

Lausunto poikkeamisluvan valitukseen 16-406-2-221 AUNELA, Muikkuniementie 174

KHALL 01.09.2025 § 221

Hakemus

Hakijat omistavat Asikkalan kunnassa Ruotsalaisen rannalla sijaitsevan kiinteistön 16-406-2-221 Aunela (lainhuutotodistus 30.7.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 1,2040 hehtaaria, ja se on muodostunut 10.10.2003. Rantaviivan pituus on noin 45 metriä. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Muikkuniementie, joka halkaisee kiinteistön kahteen osaan.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaisesti

- 75 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus
- 12 k-m² talousrakennus (aitta)

Yhteensä käytettyä kerrosalaa on rakennustietojärjestelmän mukaisesti käytetty näin ollen 87 k-m². Rakennukset sijoittuvat kiinteistöllä Muikkuniementien pohjoispuoliselle osuudelle.

Hakijoiden asemapiirrokseseen on merkitty myös 28 m² suuruinen grillikatos, joka sijaitsee rantavyöhykkeellä sekä 20 m² suuruinen polttopuukatos, joka sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksen pihapiirissä.

Hakijoilla on tarkoitus rakentaa kiinteistölle 27 k-m² saunarakennus asemapiirroksen mukaisesti ensisijaisesti noin 12 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, ja toissijaisesti noin 42 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hankkeen toteuttamisen jälkeen käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä 114 k-m².

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella on näin ollen alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve – meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- poikkeamisluvan myöntäminen ei muodosta uutta rakentamisaikaa, vaan korkeintaan laajentaa olemassa olevaa ja jo rakennettua rakentamisaikaa;
- alueelle on laadinnassa oleva rantaosayleiskaava, joka on vielä tekeillä; poikkeamisluvan myöntämisen jälkeinen tilanne voidaan ottaa kaavoituksessa vielä huomioon;
- kiinteistön rannassa kaavaluonnoksen loma-asuntoalueen ulkopuolella on jo laillisesti rakennettu laituri, jolle on myönnetty lupa virkistyskäyttöön;
- jos rakentamisaikaa ulotettaisiin rantaan, rakennuspaikkojen kokonaismäärä kasvaisi 0,5:llä; tämä lisäys olisi alle 0,5 % koko

kaavan suunnitellusta rantarakennuspaikkalisäyksestä (noin 103 kpl), eli vaikutus olisi erittäin vähäinen;

- kaavakartasta poiketen kaavaluonnoksen mitoitustilakselmassa kiinteistön käytetty rantarakennusoikeus on laskettu täydeksi rantarakennuspaikaksi, mikä vastaa tilannetta, jossa RA-alue ulottuisi rantaan saakka; muutos kaavakartassa ei vaikuttaisi mitoitustilakselmaan;
- viereisillä kiinteistöillä on pääsääntöisesti rakennettu rantasauna lähemmäs vesirajaa, ja suunniteltu sauna on linjassa alueen rakennustavan kanssa eikä poikkea ympäröivästä käytännöstä;
- saunan sijoittaminen lähelle rantaa mahdollistaa turvallisemman vapaa-ajan käytön, kun tien ylittämistä ei enää tarvita siirryttäessä saunasta rantaan;
- saunarakennus on kevytrakenteinen, se toteutetaan kevythirrestä ilman keittiötä tai teknisiä asumisjärjestelmiä; rakennus toteutetaan kantovedellä ja jätevesien käsittely hoidetaan saunakaivolla ja imeytyskentällä;
- kiinteistömme alue on aidattu, hoidettu, valaistu ja muodostaa selkeän yhtenäisen piha-alueen; rakentaminen ei loisi uutta rakennuspaikkaa;
- suunniteltu sauna sijoittuu siten, ettei se vaikuta haitallisesti naapureiden näkyviin;
- rakennus ei vaadi uusia teitä tai maansiirtotöitä; kulku hoituu olemassa olevaa pihaa ja uraa pitkin;
- pesuvedet johdetaan saunakaivoon ja imeytyskenttään;
- sauna vähentäisi vesistökuormitusta, sillä nykyinen, rakennusjärjestyksen sallima saunalautta jäisi tarpeettomaksi;
- rakentaminen ei heikennä kaavoituksen tavoitteita, ympäristöä eikä naapureiden etuja;
- luvan myöntäminen olisi yhdenvertaisen kohtelun mukaista, koska vastaavia ratkaisuja on hyväksytty samassa kaavatilanteessa.

Kaikki hakemuksen perustelut on esitetty varsinaisessa hakemustekstissä, joka on tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee ns. ”valkoisella alueella” eli maaseutumaisella alueella, johon ei kohdistu aluevarauksia, muita osa-alueiden erityisominaisuuksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä. Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 laatiminen on työn alla.

Kiinteistöllä ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa eikä myöskään ranta-asemakaavaa. Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen, joka on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 69. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 16.9.–18.10.2024 välisenä aikana. Toinen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.6.–29.8.2025 välisenä aikana.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa kiinteistö on osa loma-asuntojen aluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), ja

kiinteistölle on osoitettu yksi sisämaan rakennuspaikka, jolla ei ole omaa rantaviivaa (rakennuspaikka kuluttaa rakennusoikeutta $\frac{1}{2}$ rantarakennuspaikkaa). Kiinteistön rantaviiva on osoitettu M-alueeksi.

RA, Loma-asuntojen alue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 300 k-m².

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m², sekä saunan korkeintaan 25 k-m² ja muita talousrakennuksia. Paloturvallisuuden salliessa rakennuspaikalle saa rakentaa myös savusaunan.

Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan kuusi.

1 § Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m². Mikäli rakennuspaikalle ei toteuteta vesikäymälää tai se liitetään viemäriverkkoon, on minimipinta-ala 1 000 m².

2 § Mikäli rakennuspaikka sijoittuu rantaan, tulee sen puusto pääosin säilyttää.

3 § Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia. Ranta-alueilla julkisivujen värisävyjen tulee olla hillittyjä ja maanläheisiä.

4 § Rakennusten vähimmäisetäisyys kiinteistönrajasta on 4 m.

5 § Rakennuspaikalla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maaperän luonnolliset muodot. Pengerrykset ja tukimuurit tulee suunnitella maaperän luonnollisten muotojen ehdoilla.

M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavaan osoitettujen erillisten saunojen rakentaminen.

6 § Alueen rantarakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen varatuille rakennuspaikoille.

Emätilatarkastelu

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty kaavaan liittyvä emätila- ja lohkotilakohtainen mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelma (16.6.2025). Kiinteistön emätila on poikkileikkausajankohtana 15.10.1969 ollut kiinteistö 16-406-2-32(X) Rasila. Emätilalla on ollut muunnettua rantaviivaa 0,142 kilometriä. Emätilan keskimääräinen mitoitusluku rantaviivalla on laskelman mukaisesti 7 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä (mrv-km) kohden. Emätilalle muodostuu täten laskennallista rakennusoikeutta $0,994 \approx 1$ paikka. Emätila on puolestaan

käyttänyt 2,5 rakennuspaikkaa, joten laskennallinen rakennusoikeus on ylittynyt 1,5 paikalla. (Huomioitavaa on, että mitoituskaskelmassa kiinteistön 2:221 Aunela todellisuudessa käyttämä rakennusoikeus on tällä hetkellä 0,5 eikä 1, kuten mitoituskaskelmassa on annettu ymmärtää. Mitoituskaskelman virheellisellä luvulla ei ole merkitystä emätilan ylitetyn rakennusoikeuden kannalta.)

Näin ollen uusia rantarakennuspaikkoja ei ole emätilalle tai sen lohkotiloille mahdollista muodostaa. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa kiinteistölle 2:221 Aunela osoitetaan yksi ei-omarantainen, sisämaan rakennuspaikka toteutuneen mukaisesti, ja kiinteistön ranta-alue osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueidenkäyttölain 73.1 § kohdan 3 mukaan emätilan alueelle on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta. Hakemuksen mukainen toiminta merkitsisi uuden omarantaisen rakennuspaikan muodostumista, sillä kiinteistön vapaa-ajan asunto on rakennettu aikanaan ilman poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta Muikkuniementien pohjoispuoliselle alueelle – luvituksen yhteydessä on tällöin tulkittu, että loma-asuinrakennus sijoittuu MRL (nykyisen AKL) 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolelle, jonka johdosta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista ulottaa rantaan. Kiinteistön rantaviiva on ollut maa- ja metsätalousvaltaista aluetta Muikkuniementien eteläpuolella.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, eikä sillä ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (alueidenkäyttölaki 72 §). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 14.4.2025 hyväksymän ja 22.4.2025 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan mm. rakennuspaikan koosta ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

”12.3 Rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 1000 m², pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m².*
- 2) Rantaviivan (rantaan tukeutuvien rajapyykkien välinen) vähimmäispituus on 40 metriä.*
- 3) Rakennuspaikalle saa rakentaa ranta-alueella enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta ja muualle 10 %, ellei kaavassa ole määrätty muuta.*

13.1 Rakentaminen muualla kuin ranta-alueella

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Yli 5 hehtaarin suuruiselle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.

13.3 Rakentaminen ranta-alueella

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen asuinrakennus (vakituinen- tai vapaa-ajanrakennus) talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1 ½ kerrosta.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennusoikeuden enimmäismäärä jakautuu seuraavasti:

- asuinrakennus (1 kpl) 250 k-m²*
- erillisiä saunarakennuksia 35 k-m²/rakennus*
- venevaja (1 kpl) 40 k-m²*

Rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Venevaja voi olla rannan tuntumassa (Vesilaki 587/2011 2 luku 5 §)."

Naapurien kuuleminen

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

- 16-406-2-13*
- 16-406-2-258*
- 16-406-2-89*
- 16-406-2-220*
- 16-406-2-223*

Kiinteistöt 2:13, 2:258, 2:220 ja 2:223 antoivat 16.6.2025 muistutuksen, jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- "Vaadimme, että poikkeus- ja rakennuslupaa ei myönnetä, ja nyt pystytettävä rakennus joko puretaan tai siirretään. Vaadimme myös, että aiemmin rakennetut lauttasauna ja katos puretaan.*
- Ranta-alue on palautettava mahdollisimman paljon luonnontilaan.*
- Yhdenvertainen kohtelu vaatii, että rantarakentamista ei hyväksytä.*
- Useat Aunelan omistajan perustelut on hylättävä merkityksettöminä."*

Muistutus on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Hakijat ovat antaneet muistutukseen 15.8.2025 päivätyn vastineen, jonka keskeinen sisältö on seuraava:

- ”*Purkuvaatimukset eivät kuulu poikkeamislupakuulemisen piiriin.*
- *Ensimmäinen rakennuslupa myönnettiin 20 metriä nykyistä paikkaa pohjoisemmaksi, kauemmas rannasta, mutta lupaa ei käytetty. Nykyinen rakennuslupa on myönnetty tavanomaisena rakennuslupana ilman mainintaa rajoituksista, rantarakentamisalueelle noin 60 metrin päähän rannasta. Tuolloin ei edellytetty poikkeamislupaa, mikä vastasi käytäntöä. Lopputarkastuspöytäkirjaan käsin kirjattu yksittäinen lause ei sellaisenaan muodosta vahvaa indikaattoria kunnan tahdosta tai pysyvästä linjasta, erityisesti kun mikään muu virallinen asiakirja ei tue kyseistä merkintää.*
- *Poikkeamishakemuksessamme on esitetty erityiset syyt, jotka ovat myös konkreettisia ja perustuvat kiinteistön olosuhteisiin.*
- *MRL:n kommentaarien mukaan pihapiiri määräytyy olosuhteiden perusteella, eikä laissa ole tarkkaa määritelmää sen laajuudesta. Erityisesti saunarakennuksia koskeva tulkinta on ollut salliva, kun kyseessä on talousrakennus, joka ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa eikä sisällä asumiseen liittyviä toimintoja.*
- *Olemme sitoutuneet siihen, ettei luonnonmukaista kasvillisuutta poisteta, vaan sitä lisätään. Rakennuksen väritys ja sijainti minimoivat maisemavaikutukset, ja se sijoittuu luvallisen laiturin läheisyyteen sekä naapurin rakennuslinjan taakse. Rakennusvalvoja on todennut, että rannassa on jo riittävästi suojaavaa puustoa ja lisäksi kasvillisuutta on kasvamassa lisää, mikä entisestään vahvistaa maisemaan sopeutumista ja näkymäsuojaa.*
- *Lisäksi rannan käyttäminen virkistykseen ja luonnon rauhasta nauttimiseen sekä tukitoimintojen (kuten polttopuiden käsittely) keskittäminen takapihalle edistää naapurisopua. Naapureiden esittämä näkemys, jossa rannassa oleskelu estettäisiin ja virkistystoiminta siirrettäisiin kokonaan takapihalle, johtaisi päinvastaiseen lopputulokseen: melua ja muuta toimintaa siirtyisi rantaan, jolloin heidän toivomansa rauha ranta-alueella vähenisi.*
- *Rantasaunan sijoittaminen rannan läheisyyteen on tavanomaista ja luontevaa rantatontin käyttöä. Ratkaisu tukee virkistystoimintoja ja kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä, parantaa sen arvoa ja asumisviihtyvyyttä.*
- *Naapurin muistutus sisältää virheellisiä juridisia tulkintoja ja puutteellista tietoa. Lainsäädäntö (AKL 72 §, MRL 115 §, 117 §, 135 §, 137 § ja 171–172 §) sekä kiinteistön lupahistoria ja aiemmat viranomaisratkaisut tukevat poikkeamisluvan myöntämistä.”*

Vastine on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona.

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p. 044 778 0270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää, ettei poikkeamislupaa myönnetä.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja alueen maankäytön suunnittelullinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke aiheuttaisi RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

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

Hakemuksen hyväksyminen merkitsisi uuden rakennuspaikan muodostumista alueidenkäyttölain 72.1 §:ssä tarkoitetulle rantavyöhykkeelle. Alueella ei ole oikeusvaikutteista, rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueella on viireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen, eikä poikkeamisilla saa vaarantaa alueidenkäyttölain mukaiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten mukaisesti ranta-alueille on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta (alueidenkäyttölaki 73.1 §, kohta 3).

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaa varten tehdyn mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelman (16.6.2025, ote oheisaineistona) mukaan hakemuksen kohteen mukaisen kiinteistön emätila, 2:32(X) Rasila, on ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa 1,5 rakennuspaikalla, kun emätila on käyttänyt jo 2,5 rakennusoikeutta, emätilan laskennallisen rakennusoikeuden ollessa $0,994 \approx 1$ rakennuspaikka. Uuden rakennuspaikan muodostuminen merkitsisi emätilakohtaiseksi rakentamistehokkuudeksi 21,12 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Jo nykytilanteessa toteutunut tehokkuus on 17,60 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Poikkeamisluvan tapauksessa olisi mahdollista noudattaa varovaisuusperiaatteen mukaisesti korkeintaan tehokkuutta 4–5 rp / mrv-km. Kun emätilan rakennusoikeudet on jo käytetty ja merkittävästi ylitetty, uusien rakennuspaikkojen muodostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Vastaavan kaltaista poikkeamista ei olisi mahdollista myöntää vastaavassa asemassa oleville maanomistajille tai muille emätiloille. Tästä syystä on katsottava, että uusien lisärakennuspaikkojen muodostuminen emätilalle aiheuttaisi rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetulla tavalla haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntäminen olisi laadinnassa olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden vastaista. Poikkeamislupaa

ei voida myöntää tilanteessa, jossa rantarakennusoikeutta ei ole mahdollista osoittaa edes kaavoituksella.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa kiinteistön rantaan rajoittuva osuus Muikkuniementien eteläpuolella on osoitettu rakentamiselta vapaaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kiinteistön rakennusalue on osoitettu Muikkuniementien pohjoispuolelle.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lähimmät luonnonsuojelualueet ovat Ropioissaaren lehmuskohde (LTA200560) noin 500 metriä kiinteistöstä kaakkoon sekä Valtionkärjen Natura-alue noin 800 metriä kiinteistöstä lounaaseen.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Kiinteistön läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteita tai alueita eikä myöskään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, lukuun ottamatta Salmenrannan kiinteää muinaisjäännöstä (1000003014), joka sijaitsee noin 100 metriä kiinteistöstä koilliseen.

4) Voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muuton aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vaikka haetun poikkeamislupahakemuksen mukainen uuden rakennuspaikan muodostuminen ja sille rakentaminen ei varsinaisesti olisikaan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, on katsottava, että rantamitoituksen huomattava ylittyminen voisi johtaa paikallisesti merkittäviin ympäristö- tai muihin vaikutuksiin mm. rantamaiseman sulkeutumisen sekä rantaluonnon ja vesistöjen ekologisen tilan osalta – myös muille emätiloille olisi myönnettävä vastaava rantamitoitus. Poikkeamislupaa ei voida myöntää tilanteessa, jossa uuden rakennuspaikan muodostaminen ei ole mahdollista edes kaavoituksella (Ruotsalaisen rantaosayleiskaava), huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset ranta-alueiden yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

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.

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella.

Kunnanhallituksen päätöksestä KHALL 01.09.2025 § 221 on tehty valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, ja sieltä on pyydetty kunnanhallituksen lausuntoa vastineeksi valitukseen asiassa dnro 2553/03.03.03.16/2025.

vaativat, että kunnanhallituksen päätös 1.9.2025 § 221 on kumottava, ja poikkeamislupa myönnettävä haetulle rantasaunalle. Toissijaisesti päätös on kumottava, ja asia palautettava Asikkalan kunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Kunnanhallitus toteaa, että poikkeamisen edellytysten täyttymistä on tarkasteltu asianmukaisesti ja rakentamislain 57 §:n mukaisesti, eivätkä poikkeamisen edellytykset ole täyttyneet esillä olevassa tapauksessa. Perustelut käyvät ilmi kunnanhallituksen päätöksestä 1.9.2025 § 221.

Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p. 044 778 0270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus Kunnanhallitus toteaa, että poikkeamisen edellytysten täyttymistä on tarkasteltu asianmukaisesti ja rakentamislain 57 §:n mukaisesti, eivätkä poikkeamisen edellytykset ole täyttyneet esillä olevassa tapauksessa. Perustelut käyvät ilmi kunnanhallituksen päätöksestä 1.9.2025 § 221. Alueella on vireillä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatiminen. Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 69. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.7.–15.9.2023, I kaavaehdotus 16.9.–18.10.2024, ja II kaavaehdotus 23.6.–29.8.2025. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on hyväksytty Asikkalan kunnanvaltuustossa poikkeamislupakäsittelyn (1.9.2025) jälkeen 17.11.2025. Rantaosayleiskaava ei ole vielä toistaiseksi lainvoimainen. Vireillä olevan kaavoituksen piiriin kuulumisen korostaa varovaisuusperiaatteen ja kaavoitusvaran jättämisen tärkeyttä poikkeamisharkinnassa. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten mukaisesti ranta-alueille on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta (alueidenkäyttölaki 73.1 §, kohta 3). Yksittäisillä poikkeamisilla ei saa vaarantaa lain sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista. Hyväksytyssä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa kiinteistön rantaan rajoittuva osuus Muikkuniementien eteläpuolella on osoitettu rakentamiselta vapaaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), eikä rantaosayleiskaavaa varten laaditun mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelman perusteella kiinteistölle ole ollut mahdollista osoittaa omarantaista rakennuspaikkaa. Kiinteistön rakennuspaikka Muikkuniementien pohjoispuolisella alueella on osoitettu olemassa olevaksi, ei-omarantaiseksi loma-asumisen rakennuspaikaksi (RA). Poikkeamislupaa ei voida myöntää tilanteessa, jossa

rantarakennusoikeutta ei ole mahdollista osoittaa edes kaavoituksella. Naapureita on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 §, MRA 86 §), ja naapurit ovat vastustaneet hanketta. Poikkeamisen myöntäminen johtaisi uuden omarantaisen rantarakennuspaikan muodostumiseen vireillä olevan rantaosayleiskaavoituksen ja sen mitoitusprikaatteiden vastaisesti. Ottaen huomioon edellä mainittu, kunnanhallitus katsoo, että kunnanhallituksen pää-tökseen 1.9.2025 § 221 kohdistuva valitus tulee hylätä perusteettomana.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.