

ASIKKALAN KUNTA

Savonsaaren ranta-asetakaavan muutos
(Kaavaehdotus 2.6.2025)**Kaavanlaatijan vastine palautteesta 15.1.2026**

Asikkalan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 27.10.2025 § 269 Savonsaaren ranta-asetakaavan muutoksen kaavaehdotuksen asiakirjat. Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30.10. – 28.11.2025 kunnan verkkosivuilla ja kunnanvirastolla, Rusthollintie 2, Vääksy. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana kuusi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen ja muistutuksen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista ja muistutuksesta). Kaavanlaatijan vastineet ovat tiivistelmien jälkeen.

1. Ympäristölautakunnan lausunto 25.11.2025

Savonsaaren ranta-asetakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa on otettu huomioon ranta-asetakaavan luonnosvaiheen lausunto. Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa ranta-asetakaavan ehdotusvaiheen asiakirjoihin.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Teknisen lautakunnan lausunto 25.11.2025

Teknisellä lautakunnalla ei ole lausuttavaa Savonsaaren ranta-asetakaavan ehdotusvaiheen asiakirjoihin.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Päijät-Hämeen liiton lausunto 26.11.2025

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Savonsaaren ranta-asetakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Päijät-Hämeen ympäristöterveyden lausunto 26.11.2025

Terveydensuojeluviranomainen on antanut lausunnon kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista. Lausunnossa esille tuodut asiat on huomioitu kaavaehdotuksessa ja lausuntoon on myös annettu vastine. Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Savonsaaren ranta-asetakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Lahden museoiden lausunto 27.11.2025

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueen maastotarkastus on tehty Lahden museoiden virkatyönä 12.5.2025 (ks. liite). Tarkastuksessa on todettu, ettei kaavoitettavalle alueelle sijoitu muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Museolla ei ole asiakohdan kaavahankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaava-asiakirjoja on täydennetty pyydytyiltä osin ja kaavaselostukseen on lisätty valokuvia naapuritonttien rakennuskannasta. Museolla ei ole Savonsaaren ranta-asemakaavan ehdotusvaiheeseen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Hämeen ELY-keskuksen lausunto 27.11.2025

Kaavaratkaisu, mitoitus

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miten rakennuspaikan mitoituksellinen oikeus on laskettu. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että vaikka lähtökohtaisesti Savonsaaren rantojen vapauttamista rakentamiselta voidaan pitää hyvänä ratkaisuna, tulee rakennuspaikan poistuminen todentaa myös asianmukaisella luvituksella (purkamislupa), joka jää kaavaratkaisun hyväksymisen myötä kunnan vastuulle. Maanomistajalta tulee edellyttää asianmukaisen luvan hakemista.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Maanomistaja hakee jatkossa purkamisluvan saareen.

Luonto

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön on arvioitu asianmukaisesti perustuen ajantasaiseen biologin maastokäyntiin. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta luonnonympäristön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1. Muistutus 24.11.2025 + erillinen liite (KHO:n päätös N:o 3344)

Muistuttajien mielestä asiakirjoissa esitetään ranta-asemakaavaan muutosta liian suppein perusteluin, eikä uuden rakennuspaikan vaikutuksia ole kaikin osin tuotu esiin. Ranta-asemakaavaan tehtävät muutokset tulee käsitellä samojen säännösten mukaan kuin ranta-asemakaavaa laadittaessa. Näin ei muistuttajien mielestä ole asiakirjojen laadinnassa menetelty ja tästä syystä esitettyä uutta rakennuspaikkaa ei tule hyväksyä. Muistuttajat perustelevat kantaansa seuraavilla kolmella osakokonaisuudella:

1. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös N:o 3344, annettu 29.8.1988 valituksista koskien Asikkalan kunnanvaltuuston päätöstä 25.5.1987 hyväksyä ranta-asemakaava Asikkalan kunnan Salon kylässä Päijänteen ranta-alueella sijaitseville, lääninhallituksen päätöksessä tarkemmin ilmenevien tilojen alueelle. Ranta-asemakaavan muutosta ei ole asiakirjoissa käsitelty olemassa olevaan ranta-asemakaavaan liittyvänä kokonaisuutena kuten KHO on päätöksessään todennut,

vaan ainoastaan lisärakennuspaikkaa esittäneen maanomistajan näkökulmasta. Asiakirjoissa esitetty muutos rikkoo ranta-asemakaavan rakenteen, joka muodostuu nyt voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan kolmesta osa-alueesta kuten KHO päätöksessään toteaa. Lääninhallituksen päätöksessä, johon KHO:n päätöksessä viitataan, on mainitut perusteet voimassa olevan kaavan rakentamispaiikkojen sijoittumisesta. Näitä ei asiakirjoissa ole esitetty eikä haetun muutoksen vaikutusta niihin. Asiakirjoista siis puuttuu esitetyn rakennuspaikan vaikutuksen arviointi ottaen huomioon nykyisin voimassa olevan kaavan mukaiset rakennusten sijoittuminen ja rakennusten määräalat. KHO:n kannanottoa ei voi jättää ottamatta huomioon asiakirjoissa.

Asiakirjojen mukaan nyt haetaan muutosta – uutta rakennuspaikkaa - voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, ei Päijänteen osayleiskaavaan. Kaavanlaatijan vastine osoittaa, että muutosta perustellaan suppeasti vain lisärakentamispaiikkaa hakevan maanomistajan näkökulmasta.

2. Maankäyttö ja rakennuslaki (nykyisin AKL) 9§, jossa todetaan mm: ”Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan vaikutusta.” Kun asiaa tarkastellaan hiemankin laajemmin kuin mitä asiakirjoissa on esitetty, voidaan todeta, että kun laskemme asiakirjoissa esitetyn tilan Pormestari 16-417-1-167 esitetystä uudesta rakennuspaikasta – vaihtoehdosta A - 0,5 km rantaviivaa kumpaankin suuntaan, on tämän rantaviivan sisällä 1km:n matkalla jo nyt 15 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen tiheydestä ei ole valtakunnallista ohjetta ja sen voi päättää kunta, mutta yleinen kuntien ohjearvo on rakennuspaikkojen määrälle rantakilometriä kohden 4-6 rakennuspaikkaa. Tämä rakennuspaikkojen jo nykyinen suuri tiheys vielä korostuu, kun otetaan huomioon, että esitetty uusi rakennuspaikka sijoittuisi lahdenpohjukka-alueelle verrattuna, että kysymyksessä olisi niemenkärkialue. Asiakirjoista siis puuttuu MRL (nykyisin AKL) mukainen esitys rakennuspaikan vaikutuksen arvioinnista, ottaen huomioon nykyisin voimassa olevan kaavan mukaiset rakennusten sijoittuminen, tiheys rantaviivakilometrille ja rakennusten määräalat. Asiakirjojen mukaan nyt haetaan muutosta – uutta rakennuspaikkaa - voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, jolloin muutosprosessin tulee noudattaa ranta-asemakaavan laatimisessa noudatettavia säännöksiä myös rakennuspaikkojen sijainnin ja niiden tiheyden osalta.

3. Kantatilojen (emätilojen) omistajien tasapuolinen kohtelu

Ranta-asemakaavan laadinnassa – samoin kuin kaavamuutosta esitettäessä - tulee noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Asiakirjoissa tasapuolisuutta on käsitelty vain lisärakennuspaikkaa hakevan maanomistajan näkökulmasta unohtaen muut kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kantatilat. Asiakirjoissa esitetty Pormestari-kantatilan omistajan rakennuspaikan muuttaminen saaresta mantereelle – ja uuden rakennuspaikan hyväksyminen - poistaisi viimeisen Pormestari-kantatilan vapaana mantereella olevan rantaosuuden etelä-kaakkoisrannalla. Uusi rakennuspaikka on nyt kaavassa merkitty M-tunnuksella, joka muuttuisi R-tunnukseksi. Kysymyksessä on **kiinteistöjalostustoimenpide**, joka mitä ilmeisimmin voisi houkutella ja johtaa viereisten kantatilojen 16-417-4-114 ja 16-417-1-95 omistajien haluun vaatia uusia rakentamispaiikkoja etelärannalle samoin perustein kuin asiakirjoissa on nyt esitetty.

Jos asiakirjoissa esitetty uusi rakennuspaikkavaihtoehto A hyväksyttäisiin, merkitsi se sitä, että kantatilan ei tarvitsi jättää yhtään vapaata M-tunnuksella varustettua rantaviivaa etelärannalle. Toiseksi merkitsi se sitä, että rakennustiheydellä rantaviivan kilometriä kohti ei olisi enää merkitystä eikä sillä voisi perustella mahdollisia uusia kantatilojen rakennuspaikka-anomuksia. Kantatila 16-417-4-114 sijaitsee itään nyt käsiteltävän ranta-asemakaavan naapurissa, samalla rantaviivalla. Kantatilasta 16-417-1-95 on osa ranta-asemakaavan sisällä ja samalla eteläisellä rantaviivalla kaava-alueen länsireunalla. Tällä muistutuksella haluamme tuoda esiin, että

maanomistajien tasapuolista kohtelua ei asiakirjoissa ole käsitelty riittävän laajasti vaan vain uutta rakennuspaikkaa hakevan maanomistajan näkökulmasta.

Vastine: Yleiskaava ohjaa ranta-asetakaavoitusta. Alueidenkäyttölain (AKL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asetakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Nykyisen Päijänteen osayleiskaavan periaatteissa todetaan seuraavasti: ”Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Tällöin rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan mitoitustarkastelun jälkeen siirtää tilalta toiselle, mikäli luonto- ja ympäristöolosuhteet, suojelu tai järkevä maankäyttöratkaisu muutoin sitä edellyttää.” Kaavaratkaisu on siten voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden mukainen, sillä kaikki kaavamuutoksessa mukana olevat tilat ovat saman maanomistajan omistuksessa. AKL 74 § mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asetakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.

Lukuisissa oikeustapauksissa on todettu, että kunnalla on alueidenkäyttölain perusteella laaja liikkumavara päättää rantarakentamisen mitoituksestaan, kunhan AKL 73 §:n sisältövaatimukset täyttyvät. Luonnosvaiheen vastineessa on jo todettu olevan totta, että alueen mitoitus on jo nykyisin tiheähkö ja ranta-alueella on olemassa useita lomarakennuksia. Alueen rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan kokonaisuudessaan muutu, vaan yksi paikka ainoastaan vaihtaa sijaintiaan.

Rakennuspaikan sijoittamista mantereelle voidaan yleisesti pitää maankäytöllisesti perustellumpana ratkaisuna kuin sijoittamista saareen, ja tälle ratkaisulle on ollut myös viranomaisten tuki. Yleiskaavan periaatteiden mukaisesti herkemmltä alueilta, kuten saarista, pyritään siirtämään mitoituksen mukainen rakennusoikeus maanomistajan muille alueille. Myös kaavaehdotusvaiheessa viranomaiset ovat puoltaneet rakennuspaikan siirtoa saaresta mantereelle ja mm. ELY:n lausunnossa todetaan, että lähtökohtaisesti Savonsaaren rantojen vapauttamista rakentamiselta voidaan pitää hyvänä ratkaisuna, kunhan rakennuspaikan poistuminen todennetaan myös asianmukaisella luvituksella (purkamislupa).

Ranta-asetakaavan sisältövaatimuksia koskevassa AKL 73 §:ssä todetaan, että ranta-alueille tulee jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Koska mantere on jo nykyisin tiheästi rakennettua, on maankäytöllisesti hyvä ratkaisu siirtää saaresta sinne rakennuspaikka. Tällöin saareen muodostuu ranta-asetakaavan sisältövaatimuksien mukainen 150 metriä nykyistä pidempi vapaan rannan alue.

On totta, että rakennuspaikan siirto todennäköisesti hyödyttää ranta-asetakaavan laadinnasta vastaavaa maanomistajaa. Alueidenkäyttölaki ei kuitenkaan tunnista teoreettista tai konkreettista kiinteistön arvonnousua kaavan laadinnan esteenä. Kaavoitusta koskevan oikeuskäytännön mukaan maanomistaja ei voi myöskään perustellusti odottaa naapuritilojen pysyvän rakentamattomina. Kaavaratkaisussa on siis huomioitu sekä vakiintunut oikeuskäytäntö että alueidenkäyttölain ranta-asetakaavaa koskevat sisältövaatimukset (AKL 54 § ja 73 §).

Muistutuksessa on mainittu AKL 9§. Kyseisen pykälän mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Tehtyjen selvitysten tulokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Viranomaisilta ei ole tullut lisävaatimuksia selvityksistä.

Saapuneiden lausuntojen tai muistutuksen johdosta ei ole tarpeen muuttaa kaavaehdotusta, ja se voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn sellaisenaan.