

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiassa dnro 1017/03.04.04.16/2025
poikkeamislupa 16-417-2-133 Rökönranta II**

KHALL 24.03.2025 § 72

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 purkukuntainen 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 ennakollisesti 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 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-asetakaavan toteuttamisessa: Kunta on antanut maanomistajan rakentaa ranta-asetakaavan 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-asetakaavan mukaan yli 20 m²:n saunarakennuksen tulee sijaita 20 m ranta-asetakaavan mukaisesta rantaviivasta. Katselmuksessa 12.10.2024 on piirretty uusi rantaviiva, joka hypähtää järvelle noin 10 m kiinteistörekisterin ja ranta-asetakaavan 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-asetakaavan 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 valitusproessin aikana vaihdelleet, mutta ne ovat liittyneet lähinnä tiedoksiantoon ja päätöksenteon muutoseikkoihin, rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykseen ja vuonna 2012 teettämäämme 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-m^2) 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-m^2 ja enintään 250 k-m^2 . 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-m^2 . Rakennuspaikan pinta-alan ollessa 3110 m^2 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 muinaisjäännös, 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 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.

KHALL 16.06.2025 § 173
325/10.03.00/2024

Aiempi käsittely

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan KHALL 24.03.2025 § 72 myöntää poikkeamisluvan 16-417-2-133 Röykönranta II ehdollisena ja asetti päätöksen julkisesti nähtäville. Päätökseen olisi voinut RaKL 180 § mukaisesti hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 8.5.2025 mennessä.

Määräaikaan mennessä tehtiin yksi valitus.

Valitus ja vaatimus

Valittaja vaatii, että kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72 on kumottava, ja Asikkalan kunnan on korvattava valittajien asianosais- ja oikeudenkäyntikulut myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluessa hallinto-oikeuden tuomion antamisesta. Valitus ja vastinen siihen, on kokonaisuudessaan liitteenä.

Vastine	Kunnanhallitus toteaa, että poikkeamisen edellytykset on tarkasteltu asianmukaisesti ja rakentamislain 57 §:n mukaisesti. Poikkeamisen perustelut käyvät yksiselitteisesti ilmi kunnanhallituksen päätöksestä 24.3.2025 § 72. Poikkeamishakemukseen liittyvä asemapiirros on ollut asianmukainen, ja antanut riittävät tiedot hanketta koskevan poikkeamislupahakemuksen valmistelua ja päätöksentekoa varten. Kunnanhallitus on päätöksessään katsonut, että olemassa olevaa rakennuspaikkaa on mahdollista kehittää poikkeamishakemuksessa esitetyllä tavalla. Vastine valitukseen on liitteenä.
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 esittää lausuntonaan liitteenä olevan vastineen. Kunnanhallitus toteaa, että poikkeamisen edellytykset on tarkasteltu asianmukaisesti ja rakentamislain 57 §:n mukaisesti. Poikkeamisen perustelut käyvät yksiselitteisesti ilmi kunnanhallituksen päätöksestä 24.3.2025 § 72. Poikkeamishakemukseen liittyvä asemapiirros on ollut asianmukainen, ja antanut riittävät tiedot hanketta koskevan poikkeamislupahakemuksen valmistelua ja päätöksentekoa varten. Kunnanhallitus on päätöksessään katsonut, että olemassa olevaa rakennuspaikkaa on mahdollista kehittää poikkeamishakemuksessa esitetyllä tavalla.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.