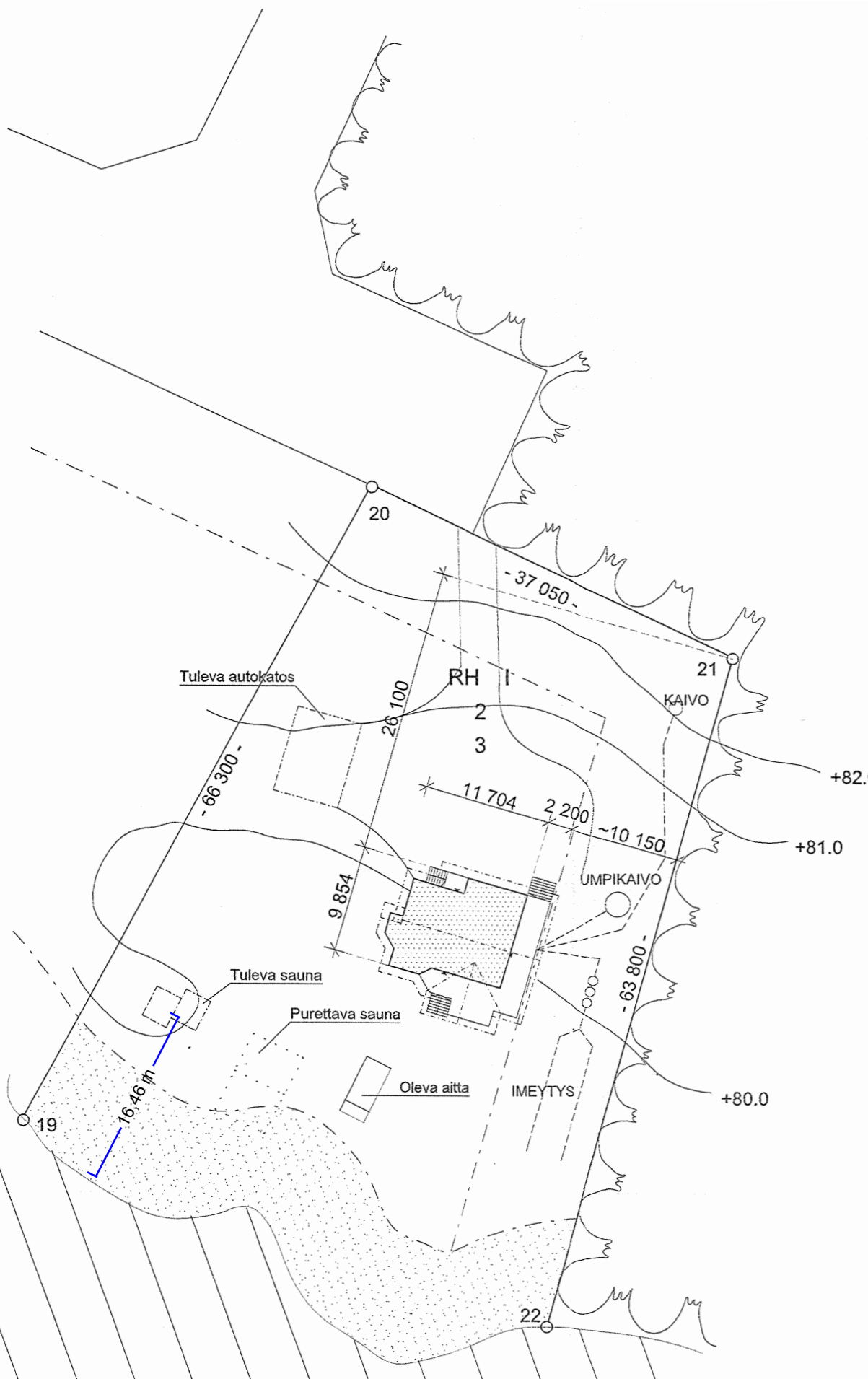
LOMASAUNA
 T. LAITINEN

LAHTI 1976 03 25





Leo Huusikainen

PÄÄPIIRUSTUS
 POHJA, LEIKKAUS

JA JULKISIVUT 1 : 50



Oheisena ranta-asetakaavan määräyksiä / M Seppä

-  Luonnon mukaisessa huolittelussa. Runnassa pidettävä rakennuspaikan osa
-  Rakennusala
- 2** Korttelin numero
- 2** Rakennuspaikan numero
-  Rakennusten suurinta sallittua kerrosalua osoittava luku
-  Rakennusten suurinta sallittua kerrosalaa osoittava luku

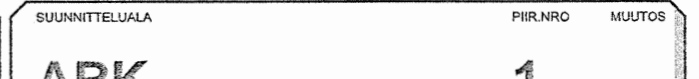
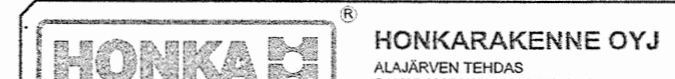
Tontin pinta-ala 3440 m²

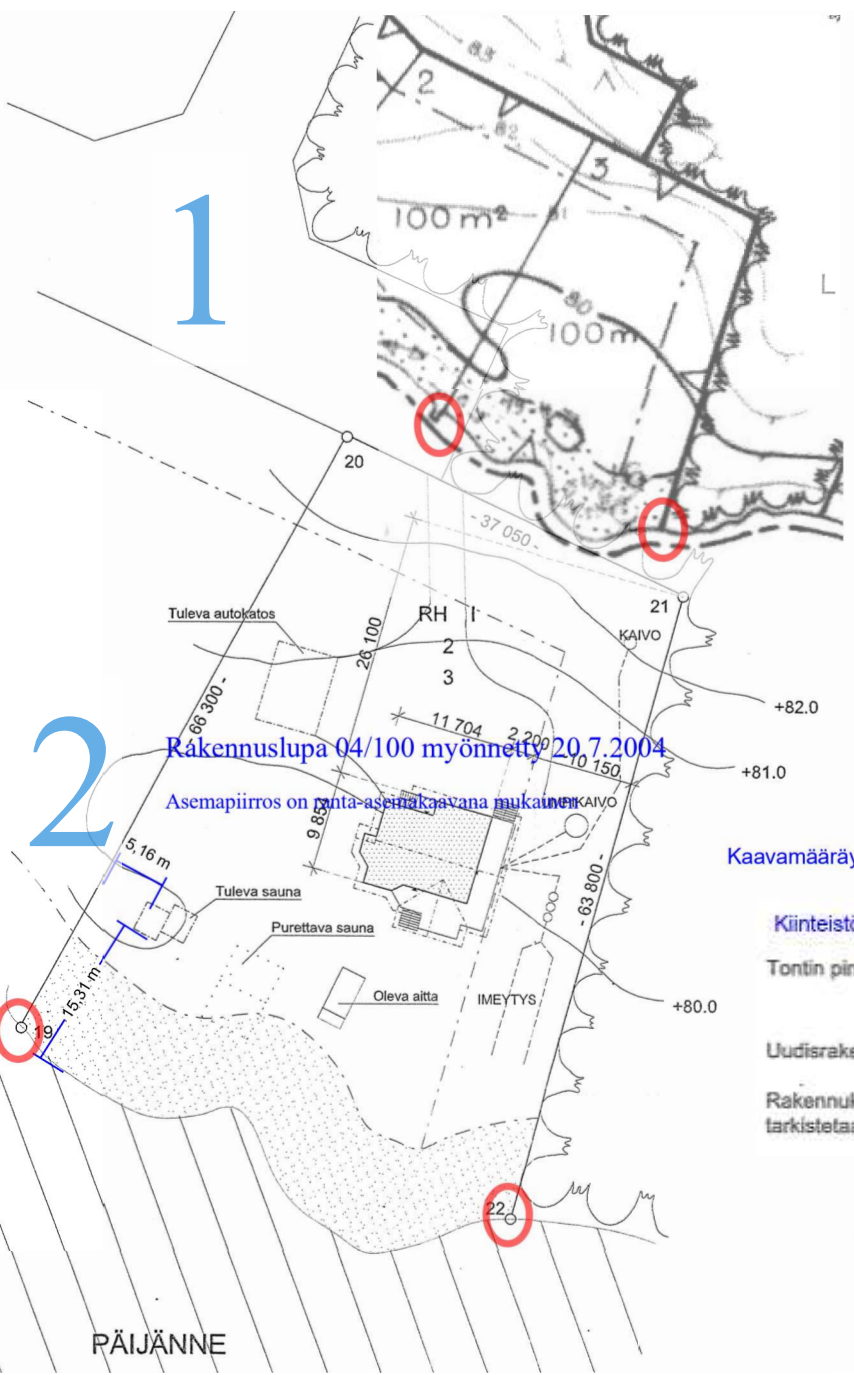
Uudisrakennuksen kerrosala 92,0 m².

Rakennuksen sijainti ja korkeusasema tarkistetaan paikalla virallisen mittauksen yhteydessä

ASIKKALAN KUNTA
 Rakennuslupa No: 04/100
 Myönnetty: 20/7/04
[Signature]

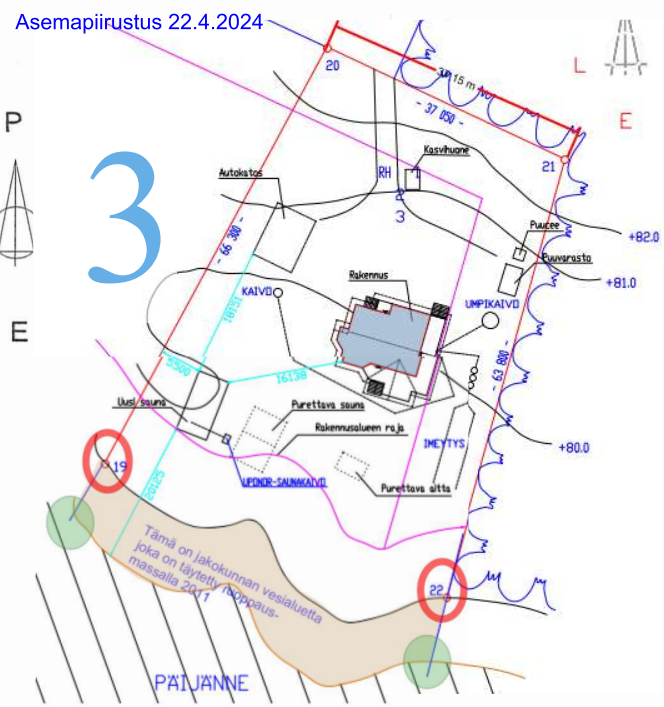
MUUTOS TAI LISÄYS		PÄIVÄMÄÄRÄ PIIRTAJÄ	
K.O.SAUKYLÄ SALO	KORTTELITILA RÖYKÖNRANTA II	TONTTI-NRO 2:133	VIRANOMAISTEN ARKISTOINTIMERKINTÖJÄ VARTEN
RAKENNUSLOINPIDE UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUSLAI PÄÄPIIRUSTUS	JUOK. NRO 1	
RAKENNUSKOHDE VILLA TUOMALA Tuomala Maritta ja Ari	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRROS	MITTAKAAVA 1:500	
ASIKKALA	SUUNNITTELUALA	PIIR. NRO	MUUTOS





Rakennuslupa 04/100 myönnetty 20.7.2004

Asemapiirros on pinta-asetelmakavana mukautettu



Asemapiirustus 22.4.2024

Kaavamääräysten mukaan suurin sallittu kerrosluku on I

Kiinteistörekisterin mukaan pinta-ala on 3110 m²

Tontin pinta-ala 3440 m²

Uudisrakennuksen kerrosala 92,0 m².

Rakennuksen sijainti ja korkeus
tarkistetaan paikalla virallisen

ASIKKALA ASIKKIINTA
Rakennuslupa No: 04/100
Myönnetty: 20.7.04
Wito

MUUTOS TAI LISÄYS		PÄIVÄMÄÄRÄ	
KORITTELLA SALO	KORITTELLA RÖYKÖNRANTA II	TONTTIKOKO 2:133	YHTEISKÄYTTÖALUEEN PÄÄPIIRUSTUS
KORITTELLA UUDISRAKENNUS			ASEMAPIIRUSTUS
RAKENNUSOHJE VILLA TUOMALA Tuomala Maritta ja Ari		ASEMAPIIRUSTUS 1:500	
ASIKKALA			
HONKA HONKARAKENNE OYJ ALAJÄRVEN TEHDAS SÄHKÖPOSTI: 02-036-4 Puh. 020 575 700 FAX 020 575 7519		PÄIVÄMÄÄRÄ ARK	
SÄHKÖPOSTI: 02-036-4 Puh. 020 575 700 FAX 020 575 7519		PÄIVÄMÄÄRÄ 1	
HONKARAKENNE OYJ SÄHKÖPOSTI: 02-036-4 Puh. 020 575 700 FAX 020 575 7519		PÄIVÄMÄÄRÄ 1	

HAO Hämeenlinna

Lähettäjä: mseppaky@dnainternet.net
Lähetetty: perjantai 25. huhtikuuta 2025 12.13
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: Hallintovalitus, Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72
Liitteet: 2025-04-25, VALITUS, Hallinto-oikeus.pdf; LIITE 1, 1978-11-07, Rakennuslupa Rökönranta II,.pdf; LIITE 2, 2004 rak.lupa, 04-0100-R, Asemapiirros.pdf; LIITE 3, 2004 rak.lupa, 04-0100-R_Muu pääpiirustus _Pohja, Leikkaus, Hormit.pdf; LIITE 4, 2024 Saunan asemapiirros.pdf

Hei

Oheisena hallintovalitus Asikkalan kunnanhallituksen päätöksestä 24.3.2025 § 72

Valittaja Omaha Bay Oy /tj Timo Laitinen

Matti Seppä

HAO Hämeenlinna

Lähettäjä: mseppaky@dnainternet.net
Lähetetty: maanantai 28. huhtikuuta 2025 9.07
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: VS: Hallintovalitus, Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72
Liitteet: 2025-03-24, Poikkeamisluvan käsittely Asikkala kh § 72 Poikkeamisluvan käsittely 16-417-2-133 RÖYKÖNRANTA II.docx; 2025-03-24, kh § 72, pöytäkirjaote ja Muutoksenhakuohje.pdf

Hei

Tässä Asikkalasta samani päätös docx-muodossa . Viimeisellä sivulla päätöksen antopäivä 1.4.2025. Varsinaista pöytäkirjanotetta muutoksenhakuohjeineen en ole saanut. Olen kuitenkin ottanut sen Asikkalan nettisivuilta pdf-muodossa. Tiedossani ei ole, onko Omaha Bay Oy:n toimitusjohtaja Timo Laitinen saanut pöytäkirjanotetta. Timo Laitinen on 100 %:nen näkövammainen.

ystävällisin terveisin

Matti Seppä

Consulting M Seppä Ky
Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI)
Savontie 13 A 1, 18100 Heinola
mseppaky@dnainternet.net
040 8218651

Lähettäjä: HAO Hämeenlinna <hameenlinna.hao@oikeus.fi>
Lähetetty: maanantai 28. huhtikuuta 2025 8.42
Vastaanottaja: mseppaky@dnainternet.net
Aihe: VS: Hallintovalitus, Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72

Hei,

liitteet 1-4 olivat lähetyksessä mukana, mutta valituksenalainen päätös puuttui.

Lähettaisitkö vielä sen.

Terveisin

Mari Paananen
kirjaamosihteer

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 HÄMEENLINNA
Puh. 029 564 2210
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Tämä viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja poistakaa viesti välittömästi.

Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall ni inte är meddelandets avsedda mottagare, vänligen informera avsändaren om detta och radera meddelandet omedelbart.

This message may contain confidential information. If you are not the intended recipient, please notify the sender and delete the message immediately.

Lähettäjä: mseppaky@dnainternet.net <mseppaky@dnainternet.net>

Lähetetty: perjantai 25. huhtikuuta 2025 12.24

Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna <hameenlinna.hao@oikeus.fi>

Aihe: Hallintovalitus, Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72

Hei

Liitteet taisivat jäädä pois lähetyksestäni

Lähettäjä: mseppaky@dnainternet.net <mseppaky@dnainternet.net>

Lähetetty: perjantai 25. huhtikuuta 2025 12.13

Vastaanottaja: 'hameenlinna.hao@oikeus.fi' <hameenlinna.hao@oikeus.fi>

Aihe: Hallintovalitus, Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72

Hei

Oheisena hallintovalitus Asikkalan kunnanhallituksen päätöksestä 24.3.2025 § 72

Valittaja Omaha Bay Oy /tj Timo Laitinen

Matti Seppä

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-2-133 RÖYKÖNRANTA II, Halkoniementie 202

KHALL 24.03.2025 § 72
325/10.03.00/2024

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Salonsaassa Päijänteen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-417-2-133 Røykönranta II (lainhuutodistus 2.1.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 3110 m², ja se on muodostunut 20.2.1979.

Asikkalan kunnan rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut kiinteistölle tarkastuskäynnin 16.10.2024. Kiinteistöllä sijaitsee 92 k-m² suuruinen vakituinen asuinrakennus, 16 k-m² suuruinen purkukuntoinen saunarakennus ja 10 k-m² suuruinen aittarakennus. Autokatoksen yhteydessä on lisäksi 10 k-m² suuruinen varasto. Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen nykytilan mukaisesti 128 k-m².

Hakijoilla on poikkeamislupahakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti tarkoituksena purkaa kiinteistöltä 16 k-m² vanha sauna ja 10 k-m² vanha aitta, ja rakentaa uusi 25 k-m² suuruinen saunarakennus noin 23 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi 127 k-m², mikä ylittäisi ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 27 k-m²:llä. Nykyisessä tilanteessa rakennusoikeus on ylittynyt 28 k-m²:llä.

Uusi sauna sijoitetaan hakijoiden mukaan rakennuspaikalle paremmin rantamaisemaan ja pihan muuhun käyttöön soveltuvaksi. Saunaan tulee kantovesi, ja pesuedet tullaan imeyttämään saunakaivon kautta.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Rakennuspaikan kerrosalan ylitys tulisi olemaan nykytilanteeseen nähden vähäinen (rakennuspaikalta on tarkoitus purkaa rakennuksia 26 k-m² edestä).
- Joillakin rakennuspaikan naapuritonteilla rakennusoikeus on 120 k-m².
- Päijänteen rantaosayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002) määrää, että loma-asuntojen alueen rakennuspaikalla yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m² – samaa rakennusoikeutta on sovellettu yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti myös 17.1.2025 lainvoiman saaneessa Kangasviidan tilan ranta-asemakaavassa.
- Uusi sauna tullaan sijoittamaan paremmin rantamaisemaan soveltuvaksi.
- Uuden rantasaunan rakentamisen myötä saadaan jätevesien käsittelyä parannettua.
- Uusi rantasauna palvelee myös paremmin aikaisemmin pysyvään asuinkäyttöön muutetun kiinteistön käyttötarpeita.

Rantasaunalle on myönnetty rakennuslupa lupapäätöksellä 24-0084-R. Kaavoituspäällikkö on aiemmin asiaan liittyen antanut lausuntonsa, että vähäisestä poikkeamisesta johtuen ei vaadita poikkeamislupaa.

Naapurikiinteistö 2:187 on tehnyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, ja edelleen valittanut ympäristölautakunnan 28.8.2024 § 63 päätöksestä (jossa oikaisuvaatimus hylättiin) hallinto-oikeuteen. Asian käsittely on kesken Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa. Tämä poikkeamislupahakemus koskee samaa rakennushanketta.

Hakijat ovat pyytäneet Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta lausuntoa siitä, voiko kunta käsitellä uuden rakentamislain mukaisen poikkeamislupahakemuksen, kun kunnallisvalitus rakennusluvasta on hallinto-oikeudessa vireillä (12.2.2025). Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut 19.2.2025 päivätyn vastauksen, jossa hallinto-oikeus toteaa, ettei voi ottaa asiaan ennakkollisesti kantaa eikä voi siten antaa lausuntoa.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa Halkoniemen alueen rantakaava, jonka Hämeen lääninhallitus on vahvistanut 26.4.1976. Rantakaavassa kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RH), ollen korttelin 2 rakennuspaikka 3. Rakennusoikeutta rantakaavassa on osoitettu rakennuspaikalle 100 k-m². Rantaan on osoitettu luonnon mukaisessa huolitellussa kunnossa pidettävä rakennuspaikan osa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I.

Rakennuspaikan ulkopuolisella rantakaava-alueella on osoitettu yhteiskäyttöalueita, kuten tiealuetta, uimaranta, puistoaluetta, palloilukenttä ja venevalkama.

Loma-asuntoalue (RH)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun lomarakennuksen ja sen lisäksi saunarakennuksen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m:ä lähemmäksi viereisen rakennuspaikan rajaa.

Ohjeellisten saunan paikkojen osalta ranta-asemakaavassa määrätään seuraavasti: *"Rakennuksia ei saa sijoittaa 20 m:ä lähemmäksi vesirajaa lukuunottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa kiinni rannanpuoleiseen rakennusrajaan. Rakennusten värien ja rakennusmateriaalien tulee olla ympäristöön sopivia. Rakennuspaikalle on rakennettava kuivakäymälä, jonka jätteet on kompostoitava. Pesu- ja saunavedet on imeytettävä maahan."*

Päijänteen rantaosayleiskaavassa (vahvistettu 6.9.2002) kiinteistölle on osoitettu yksi rakennuspaikka, ja se kuuluu RA/r -alueeseen (rantakaavaan sisältyvään loma-asuntojen alueeseen).

Rantakaavaan sisältyvä loma-asuntojen alue (RA/r)

Alueen rakennusoikeus on määritelty rantakaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten että yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita. Alueen sisällä oleva ympyrä (O) osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikan.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osa-alueiden

erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä. Salonsaari on osoitettu maakuntakaavassa lähikeskuskyläksi (lky5).

Lähikeskuskylä (lky)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kunnallistekniikan järjestämiseen, monipuolisen elinkeinorakenteen kehittämismahdollisuuksiin, palvelujen tukemiseen ja säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeutumiseen olemassa olevaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kylissä ja kylien läheisyydessä vapaa-ajan asumisen kehittäminen ja mahdollisuudet lisätä vapaa-ajan asumisen ympärivuotisuutta tai muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asutuksen tarpeisiin kestävä kehitys, kuntatalous, kylien elinpiirteet ja tiivis kylärakenne huomioon ottaen. (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.)

Poikkeaminen

Koska voimassa oleva Halkoniemen ranta-asemakaava osoittaa rakennuspaikan rakennusoikeudeksi enintään 100 k-m², on hakemuksen mukaisille toimenpiteille haettava alueidenkäyttölain 171 §:n ja rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Ranta-asemakaavan mukaan rakennuksia ei saa sijoittaa myöskään 20 metriä lähemmäksi vesirajaa lukuun ottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa kiinni rannanpuoleiseen rakennusrajaan.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan koosta, rakennuksien etäisyyksistä ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

”Ranta-alueilla rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m².

Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25

metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.”

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (alueidenkäyttölaki 173 § ja MRA 86 §). Naapurikuulemisesta kuulutettiin Päijät-Häme-lehdessä ja kunnan internetsivuilla yhteystiedottomien osallisten sekä alueen rantakunnan, Salon kylän yhteisvesialueen osakaskunnan ja muiden mahdollisten osallisten tiedottamiseksi 11.1.2025. Kuulutusaika oli 11.–27.1.2025. Rantakunnan kiinteistöt ovat

- 16-417-2-175 (rajanaapurikiinteistö)
- 16-417-2-187 (rajanaapurikiinteistö)
- 16-417-2-136
- 16-417-2-223
- 16-417-2-220
- 16-417-2-174
- 16-417-2-124
- 16-417-2-219
- 16-417-2-150
- 16-417-2-229
- 16-417-2-125
- 16-417-2-156
- 16-417-2-228
- 16-417-2-151
- 16-417-2-152

Naapurikiinteistö 2:187 antoi kuulemisaikana 27.1.2025 päivätyn muistutuksen, jonka keskeinen sisältö on seuraava:

”[...] vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä.

Perustelut

Rakennuslupa 245-0084-R, ympäristölautakunnan päätös 28.8.2024 § 63
Asikkalan kunta on jo myöntänyt rakennusluvan 24-0084-R saunan rakentamiselle: ’Lyhyt selostus hankkeesta: Rakennetaan uusi rantasauna vanhan vuonna 1978 valmistuneen purkukuntoisen tilalle. Uusi sauna sijoitetaan rakennuspaikalle paremmin rantamaisemaan ja pihan muuhun käyttöön soveltuvaksi. Saunaan tulee kantovesi, pesuvedet tullaan imeyttämään saunakaivon kautta. Vanha purettava sauna on kooltaan 16 k-m², uusi tulisi olemaan 25 k-m². Haetaan poikkeamista rantakaavan määräykseen koskien rakennusten suurinta sallittua kerrosalaa (100 k-m²). Ylitys tulisi olemaan 27 k-m². Rantasaunan purkamisen yhteydessä puretaan myös aitta

10 k-m². Yhteensä puretaan rakennuksia 26 k-m² uuden 25 k-m² kokoisen saunan tilalta.'

Lupapäätöksestä on [...] tehnyt kunnallisvalituksen, jonka käsittely hallinto-oikeudessa on kesken. Valituksen keskeisin peruste on Asikkalan kunnan menettely ranta-asemakaavan toteuttamisessa: Kunta on antanut maanomistajan rakentaa ranta-asemakaavan mukaisen 100 kem²:n rakennusoikeuden 127 kem²:ksi ilman poikkeamismenettelyä.

Ympäristölautakunnan päätöksessä 28.08.2024 lausutaan: 'Uusi sauna ylittää vanhan saunan kerrosalan 2 m²:llä, ja siten myös asemakaavan mukaisen koko tontin rakennusoikeuden 17 m²:llä. Kaavoituspäällikkö on antanut lausuntonsa, että vähäisestä poikkeamasta johtuen ei vaadita poikkeamislupaa'.

Vanhan saunan kerrosala on rakennusluvan lupapäätöksen 78-0195-R mukaan 13 kem². Uusi sauna on 25 kem². Kerrosala ylittyy 12 m²:llä, ei 2 m²:llä. Asiakirjojen mukaan Röykönranta II-tilan kerrosalaksi saattaa tulla jopa 159 m², mikäli uudisrakennukselle myönnetään poikkeamislupa eikä vanhoja rakennuksia määrätä purettavaksi.

Rakennusluvasta on jätetty kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (dnro 2154/2024).

[...] vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä. Poikkeamislupaa ei saa myöntää ennen kuin hallinto-oikeus on käsitellyt kunnallisvalituksen.

Ranta-asemakaavan mukaan yli 20 m²:n saunarakennuksen tulee sijaita 20 m ranta-asemakaavan mukaisesta rantaviivasta. Katselmuksessa 12.10.2024 on piirretty uusi rantaviiva, joka hypähtää järvelle noin 10 m kiinteistörekisterin ja ranta-asemakaavan vesirajasta rajamerkin 19 kohdalla. Tämä viittaa siihen, että ruoppausmassat 2012 on sijoitettu rantaviivan tuntumaan vastoin ELY-keskuksen määräystä. Rakennusvalvonta on ilmoittanut, että ruoppauksen valvonta ei kuulu sen tehtäviin. Yhteisvesialueen omistajia on noin 3500. Voiko ELY-keskus valvoa rantarakentamista paremmin kuin kunta?

[...] vaatii, että rakennuksen sijainnin on oltava alueen ranta-asemakaavan 26.4.1976 mukainen. Yli 20 m²:n saunarakennus ei saa sijaita 20 metriä lähempänä rantaviivaa. Edellä olevat kuvat osoittavat, että ranta-alue on laajennettu yhteisen vesialueen osakaskunnan omistamalle alueelle."

Muistutus on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Poikkeamisluvan hakijat ovat antaneet muistutukseen vastineen (19.2.2025), jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- Nykyinen rantasauna puretaan. Uuden saunan valmistumisen ja vanhan purkamisen jälkeen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tulisi olemaan 127 k-m².
- Rakennuslupa rantasaunalle (ilman poikkeamislupaa) myönnettiin 7.6.2024. Naapurikiinteistö [...] on tehnyt rakennusluvasta huomautuksen, oikaisuvaatimuksen sekä kunnallisvalituksen, myöhemmin myös kunnallisvalituksen täydennyksen sekä antanut vastaselityksen. Ympäristölautakunnan hallinto-oikeudelle antama

lausunto kunnallisvalitukseen liittyen on luettavissa lautakunnan pöytäkirjasta 12.11.2024 § 92. Valituksen perusteet ovat valitusprosessin aikana vaihdelleet, mutta ne ovat liittyneet lähinnä tiedoksiantoon ja päätöksenteon muotoseikkoihin, rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykseen ja vuonna 2012 teettämämme rannan ruoppaukseen.

- Kunnallisvalituksessa [...] katsovat, että rakennusoikeuden ylitys ei ole vähäinen ja edellyttää poikkeamislupaa, mutta nyt huomautuksessaan vaativat, ettei poikkeamislupaa saa myöntää ennen kunnallisvalituksen käsittelemistä.
- Poikkeamislupaa haetaan vain 27 k-m² rakennusoikeuden (ylityksen) osalta. Rakennuksia puretaan 26 k-m² edestä, joten ero nykytilanteeseen olisi poikkeamisen myöntämisestä huolimatta olematon.
- Nyt uuden rakentamislain aikana rantasaunalle ei enää rakennuslupaa tarvita. Meidän käsityksemme mukaan kunnallisvalituksen perusteissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, jotka estäisivät jo huhtikuussa 2024 jätetyn poikkeamislupahakemuksen käsittelyn.

Vastine on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Muilla naapurikiinteistöjen omistajilla tai osallisilla ei ollut poikkeamislupaamme huomautettavaa. Alueen rantakunta ei myöskään lausunut asiasta.

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen
p.044 534 0061, niko.makinen@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 kaavatilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta alueidenkäyttölain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 25 k-m² suuruinen saunarakennus, ja purettavaksi suunnitellaan 16 k-m² saunarakennus sekä 10 k-m² aittarakennus. Hankkeen myötä kiinteistön käytetty kerrosala pienenee 128 k-m²:stä 127 k-m²:iin. Hakija on esittänyt hakemukselleen ymmärrettäviä erityisiä syitä sekä perusteluja. Ottaen huomioon, että käytetty kerrosala pienenee nykytilasta, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Lisäksi uusi sauna tullaan sijoittamaan hakijan mukaan paremmin rantamaisemaan soveltuvaksi, ja jätevesien

käsittelyä saadaan parannettua. Uusi sauna palvelee myös aikaisempaa paremmin kiinteistön käyttötarpeita, sillä kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus on muutettu aiemmin vakituiseen asumiseen soveltuvaksi.

Uuden saunan aiheuttama kerrosalan ylitys (27 k-m²) voidaan katsoa kokonaisuuden kannalta vaikutuksiltaan hyvin vähäiseksi ottaen huomioon kiinteistön aiemmin toteutunut rakentamisen tilanne sekä suunnitellut purkutoimenpiteet. Noin 50 vuotta vanha Halkoniemen rantakaava on vuodelta 1976, ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus esimerkiksi vuonna 2002 vahvistuneessa Päijänteen rantaosayleiskaavassa on loma-asuntojen alueella (RA) 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m². Vastaavaa rakennusoikeuden määrittelyä on noudatettu myös lähialueella 17.1.2025 lainvoiman saaneessa Kangasviidan tilan ranta-asemakaavassa, Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole vaikutusta vapaan rantaviivan määrään eikä poikkeamisella muodosteta uusia rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkaa on kokonaisuudessaan mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla, ja poikkeamisen myöntäminen voidaan katsoa kohtuulliseksi. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vastaisessa alueen yksityiskohtaisemmassa järjestämisessä ja kaavoituksessa otettavissa huomioon ilman, että siitä aiheutuu kaavoitukselle, ympäristölle tai naapureille haittaa. Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta tai vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävän ranta-asemakaavan tai rantaosayleiskaavan muutoksen laatimista.

Uuden saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (n. 23 metriä) on riittävä ottaen huomioon asianmukaisesti toteutettava jätevesien käsittely sekä rannan riittävästä suojapuustosta huolehtiminen. Tällöin alueidenkäyttölain 73 §:n (ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten) mukaisten tavoitteiden toteutuminen on mahdollista turvata myös jatkossa. Rakennuspaikka ei sijaitse myöskään tulvavaara-alueella, eikä alueella ole sortuman tai vyörymän vaaraa. Päijänteen alueella rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

Hakemuksen mukaisen hankkeen toteutumisen jälkeen rakennuspaikalla käytetty kerrosala on yhteensä 127 k-m². Rakennuspaikan pinta-alan ollessa 3110 m² tehokkuudeksi muodostuu näin $e=0,04$, mikä on hyvin maltillinen ottaen huomioon, että esimerkiksi Päijänteen rantaosayleiskaavassa kerrosala saa olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi Päijänteen rantaosayleiskaavassa vähimmäiskerrosala loma-asuntojen alueella (RA) on 130 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.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla poikkeamispäätöksessä esitetyin ehdoin.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Anianpellon markkinapaikka (YSA040348) sijaitsee noin 1,7 kilometriä rakennuspaikalta lounaaseen järven toisella puolen.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lähin muinaisjäänös, Lautasaaren alusten hylät, sijaitsee noin 1,4 kilometriä rakennuspaikalta länteen.

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

Rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Hankkeen toteuttamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapurikiinteistöille. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston istuttamiseen tai säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uuden saunan asianmukaiseen jätevesien käsittelyyn.

Lupaehdot: Tämä poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla.

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä ja on varmistettava, tarvitseeko jätevesien käsittely rakentamisluvan.

- Rakennuspaikalla sijaitsevat vanha sauna (16 k-m²) ja aittarakennus (10 k-m²) on purettava ennen uuden saunan rakentamista.

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 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta 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 rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 1.4.2025.

Kunnanhallitus

Aika 24.03.2025 klo 17:03 - 19:40

Paikka Kunnanvirasto, kunnanviraston kokoustila Heimo, Rusthollintie 2

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 63	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 64	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 65	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 66	Esittelyt ja asiantuntijakuulemiset	7
§ 67	Vuoden 2024 tilinpäätöksen käsittely	8
§ 68	Henkilöstökertomus 2024	11
§ 69	Laaja hyvinvointikertomus 2021-2024	13
§ 70	Vaalilautakunnan ja vaalitoimikunnan nimeäminen alue- ja kuntavaalien toimittamista varten	15
§ 71	Kartinkärki I:n ranta-asemakaavan muutos, hyväksymisvaihe	19
§ 72	Poikkeamisluvan käsittely 16-417-2-133 RÖYKÖNRANTA II, Halkoniementie 202	23
§ 73	Poikkeamisluvan käsittely 16-419-7-160 TIKANPESÄ, Tikanpolku 13	33
§ 74	Jokilavan katsomo	39
§ 75	Kokousedustajien nimeäminen Koulutuskeskus Salpaus - kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 13.5.2025	41
§ 76	Toimielinten pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	43
§ 77	Tiedoksiantoasiat	45
§ 78	Muut asiat	46
§ 79	Eropyyntö luottamustoimista, Satu Jaatinen	47

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Viljanen Ilkka Vahto Heikki Mielonen Arto Laakso Vilho Mäkinen Terttu Palokangas-Viitanen Merja Upola Seija	puheenjohtaja I varapuheenjohtaja II varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen	saapui klo 17.08
Muu	Tornio Tarja Laaksonen Jari Nieminen Juri Ikola-Norrbacka Rinna Huldén Heidi Pispa Aapo Sutinen Kimmo Eskola Juha	valtuuston puheenjohtaja valtuuston I varapuheenjohtaja valtuuston II varapuheenjohtaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä asiantuntija asiantuntija yrittäjä	paikalla klo 18.17-18.43 poistui klo 18.16 poistui klo 17.48

Allekirjoitukset

Tämä pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Ilkka Viljanen
puheenjohtaja

Heidi Huldén
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

63 - 79

Pöytäkirjan tarkastus

Asikkala

Terttu Mäkinen
pöytäkirjantarkastaja

Merja Palokangas-Viitanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Ptk tark.

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävillä Asikkalan kunnan verkkosivuilla 27.3.2025.

Poikkeamisluvan käsittely 16-417-2-133 RÖYKÖNRANTA II, Halkoniementie 202

KHALL 24.03.2025 § 72
325/10.03.00/2024

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Salonsaassa Päijänteen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-417-2-133 Rökönranta II (lainhuutodistus 2.1.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 3110 m², ja se on muodostunut 20.2.1979.

Asikkalan kunnan rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut kiinteistölle tarkastuskäynnin 16.10.2024. Kiinteistöllä sijaitsee 92 k-m² suuruinen vakituinen asuinrakennus, 16 k-m² suuruinen purkukuntoinen saunarakennus ja 10 k-m² suuruinen aittarakennus. Autokatoksen yhteydessä on lisäksi 10 k-m² suuruinen varasto. Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennuspaikalla näin ollen nykytilan mukaisesti 128 k-m².

Hakijoilla on poikkeamislupahakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti tarkoituksena purkaa kiinteistöltä 16 k-m² vanha sauna ja 10 k-m² vanha aitta, ja rakentaa uusi 25 k-m² suuruinen saunarakennus noin 23 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen käytetty kerrosala rakennuspaikalla olisi 127 k-m², mikä ylittäisi ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 27 k-m²:llä. Nykyisessä tilanteessa rakennusoikeus on ylittynyt 28 k-m²:llä.

Uusi sauna sijoitetaan hakijoiden mukaan rakennuspaikalle paremmin rantamaisemaan ja pihan muuhun käyttöön soveltuvaksi. Saunaan tulee kantovesi, ja pesuvedet tullaan imeyttämään saunakaivon kautta.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Rakennuspaikan kerrosalan ylitys tulisi olemaan nykytilanteeseen nähden vähäinen (rakennuspaikalta on tarkoitus purkaa rakennuksia 26 k-m² edestä).
- Joillakin rakennuspaikan naapuritonteilla rakennusoikeus on 120 k-m².
- Päijänteen rantaosayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002) määrää, että loma-asuntojen alueen rakennuspaikalla yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m² – samaa rakennusoikeutta on sovellettu yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti myös 17.1.2025 lainvoiman saaneessa Kangasviidan tilan ranta-asemakaavassa.
- Uusi sauna tullaan sijoittamaan paremmin rantamaisemaan soveltuvaksi.
- Uuden rantasaunan rakentamisen myötä saadaan jätevesien käsittelyä parannettua.

- Uusi rantasauna palvelee myös paremmin aikaisemmin pysyvään asuinkäyttöön muutetun kiinteistön käyttötarpeita.

Rantasaunalle on myönnetty rakennuslupa lupapäätöksellä 24-0084-R. Kaavoituspäällikkö on aiemmin asiaan liittyen antanut lausuntonsa, että vähäisestä poikkeamisesta johtuen ei vaadita poikkeamislupaa. Naapurikiinteistö 2:187 on tehnyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, ja edelleen valittanut ympäristölautakunnan 28.8.2024 § 63 päätöksestä (jossa oikaisuvaatimus hylättiin) hallinto-oikeuteen. Asian käsittely on kesken Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa. Tämä poikkeamislupahakemus koskee samaa rakennushanketta.

Hakijat ovat pyytäneet Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta lausuntoa siitä, voiko kunta käsitellä uuden rakentamislain mukaisen poikkeamislupahakemuksen, kun kunnallisvalitus rakennusluvasta on hallinto-oikeudessa vireillä (12.2.2025). Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut 19.2.2025 päivätyn vastauksen, jossa hallinto-oikeus toteaa, ettei voi ottaa asiaan ennakkolisesti kantaa eikä voi siten antaa lausuntoa.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa Halkoniemen alueen rantakaava, jonka Hämeen lääninhallitus on vahvistanut 26.4.1976. Rantakaavassa kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RH), ollen korttelin 2 rakennuspaikka 3. Rakennusoikeutta rantakaavassa on osoitettu rakennuspaikalle 100 k-m². Rantaan on osoitettu luonnon mukaisessa huolitellussa kunnossa pidettävä rakennuspaikan osa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1.

Rakennuspaikan ulkopuolisella rantakaava-alueella on osoitettu yhteiskäyttöalueita, kuten tiealuetta, uimaranta, puistoaluetta, palloilukenttä ja venevalkama.

Loma-asuntoalue (RH)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun lomarakennuksen ja sen lisäksi saunarakennuksen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m:ä lähemmäksi viereisen rakennuspaikan rajaa.

Ohjeellisten saunan paikkojen osalta ranta-asemakaavassa määrätään seuraavasti: *”Rakennuksia ei saa sijoittaa 20 m:ä lähemmäksi vesirajaa lukuunottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa kiinni rannanpuoleiseen rakennusrajaan. Rakennusten värien ja rakennusmateriaalien tulee olla ympäristöön sopivia. Rakennuspaikalle on rakennettava kuivakäymälä, jonka jätteet on kompostoitava. Pesu- ja saunavedet on imeytettävä maahan.”*

Päijänteen rantaosayleiskaavassa (vahvistettu 6.9.2002) kiinteistölle on osoitettu yksi rakennuspaikka, ja se kuuluu RA/r -alueeseen (rantakaavaan sisältyvään loma-asuntojen alueeseen).

Rantakaavaan sisältyvä loma-asuntojen alue (RA/r)

Alueen rakennusoikeus on määritelty rantakaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten että yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita. Alueen sisällä oleva ympyrä (O) osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikan.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä. Salonsaari on osoitettu maakuntakaavassa lähikeskuskyläksi (lky5).

Lähikeskuskylä (lky)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kunnallistekniikan järjestämiseen, monipuolisen elinkeinorakenteen kehittymismahdollisuuksiin, palvelujen tukemiseen ja säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeutumiseen olemassa olevaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kylissä ja kylien läheisyydessä vapaa-ajan asumisen kehittäminen ja mahdollisuudet lisätä vapaa-ajan asumisen ympärivuotisuutta tai muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asutuksen tarpeisiin kestävä kehitys, kuntatalous, kylien elinpiirteet ja tiivis kylärakenne huomioon ottaen. (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.)

Poikkeaminen

Koska voimassa oleva Halkoniemen ranta-asemakaava osoittaa rakennuspaikan rakennusoikeudeksi enintään 100 k-m², on hakemuksen mukaisille toimenpiteille haettava alueidenkäyttölain 171 §:n ja rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa. Ranta-asemakaavan mukaan rakennuksia ei saa sijoittaa myöskään 20 metriä lähemmäksi vesirajaa lukuun ottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa kiinni rannanpuoleiseen rakennusrajaan.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan koosta, rakennuksien etäisyyksistä ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

"Ranta-alueilla rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m².

Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.”

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (alueidenkäyttölaki 173 § ja MRA 86 §). Naapurikuulemisesta kuulutettiin Päijät-Häme-lehdessä ja kunnan internetsivuilla yhteystiedottomien osallisten sekä alueen rantakunnan, Salon kylän yhteisvesialueen osakaskunnan ja muiden mahdollisten osallisten tiedottamiseksi 11.1.2025. Kuulutusaika oli 11.–27.1.2025. Rantakunnan kiinteistöt ovat

- 16-417-2-175 (rajanaapurikiinteistö)
- 16-417-2-187 (rajanaapurikiinteistö)
- 16-417-2-136
- 16-417-2-223
- 16-417-2-220
- 16-417-2-174
- 16-417-2-124
- 16-417-2-219
- 16-417-2-150
- 16-417-2-229
- 16-417-2-125
- 16-417-2-156

- 16-417-2-228
- 16-417-2-151
- 16-417-2-152

Naapurikiinteistö 2:187 antoi kuulemisaikana 27.1.2025 päivätyn muistutuksen, jonka keskeinen sisältö on seuraava:

*"[...] vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä.
Perustelut*

*Rakennuslupa 245-0084-R, ympäristölautakunnan päätös 28.8.2024 § 63
Asikkalan kunta on jo myöntänyt rakennusluvan 24-0084-R saunan rakentamiselle: 'Lyhyt selostus hankkeesta: Rakennetaan uusi rantasauna vanhan vuonna 1978 valmistuneen purkukuntoisen tilalle. Uusi sauna sijoitetaan rakennuspaikalle paremmin rantamaisemaan ja pihan muuhun käyttöön soveltuvaksi. Saunaan tulee kantovesi, pesuvedet tullaan imeyttämään saunakaivon kautta. Vanha purettava sauna on kooltaan 16 k-m2, uusi tulisi olemaan 25 k-m2. Haetaan poikkeamista rantakaavan määräykseen koskien rakennusten suurinta sallittua kerrosalaa (100 k-m2). Ylitys tulisi olemaan 27 k-m2. Rantasaunan purkamisen yhteydessä puretaan myös aitta 10 k-m2. Yhteensä puretaan rakennuksia 26 k-m2 uuden 25 k-m2 kokoisen saunan tilalta.'*

Lupapäätöksestä on [...] tehnyt kunnallisvalituksen, jonka käsittely hallinto-oikeudessa on kesken. Valituksen keskeisin peruste on Asikkalan kunnan menettely ranta-asemakaavan toteuttamisessa: Kunta on antanut maanomistajan rakentaa ranta-asemakaavan mukaisen 100 kem²:n rakennusoikeuden 127 kem²:ksi ilman poikkeamismenettelyä.

Ympäristölautakunnan päätöksessä 28.08.2024 lausutaan: 'Uusi sauna ylittää vanhan saunan kerrosalan 2 m²:llä, ja siten myös asemakaavan mukaisen koko tontin rakennusoikeuden 17 m²:llä. Kaavoituspäällikkö on antanut lausuntonsa, että vähäisestä poikkeamasta johtuen ei vaadita poikkeamislupaa'.

Vanhan saunan kerrosala on rakennusluvan lupapäätöksen 78-0195-R mukaan 13 kem². Uusi sauna on 25 kem². Kerrosala ylittyy 12 m²:llä, ei 2 m²:llä. Asiakirjojen mukaan Röykönranta II-tilan kerrosalaksi saattaa tulla jopa 159 m², mikäli uudisrakennukselle myönnetään poikkeamislupa eikä vanhoja rakennuksia määrätä purettavaksi.

Rakennusluvasta on jätetty kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (dnro 2154/2024).

*[...] vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä. Poikkeamislupaa ei saa myöntää ennen kuin hallinto-oikeus on käsitellyt kunnallisvalituksen.
Ranta-asemakaavan mukaan yli 20 m²:n saunarakennuksen tulee sijaita 20 m ranta-asemakaavan mukaisesta rantaviivasta. Katselmuksessa 12.10.2024 on*

piirretty uusi rantaviiva, joka hypähtää järvelle noin 10 m kiinteistörekisterin ja ranta-asemakaavan vesirajasta rajamerkin 19 kohdalla. Tämä viittaa siihen, että ruoppausmassat 2012 on sijoitettu rantaviivan tuntumaan vastoin ELY-keskuksen määräystä. Rakennusvalvonta on ilmoittanut, että ruoppauksen valvonta ei kuulu sen tehtäviin. Yhteisvesialueen omistajia on noin 3500. Voiko ELY-keskus valvoa rantarakentamista paremmin kuin kunta?

[...] vaatii, että rakennuksen sijainnin on oltava alueen ranta-asemakaavan 26.4.1976 mukainen. Yli 20 m²:n saunarakennus ei saa sijaita 20 metriä lähempänä rantaviivaa. Edellä olevat kuvat osoittavat, että ranta-alue on laajennettu yhteisen vesialueen osakaskunnan omistamalle alueelle."

Muistutus on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Poikkeamisluvan hakijat ovat antaneet muistutukseen vastineen (19.2.2025), jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- Nykyinen rantasauna puretaan. Uuden saunan valmistumisen ja vanhan purkamisen jälkeen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tulisi olemaan 127 k-m².
- Rakennuslupa rantasaunalle (ilman poikkeamislupaa) myönnettiin 7.6.2024. Naapurikiinteistö [...] on tehnyt rakennusluvasta huomautuksen, oikaisuvaatimuksen sekä kunnallisvalituksen, myöhemmin myös kunnallisvalituksen täydennyksen sekä antanut vastaselityksen. Ympäristölautakunnan hallinto-oikeudelle antama lausunto kunnallisvalitukseen liittyen on luettavissa lautakunnan pöytäkirjasta 12.11.2024 § 92. Valituksen perusteet ovat valitusprosessin aikana vaihdelleet, mutta ne ovat liittyneet lähinnä tiedoksiintoon ja päätöksenteon muotoseikkoihin, rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykseen ja vuonna 2012 teettämämme rannan ruoppaukseen.
- Kunnallisvalituksessa [...] katsovat, että rakennusoikeuden ylitys ei ole vähäinen ja edellyttää poikkeamislupaa, mutta nyt huomautuksessaan vaativat, ettei poikkeamislupaa saa myöntää ennen kunnallisvalituksen käsittelemistä.
- Poikkeamislupaa haetaan vain 27 k-m² rakennusoikeuden (ylityksen) osalta. Rakennuksia puretaan 26 k-m² edestä, joten ero nykytilanteeseen olisi poikkeamisen myöntämisestä huolimatta olematon.
- Nyt uuden rakentamislain aikana rantasaunalle ei enää rakennuslupaa tarvita. Meidän käsityksemme mukaan kunnallisvalituksen perusteissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, jotka estäisivät jo huhtikuussa 2024 jätetyn poikkeamislupahakemuksen käsittelyn.

Vastine on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Muilla naapurikiinteistöjen omistajilla tai osallisilla ei ollut poikkeamislupa-
huomautettavaa. Alueen rantakunta ei myöskään lausunut asiasta.

Valmistelija

Suunnittelija Niko Mäkinen
p.044 534 0061, niko.makinen@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 kaavatilanne huomioiden
voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta alueidenkäyttölain 171 §:ssä
mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden
käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 25 k-m² suuruinen
saunarakennus, ja purettavaksi suunnitellaan 16 k-m²
saunarakennus sekä 10 k-m² aittarakennus. Hankkeen myötä
kiinteistön käytetty kerrosala pienenee 128 k-m²:stä 127 k-m²:iin.
Hakija on esittänyt hakemukselleen ymmärrettäviä erityisiä syitä
sekä perusteluja. Ottaen huomioon, että käytetty kerrosala pienenee
nykytilasta, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa
kohtuulliseksi. Lisäksi uusi sauna tullaan sijoittamaan hakijan
mukaan paremmin rantamaisemaan soveltuvaksi, ja jätevesien
käsittelyä saadaan parannettua. Uusi sauna palvelee myös
aikaisempaa paremmin kiinteistön käyttötarpeita, sillä kiinteistöllä
sijaitseva asuinrakennus on muutettu aiemmin vakituiseen
asumiseen soveltuvaksi.

Uuden saunan aiheuttama kerrosalan ylitys (27 k-m²) voidaan
katsoa kokonaisuuden kannalta vaikutuksiltaan hyvin vähäiseksi
ottaen huomioon kiinteistön aiemmin toteutunut rakentamisen
tilanne sekä suunnitellut purkutoimenpiteet. Noin 50 vuotta vanha
Halkoniemen rantakaava on vuodelta 1976, ja
rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus esimerkiksi vuonna 2002
vahvistuneessa Päijänteen rantaosayleiskaavassa on loma-
asuntojen alueella (RA) 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin
vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m². Vastaavaa
rakennusoikeuden määrittelyä on noudatettu myös lähialueella
17.1.2025 lainvoiman saaneessa Kangasviidan tilan ranta-
asemakaavassa, Päijänteen rantaosayleiskaavan

ohjausvaikutuksen mukaisesti. Esillä olevalla poikkeamisella ei ole vaikutusta vapaan rantaviivan määrään eikä poikkeamisella muodosteta uusia rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkaa on kokonaisharkinnallisesti mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla, ja poikkeamisen myöntäminen voidaan katsoa kohtuulliseksi. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vastaisessa alueen yksityiskohtaisemmassa järjestämisessä ja kaavoituksessa otettavissa huomioon ilman, että siitä aiheutuu kaavoitukselle, ympäristölle tai naapureille haittaa. Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta tai vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävän ranta-asemakaavan tai rantaosayleiskaavan muutoksen laatimista.

Uuden saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (n. 23 metriä) on riittävä ottaen huomioon asianmukaisesti toteutettava jätevesien käsittely sekä rannan riittävästä suojapuustosta huolehtiminen. Tällöin alueidenkäyttölain 73 §:n (ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten) mukaisten tavoitteiden toteutuminen on mahdollista turvata myös jatkossa. Rakennuspaikka ei sijaitse myöskään tulvavaara-alueella, eikä alueella ole sortuman tai vyörymän vaaraa. Päijänteen alueella rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

Hakemuksen mukaisen hankkeen toteutumisen jälkeen rakennuspaikalla käytetty kerrosala on yhteensä 127 k-m². Rakennuspaikan pinta-alan ollessa 3110 m² tehokkuudeksi muodostuu näin $e=0,04$, mikä on hyvin maltillinen ottaen huomioon, että esimerkiksi Päijänteen rantaosayleiskaavassa kerrosala saa olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi Päijänteen rantaosayleiskaavassa vähimmäiskerrosala loma-asuntojen alueella (RA) on 130 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.

Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on mahdollista kehittää hakemuksessa esitetyllä tavalla poikkeamispäätöksessä esitetyn ehdoin.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Anianpellon markkinapaikka (YSA040348) sijaitsee noin 1,7 kilometriä rakennuspaikalta lounaaseen järven toisella puolen.

- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäänös, Lautasaaren alusten hylt, sijaitsee noin 1,4 kilometriä rakennuspaikalta länteen.

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

Rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Hankkeen toteuttamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapurikiinteistöille. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnitellun rakentamisen tulee edelleen sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja rannassa olevan puuston istuttamiseen tai säilymiseen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uuden saunan asianmukaiseen jätevesien käsittelyyn.

Lupaehdot: Tämä poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavilla ehtoilla.

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä ja on varmistettava, tarvitseeko jätevesien käsittely rakentamisluvan.
- Rakennuspaikalla sijaitsevat vanha sauna (16 k-m²) ja aittarakennus (10 k-m²) on purettava ennen uuden saunan rakentamista.

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 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta 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 rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 1.4.2025.

Liitteet

- Liite 13 Naapurinkuuleminen_Omaha_Bay
- Liite 14 Naapurinkuuleminen_Ralssi
- Liite 15 Naapurinkuuleminen_tekninen_virasto
- Liite 16 16-417-2-133 Halkoniemen rantakaava
- Liite 17 16-417-2-133 Naapurien yhteystiedot_tark_2025-01-07
- Liite 18 16-417-2-133_Asemapiirros
- Liite 19 Ei-julkinen asiakirja
- Liite 20 16-417-2-133_Karttaote
- Liite 21 16-417-2-133_Kiinteistorekisteriote
- Liite 22 16-417-2-133_Lainhuutotodistus
- Liite 23 16-417-2-133_Muistutus_1
- Liite 24 16-417-2-133_Vastine_muistutukseen

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 72, § 73

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 julkipanon jälkeen päätöksestä laaditussa otteessa mainittuna päivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

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.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään **Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle**

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao(a)oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42269

Puhelinnumero: 029 56 42210

Aukiolo: Ma-pe 8-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

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.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

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
Faksinumero: (03) 888 6268
Puhelinnumero: (03) 888 6111

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.



Vastaanottaja
Matti Seppä

Muutoksenhaunalainen päätös
Asikkalan kunnanhallitus, 24.3.2025 § 72

Valittaja
Omaha Bay Oy

TÄYDENNYSPYYNTÖ

Hämeenlinnan hallinto-oikeus varaa tilaisuuden täydentää valitusasiakirjoja liittämällä mukaan Omaha Bay Oy:n nimenkirjoitusoikeutettujen allekirjoittaman valtakirjan tai valituksen, jonka he ovat allekirjoittaneet.

Täydennys on toimitettava **viimeistään 13.6.2025** uhalla, että valitus voidaan jättää tutkimatta (Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 § ja 81 § 2 momentti).

Liitteenä on jäljennös valituskirjelmästä.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot ilmenevät tämän lähetteen alaosasta.

Tuomas Mustalahti
hallinto-oikeuden esittelijä

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://tuomioistuimet.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

Omaha Bay Oy

AVOIN ASIANAJOVALTAKIRJA

25.5.2025

VALTAKIRJA HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

Valtakirja koskien diaarinumero 1017/03.04.04.16/2025

Valtuutettu: Kiinteistöinsinööri Matti Seppä

Consulting M. Seppä Ky

Savontie 13 A 1, 18100 Heinola.

mseppaky@dnainet.net

Hollolassa 25.05.2025

Omaha Bay Oy 0939025-2


Timo Juhani Laitinen, toimitusjohtaja


Maria Kristina Lahtinen, varsinainen jäsen

HAO Hämeenlinna

Lähettäjä: mseppaky@dnainternet.net
Lähetetty: maanantai 26. toukokuuta 2025 15.55
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: Täydennyspyyntönne 23.5.2025, Valtakirja
Liitteet: Valtakirja Matti Seppä 25.5.2025.pdf

Hei

Liitteenä valtakirja täydennyspyyntönne johdosta

ystävällisin terveisin

Matti Seppä
mseppaky@dnainternet.net

Lähettäjä: maria.lahtinen@phnet.fi <maria.lahtinen@phnet.fi>
Lähetetty: maanantai 26. toukokuuta 2025 8.06
Vastaanottaja: soffani@phnet.fi; mseppaky@dnainternet.net
Aihe: Valtakirja

Hei, tässä valtakirja

Yt. Maria