

ASIKKALAN KUNTA

RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Asikkalan kunnanhallituksen lausunto hallinto-oikeudelle

Muutoksenhaunalainen päätös
Asikkalan kunnanvaltuusto 17.11.2025 § 64

Diaarinumerot

3143/03.04.04.04.16/2025
3211/03.04.04.04.16/2025
3212/03.04.04.04.16/2025
3231/03.04.04.04.16/2025
3272/03.04.04.04.16/2025
3299/03.04.04.04.16/2025
3304/03.04.04.04.16/2025
3307/03.04.04.04.16/2025
3347/03.04.04.04.16/2025

Sisällys

Yleistä.....	2
1 [REDACTED].....	3
2 [REDACTED].....	3
3 [REDACTED].....	5
4 [REDACTED].....	5
5 [REDACTED].....	6
6 [REDACTED].....	6
7 Asikkalan luonnonystävät ry ja Etelä-Hämeen luonnonsuojelupiiri ry.....	8
Virkistysalueet ja vapaat rannat.....	8
Rantahaanmäki.....	8
Selvitysten riittävyys ja luontoarvojen huomiointi.....	8
Linnusto ja muut lajit.....	9
Tontunniemi.....	9
Mitoitusluvusta.....	10
8 [REDACTED].....	11
9 [REDACTED].....	13
Yhteenveto kaavan lainmukaisuudesta.....	15
Vaatimukset.....	15
Perustelut osittaisen voimaantulon mahdollistamiseksi.....	16

Yleistä

Asikkalan kunta on laatinut Ruotsalaisen rantayleiskaavan ohjaamaan ranta-alueiden rakentamista alueella, jolla rakentamista on aikaisemmin ratkaistu poikkeamismenettelyin. Ranta-alueiden maankäyttö on lainsäädännön mukaan lähtökohtaisesti ratkaistava kaavoituksella.

Rantayleiskaavan tavoitteena on ollut:

- turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu,
- huomioida luonnon- ja maisema-arvot,
- varmistaa riittävä vapaan rannan määrä,
- sekä ohjata rakentamista suunnitelmallisesti.

Kaavaratkaisussa on jouduttu huomioida alueen olemassa oleva rakentamistilanne. Alueella on aiempien vuosikymmenten aikana toteutunut rakentamista poikkeamislavin, jonka seurauksena rakentaminen on joillakin emätiloilla huomattavan paljon tiiviimpää kuin sitä voitaisiin kaavallisesti nykyisin sallia. Luvitettujen ja rakennettujen rakennuspaikkojen kyseenalaistaminen kaavalla kestää huonosti oikeudellista arviointia. Tämän johdosta jo rakennetut rakennuspaikat on lähtökohtaisesti osoitettava kaavaan.

Näin ollen käy väistämättä niin, että osa alueen emätiloista saa enemmän rakennuspaikkoja kuin ne, jotka eivät vielä ole käyttäneet rakentamismahdollisuuksiaan. Esimerkiksi Huonpohjanvuoren ympäristön alueelle ei olisi ollut tällöin mahdollista rakentaa kuin alle puolet niistä rakennuspaikoista, jotka ovat toteutuneet. Myös näillä rakentuneilla alueilla on ympäristöarvoja ja erityisesti merkittävämpiä maisemallisia arvoja kuin esim. Tontunniemen alueella. Sen sijaan osalle kaava-alueen emätiloista ei ole rakennettu juuri mitään suhteessa laajaan rantaviivaan nähden. Näille emätiloille ei voida enää mahdollistaa niin tiivistä rakentamista kuin esim. Huonpohjanvuoren alueelle. Ei täyttäisi tasapuolisen kohtelun vaatimusta jättää näitä tiloja ilman rakentamismahdollisuuksia. Mitoitusperiaatteilla on kuitenkin päästy siihen, että turvataan näiden emätilojen kohtuulliset rakentamismahdollisuudet.

Näin ollen kaava täyttää tältäkin osin alueidenkäyttölain (AKL) 39 §:n ja 73 §:n mukaiset sisältövaatimukset.

Kaavan laadinnassa on noudatettu AKL 9 §:n selvitysvelvollisuutta. Selvitykset on kohdennettu niille alueille, joille kaava osoittaa uutta maankäyttöä tai joihin kaavan toteuttamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia. Selvitysten laajuus on suhteutettu kaavan tehtävään ja tarkoitukseen sekä vaikutusten merkittävyyteen.

Jäljempänä esitetty otsikkonumerointi vastaa hallinto-oikeuden valittajista esittämää numerointia.

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. Asikkalan luonnonystävät ry ja Etelä-Hämeen luonnonsuojelupiiri ry
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]

1

Valittajan esiintuomat perustelut rakennuspaikan osoittamiselle eivät ole riittäviä.

Valittajan omistama tila on ns. rakentamaton emätila. Mitoitusperiaatteiden mukaan on pyritty mahdollistamaan kullekin emätilalle vähintään yksi rantarakennuspaikka, vaikka mitoitusperiaatteiden mukaista rakennusoikeutta ei muodostuisi riittävästi. Kaava-alue on kuitenkin jo lähtötilanteessa hyvin tiiviisti rakennettu, joten tuli suhtautua erittäin kriittisesti yli mitoituksen osoitettaviin rakennuspaikkoihin, jotta kaavan sisältövaatimukset tulevat täyttyiksi. Tämän johdosta laadittiin yksiselitteiset kriteerit siitä, milloin rakentamattoman emätilan periaatetta voidaan soveltaa ja osoittaa tilalle rakennuspaikka. Kriteerit on esitetty kaavaselostuksen sivulla 31. Kyseinen tila ei täytä näitä kriteereitä eikä rakennuspaikkaa tämän johdosta osoitettu.

2

Rakennusoikeuden siirtäminen tilojen välillä edellyttää maanomistajien nimenomaista ja yksiselitteistä sopimusta. Asiassa ei ole esitetty luotettavaa selvitystä tällaisesta sopimuksesta. Tämän vuoksi rakennuspaikat on osoitettu emätilaperiaatteen mukaisesti.

Vuohiniemen tilalle (16-406-2-228) aiemmin osoitetut rakennuspaikat perustuivat hallinto-oikeudessa aiemmin kaatuneeseen kaavaan. Ratkaisussa viereisiltä tiloilta muodostuva rakennusoikeus oli siirretty tilalle 2:228. Kaavanlaatijalla oli ollut käsitys, että maanomistajat ovat keskenään sopineet tämän kaltaisesta ratkaisusta.

Kaavanlaatimisen loppuvaiheessa kuitenkin ilmeni, että yhteistä sopimusta ei ollut. Tämä tuli ilmi naapurimaanomistajan taholta, joka on [REDACTED] puolisoineen. Samalla kaavanlaatijalle ilmeni, että kyseessä on perinnönjakoon liittyvä perheriita. Alkuperäisen omistajan [REDACTED] lapsilla on erilainen käsitys siitä millä tavoin heidän omistamilleen tiloilleen tulisi osoittaa rakennuspaikkoja.

Kaavan laatimisessa rakennusoikeuden siirtäminen tilojen välillä edellyttää maanomistajien välistä nimenomaista sopimusta. Asiakirja-aineistosta ei ole ilmennyt, että osapuolet olisivat yksiselitteisesti sopineet rakennusoikeuden siirrosta. Mikäli rakennusoikeutta siirrettäisiin ilman osapuolten välistä sopimusta, ratkaisu voisi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen.

[REDACTED] on saanut tiedon kaavaehdotuksen I mukaisesta ratkaisusta samalla tavoin kuin muutkin. Kaavaehdotuksen I nähtäville asettamisesta on lähetetty kirjeet niille maanomistajille, joita kaavaan tehdyt muutokset koskivat. Lisäksi on lähetetty sähköpostilla uutiskirje sen tilanneille. Kirje on lähetetty myös [REDACTED]. Kaavaehdotuksen II nähtäville asettamisesta on tiedotettu samalla tavoin, mutta kirje lähetettiin kaikille kunnan tiedossa oleville maanomistajille. Myös [REDACTED].

Kaavaehdotuksen II nähtävilläolonaikana (23.6. – 29.8.2025) [REDACTED] on lähettänyt kaavanlaatijalle ja kunnan kaavoituspäällikölle sähköpostin (24.6.2025). Hän ilmoittaa olevansa [REDACTED] kanssa Vuohiniemen kiinteistölle määrättyä edunsaajia testamentissa ja täten siis tulevia Vuohiniemen kiinteistön (16-406-2-228) maanomistajia. Samalla hän esittää kysymyksiä [REDACTED] kuulemiseen liittyen sekä rakennuspaikkojen sijoitteluun liittyen. Kaavanlaatija vastaa kysymyksiin samana päivänä ja lisää viestiketjun vastauksineen myös naapurimaanomistajalle [REDACTED], koska he ovat sisaruskeskenään ja vahvasti osallisia asiassa. Kaavanlaatija pyytää samalla todisteita siitä, että Vuohiniemen tilalle tulisi osoittaa enemmän rakennuspaikkoja naapuritilojen kustannuksella.

[REDACTED] toimittaa lisämateriaalia 25.8.2025 sähköpostilla. Kaavanlaatija käy ne lävitse ja vastaa kaikille osapuolille 1.9.2025 todeten ”Tutustuin asiakirjoihin. Ko. asiakirjoista ei nähdäkseni ilmene, että ko. tilalle tulisi osoittaa 3 rakennuspaikkaa.”

Valittaja jätti kaavaehdotuksesta II muistutuksen. Kaavanlaatija on ollut valittajaan tämän jälkeen yhteydessä, jotta hän esittäisi lisää todisteita siitä, että osapuolten tahto on ollut se, että valittajan tilalla tulisi olla enemmän rakennuspaikkoja naapuritilojen kustannuksella. Valittaja toimitti lisämateriaalia ja kävi asiasta sähköpostikeskustelua valittajan kanssa.

Kaavanlaatija vastasi [REDACTED] 23.9.2025 mm. seuraavasti:

"Kiitos. Tutustuin noihin aineistoihin. Ihan kunnon sekamelska.

Kaatuneen kaavan osalta on tehty myös erikoisia linjauksia, joille ei ole juridisia perusteita. Kuinka ihmeessä on voitu tehdä laskelma siten, että tilalta 217 ei muodostu jäljellä olevaa rakennusoikeutta? Rakentamatonta rantaa on vaikka kuinka paljon. Ilmeisesti kaavoittajan mukaan suojelualueelta ei ole muodostunut rakennusoikeutta ja näin maanomistajaa on rankaistu suojelualueen perustamisesta??"

Sitten on tehty erikoinen tulkinta, että voidaan merkitä RM-alue kohtuullistamisperiaatteella. Se kuitenkin vaatii ranta-asemakaavaa, jota maanomistaja ei edes halua.

Em. kokonaisuus ei kestäisi oikeudessa.

Tämän kaiken jälkeen on edelleen mielestäni perusteltua, että rakennusoikeus jakautuu siten, kuin tiloilla on rantaviivaa. Eli tilalle 228 tulee yksi rakennuspaikka. Näkisin, että sitä voidaan laajentaa takamaastoon tarvittaessa. Rakennettavuudeltaanhan se on ok paikassa."

Lisäksi 30.9.2025 seuraavasti:

"Mikäli pääsette viereisten tilojen kanssa yhdessä sopimukseen, että tilalle 2:228 osoitetaan enemmän rakennuspaikkoja siirtämällä rakennuspaikkoja viereisiltä tiloilta tilalle 228, niin en näe sille esteitä. Nuo viereisen tilan omistajat eivät ole toistaiseksi tuoneet esiin tällaista toivetta.

228 -tilalle osoitettu rakennuspaikka on laaja. Se ulottuu yli 100 m rannasta. Alue soveltuu lisäksi rannan osalta hyvin rakentamiseen. Oliko toiveita, että sitä liikuteltaisiin jotenkin? Jos niin ongelmaksi muodostuu vapaarantaviivan yhtenäisyys. Tämä johtuu siitä, että yhtenäinen vapaaranta vähenee sillan ja rakennuspaikan välillä. Lisäksi lähestyttäessä siltaa tullaan samalla lähemmäksi Kalkkisten kulttuurimaisema-alueita. Tarvittaessa tutkitaan mitä on tehtävissä näillä reunaehdoilla, joihin kätemme ovat sidotut."

Tässä vaiheessa kaavanlaatija on sähköpostien lisäksi puhelin yhteydessä molempien osapuolien kanssa. [REDACTED] edustama osapuoli ilmoittaa kaavanlaatijalle, että voivat tarvittaessa luopua jostain rakennuspaikastaan Vuohiniemen tilan hyväksi. Kaavanlaatija ilmoittaa molemmille osapuolille, että mikäli he yhdessä löytävät ratkaisun, jossa Vuohiniemen tilalle voitaisiin osoittaa rakennuspaikkoja enemmän kuin kaavaehdotuksessa II, niin tämä tutkitaan ja mahdollisuuksien mukaan osoitetaan. Tarvittaessa järjestetään jopa uusi kunnanhallituksen käsittely. Takarajaksi vastauksille annettiin 5.11.2025.

[REDACTED] esittää 3.11.2025, että kunta tekee asiasta maankäyttösopimuksen:

"Sain lakimieheltä vastauksen, että sopimista voi harkita vain mikäli kunta sitoutuu toteuttamaan kaksi rakennuspaikkaa isän kiinteistölle jonkinlaisen maankäyttösopimuksen tms. muodossa. Mutta tietysti mikäänhän ei takaa, että kaava koskaan tulee lainvoimaiseksi, kun se on jo kaatunut kaksi kertaa aiemminkin."

[REDACTED] vastaa 5.11.2025 osapuolille asiaan liittyen seuraavaa:

"Hei!

Tämä prosessi lähti käyntiin kyselyäni sähköpostitse [REDACTED] torstaina 30.10. iltapäivällä miksi he ovat valittaneet tekemästäni poikkeamislupahakemuksesta ja ymmärtävätkö he, ettei valitus muuta kaavan ratkaisuja. Olin myös saanut kaavan laatijalta tiedon, että vielä tässäkin vaiheessa kaavaan voidaan tehdä muutoksia, jos maanomistajat pääsevät asiasta sopuun. Tämän kerroin myös sähköpostissa. Tätä keskustelua käytiin muutaman postin verran, eikä näissä missään tullut ilmi [REDACTED] halukkuus sopia tästä.

Sen jälkeen [REDACTED] kuitenkin otti kuntaan ja kaavan laatijaan yhteyttä liittämättä keskusteluun toista maanomistajaa eli itseäni. Tämä keskustelu tuli tietooni kaavan laatijan liittäessä minut keskusteluun mukaan. Tämän jälkeen olen seurannut keskustelua puuttumatta siihen, vaikka [REDACTED]

keskustelussa esittää useita tyystin vääriä väitteitä. Koko tämän kunnan ja kaavan laatijan kanssa käydyn keskustelun aikana hän ei ole ollut yhteydessä minuun eli toiseen maanomistajaan sopiakseen rakennuspaikoista. Enkä tämän keskustelun sisällöstä myöskään löydä mitään mikä hänen halukkuutensa ilmaisisi.

Kiitän kuntaa ja kaavan laatijaa kärsivällisyydestä tässä asiassa ja pahoittelen tämän aiheuttamaa turhaa työtä. Jään odottamaan hallinto-oikeuden päätöstä liittyen poikkeamiseen sekä kaavan laatimisen etenemistä.”

Osapuolten välillä lähetettiin muita sähköpostiviestejä.

Valittajan toimittaman materiaalin perusteella ei voitu olla varmoja siitä, että osapuolten tahto olisi rakennuspaikojen siirtäminen valittajan omistamalle tilalle. Tämä on ilmoitettu valittajalle sähköpostitse sekä virallisessa vastineessa.

ELY-keskus on useissa lausunnoissaan kritisoinut alueelle osoitettuja rakennuspaikkoja mm. maisemallisten tekijöiden sekä luontoarvojen vaarantumisen johdosta. Tämän johdosta alueelle on laadittu tarkentavia selvityksiä. Rakennuspaikkoja on järjestelty tämänkin johdosta uudelleen. Lisäksi naapurimaanomistajat ovat esittäneet toiveita rakennuspaikkojen sijoittelusta. Kaikille näille kaavaan osoitetuille uusille rakennuspaikoille on tehty luontselvitykset ja varmistettu kaavan sisältövaatimusten täyttyminen tältäkin osin.

██████████ on annettu mahdollisuus siihen, että Vuohiniemen tilalle osoitettua rakennuspaikkaa siirretään tilan sisällä, mutta hän ei ole esittänyt parempaa paikkaa kaavaehdotuksen II jälkeen. Kaavanlaatija on erikseen sähköpostilla ilmoittanut tämän olevan mahdollista.

Kaavoittajan viesti 4.11.2025 ██████████

”Kysyin selvityksen tekijältä tätä asiaa, koska minulla ei ollut asiaan vastausta. Liitteenä on hänen vastauksensa.

Mikäli Vuohiniemi tilalle osoitetaan rakennuspaikkoja lisää, niin samalla voisi jättää tuon sudenkorentoalueen rakentamiselta vapaaksi. Eli rakennuspaikat eivät sijoittuisi tilan kaakkoisosaan.”

██████████ toteaa valituksessaan virheellisesti, että Vuohiniemen alueen kaavaratkaisua olisi perusteltu liito-oravan pesäpuulla. Rantahaanmäen alueelle tehdyssä luontselvityksessä lähistöllä todettiin olevan liito-oravalle soveltuvaa puustoa ja tämän johdosta syntyi painetta siirtää alueen rakennuspaikkoja kaavaehdotuksen I mukaiseen ratkaisuun nähdessä kaakkoon. Liito-oravalle soveltuva alue on osoitettu kaavaa luo-2 -merkinnällä. Rantahaanmäen ympäristössä maisemallisia arvoja, jotka on esitetty kaavakartassa.

3 ██████████

Vanha palstoitussuunnitelma ei ole perusteena rakennuspaikan osoittamiselle yli kaavan mitoitusperiaatteiden. Myös tämä on hyvä esimerkki siitä, että rantayleiskaava olisi pitänyt laatia kymmeniä vuosia aiemmin. Kaikella tavoin tasapuolinenkohtelu ei ole enää mahdollista. Tämä on valittajan kannalta valitettavaa.

4 ██████████

Huonopohjan alue on hyvä esimerkki siitä, että rantayleiskaava olisi pitänyt laatia kymmeniä vuosia aiemmin. Tiivis poikkeamisluvun tapahtunut rakentaminen on vienyt mahdollisuudet hyvälle ja oikeudenmukaiselle yleiskaavaratkaisulle kahdesta eri syystä

1. Emätiloille on rakentunut enemmän rakennuspaikkoja kuin nykyisin olisi mahdollista. Tällöin niille emätiloille, joilla olisi rakennusoikeutta jäljellä ei voida osoittaa enää yhtä paljon rakennuspaikkoja

2. Joidenkin tilojen osalta rantaan on rakennettu rakennuksia jopa 150 m matkalle, jolloin rakennuspaikka varaa merkittävästi rantaa jo lähtötilanteessa. Kaavalla rakentamiseen varataan noin 80 m x 80 m alue, ellei jo toteutunut rakentaminen anna aihetta muulle.

Tässä asiassa on kyse jälkimmäisestä. Huonopohjanvuoren ja Kotkanlahden ympäristössä rakentaminen on lisäksi poikkeuksellisen tiivistä. ELY-keskus on lausunnoissa esittänyt kaavan olevan jopa lainvastainen, koska vapaata rantaa ei jää riittävästi. Tämä on luonut painetta vapaan rannan lisäämiseen.

Kaavanlaatijalla on ollut käytössään rakennuslupakuva, jonka perusteella kaavanlaatija on tulkinut osan tilan kaakkoisosaan sijoittuvista rakennuksista purettaviksi. Maanomistaja on myöhemmin puhelimitse ja ilmoittanut, että kyseessä on ollut vanha rakennuslupakuva eikä nykyisiä kaakkoisosan rakennuksia ole tarkoitus purkaa. Tässä vaiheessa kaava oli edennyt jo hyväksymiskäsittelyyn eikä muutosten tekeminen ollut mahdollista.

Valittaja tuo esiin, että tilalle tulisi osoittaa kaksi erillistä lomarakennuspaikkaa perustuen siihen, että tilalla on kaksi lomarakennusta. Nämä lomarakennukset sijoittuvat kuitenkin noin 10 m etäisyydelle toisistaan. Tällöin tilalla ei ole tulkittu olevan kahta erillistä pihapiiriä eli kahta erillistä lomarakennuspaikkaa. Myös emätilan rantarakennusoikeus on ylittynyt, joten rakennuspaikkojen lisääminen kaavanmukaisesta ei tämänkään johdosta ole mahdollista.

Kesäniemen alueelle (16-425-5-24) muodostuva uusi rakennuspaikka perustuu mitoitusperiaatteiden mukaiseen rantarakennusoikeuteen. Tilalla on 2 rakennuspaikkaa, jotka yhdessä varaavat rantaa esitetyn määrän.

5

Asikkalan kunta lausuu asiasta samalla tavoin kuin Asikkalan luonnonystävät ry:n ja Etelä-Hämeen luonnonsuojelupiirin valituksen osalta.

6

Valittajien omistama tila on osoitettu kaavaan kaavaluonnoksesta lähtien samalla tavoin. Eli yksi lomarakennuspaikka (RA), jota ei ole ulotettu rantaan saakka. Valittaja on jättänyt kaavaluonnoksesta mielipiteen, jossa hän on esittänyt rakennuspaikan ulottamista rantaan saakka. Kaavanlaatija on vastannut tähän seuraavasti:

”Asikkalan kunnan rakennuslupatietojen mukaan tilalle rakennettu lomarakennus ilman poikkeamislupaa. Luvituksen yhteydessä on siis tulkittu, että lomarakennus sijoittuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolelle. Tämän johdosta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista ulottaa rantaan.”

Valittaja on jättänyt kaavaehdotuksesta II vastaavan toiveen, johon kaavanlaatija on vastannut seuraavasti:

”Asikkalan kunnan rakennuslupatietojen mukaan tilalle on rakennettu lomarakennus ilman poikkeamislupaa. Luvituksen yhteydessä on siis tulkittu, että lomarakennus sijoittuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolelle eikä poikkeamislupaa ole tarvittu. Tämä ilmenee myös rakennusluvasta.

Tila on emätilakokonaisuudella, jolta muodostuu 1 rantarakennuspaikka. Emätilalle on rakennettu 2 rantaa rajoittuvaa rakennuspaikkaa sekä tämä ilman poikkeamislupaa rakennettu rakennuspaikka. Rakennusoikeuslaskelmassa ilman poikkeamislupaa rakennettu rakennuspaikka kulutti yhden rantarakennusoikeuden. Tämä virhe korjataan laskelmaan siten, että rakennuspaikka kuluttaa 0,5 rantarakennuspaikkaa. Näin ollen emätilan käytetty rantarakennusoikeus on 2,5 rantarakennuspaikkaa ja jäljellä oleva rantarakennusoikeus on -1,5 Rakennuspaikan laajentaminen naapuri tilalla sisämaahan päin vie rakentamista etäämmäs rannasta eikä näin ollen perusteena laajentaa rakennuspaikka rantaan päin. Näiden seikkojen johdosta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista ulottaa rantaan.”

Se, että kaavaehdotuksen II jälkeen rakennusoikeuslaskelmaan on korjattu tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi 0,5 kuten muillakin tiloilla vastaavassa tilanteessa, ei aiheuta erillistä lisäkuulemistä. Tämä johtuu siitä, että asialla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun tilanteessa, jossa emätilan rakennusoikeus on joka tapauksessa ylittynyt.

Valittajien rakennuspaikka on jostain syystä luvitettu ilman poikkeamislupaa. Rakennuslupavaiheessa on katsottu, ettei rakennus sijoitu AKL 72 §:n tarkoittamalle ranta-alueelle. Kaavaratkaisussa on kuitenkin jouduttu arvioimaan tilanne emätilalaskelman ja kokonaismitoituksen näkökulmasta. Rakennuspaikka voitaisiin tämän perusteella jättää kokonaan merkitsemättä kaavaan. Myönnetty lupa on kuitenkin katsottu kaavassa olevan saavutettu etu ja rakennuspaikka on osoitettu kaavaan luvan mukaisesti eli ei rantaan ulottuvana. Olisi epätasapuolista muita kohtaan, jos rakennuspaikka ulotettaisiin rantaan, vaikka se ei ole ikinä edes saanut poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

Tämänkaltaisessa tilanteessa rakennusten ja rannan välinen alue halutaan yleensä maanomistajan toimesta muodostaa pihapiiriksi. Näin varmasti on tässäkin tilanteessa. Se, että rakennuspaikkaa pyritään näin muodostamaan rantarakennuspaikaksi ei ole perusteena sille, että sivuutetaan emätilan ylitetty rantarakennusoikeus ja se, että rakennuspaikkaa ei ole luvituksessa käsitelty rantarakennuspaikkana.

Oleellinen kysymys on. Miksi valittaja ei ole luvittanut rantakaistalettaan rakentamiselle aiemmin? Oletettu vastaus tähän on se, että hän ei ole saanut siihen lupaa. Grillikatoksen osalta on syytä huomioida se, että valittaja on itse tehnyt tulkinnan sen rakentamisen mahdollisuudesta. Kunta ei ole sitä luvittanut.

Valittaja vetoaa siihen, että kaavaan tilalle osoitettu rakennuspaikka ulottuu lähimmillään alle 50 m etäisyydelle rannasta ja tämän perusteella se tulisi ulottaa rantaan saakka. Tilalle ilman poikkeamislupaa luvitettu päärakennus on sijoittunut yli 60 m etäisyydelle rannasta. Mikäli asiaa olisi tulkittu tiukasti, niin rakennuspaikkaa ei olisi tullut ulottaa kuin rakennetun päärakennuksen kohdalle. Valittaja on tässä oikeassa.

Kaavanlaatija on kuitenkin tulkinnut asiaa maanomistajan eduksi ulottaen rakennuspaikan lähistöllä kulkevaan tiehen saakka. Tämä on tehty sillä perusteella, että se on selkeä maastossa oleva nykyinen kohde, jonka voidaan perustellusti rajaavaan rakennuspaikan ei rantaan rajoittuvaksi. Asialla ei voi pätevästi perustella sitä, että rakennuspaikka ulotettaisiin rantaan saakka.

Valittajan esittämä lupavertailu ei ole täysin vastaavista tilanteista ja luvat ovat noin 15 vuotta vanhoja. Näin ollen ne eivät ole vertailukelpoisia. Tasapuolisuus ei myöskään tarkoita sitä, että jokin lupakäytännön taso sitoisi toimimaan pitkälle tulevaisuuteen. Varsinkin silloin, mikäli taso nykytilanteessa vaikuttaa virheelliseltä. Viranomaisharkinta tai kaavaratkaisut eivät ole sidottuja mahdollisesti aiemmin tehtyihin virheisiin. Tämä on todettu KHO:ssa.

Mitoitusjoustojen sisäisestä ristiriidasta. Valittaja esittää esimerkeissään rakentamattomien emätilojen tapaukset. Näiden osalta kaavassa on esitetty selvät kriteerit, milloin rakennuspaikka voidaan osoittaa. Tämä on täysin eri asia kuin valittajan tapaus eikä asioita näin ollen voi rinnastaa.

Valittajan esittämä suhteellisuusargumentti on vetoava. Kuitenkin edelleen on todettava, että miksi rakentamista ei ole alun perin sijoitettu valittajan esittämällä tarkoituksenmukaisella tavalla? Valittajan esittämän argumentaation perusteella kuka tahansa voisi rakentaa ilman kaavaa mahdollisimman lähelle rantaa lomarakennuksen ilman poikkeamislupaa kunnan näin tulkitessa ja myöhemmin saada ulotettua rakennuspaikan rantaan saakka. Tässä tapauksessa rannan ”suunnittelutarpeettomuutta” on tulkittu lupavaiheessa valittajan eduksi tarpeettoman paljon (n. 60 m rannasta). Viimeistään kaavassa raja on vedettävä johonkin, jotta saavutetaan juridinen uskottavuus ja maanomistajien tasapuolisuus.

Valittajan esittämään pyyntöön asiakirjojen toimittamisesta vastataan seuraavaa: Valittaja on jättänyt kaavaluonnoksesta mielipiteen, jonka vastine on kuvattu yllä. Tässä yhteydessä rakennusoikeuslaskelmaan tehtiin tarkistus ja tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi määritettiin yhden sijaan 0,5. Tämä siksi, että rakennuspaikka ei ulotu rantaan. Kaavakartalla rakennuspaikka ei ole ulottunut rantaan saakka missään vaiheessa. Näin ollen korjaus tehtiin rakennusoikeuslaskelmaan. Mitoitusperiaatteita ei siis ole muutettu. Tilan osalta kyseinen muutos rakennusoikeuslaskelmaan tehtiin siis kaavaluonnoksen jälkeen ja kaavaehdotuksessa I muutos oli nähtävillä ja käynyt läpi kunnan nähtäville asettamisen protokollat.

7 Asikkalan luonnonystävät ry ja Etelä-Hämeen luonnonsuojelupiiri ry

Virkistysalueet ja vapaat rannat

Ruotsalaisen rantayleiskaava-alue koostuu pääosin yksityisten maanomistajien alueista. Perustuslain 15 §:n mukainen omaisuuden suoja turvaa oikeuden hyödyntää omistustaan kohtuullisella tavalla. Tämä ei mahdollista sitä, että alueita osoitetaan virkistyskäyttöön ilman painavia perusteluita. Mikäli kaavaan osoitetaan virkistysalueita vastoin maanomistajan tahtoa, tulee tästä kunnalle velvollisuus lunastaa alueita itselleen ja toteuttaa niitä virkistysalueina. Tämä tulee kunnalle kalliiksi eikä Asikkalan kunnalle ole ollut tällaisia tavoitteita. Sen sijaan kunnan tavoitteena on ollut säilyttää jatkossakin lainsäädännön edellyttämällä tavalla riittävä määrä rakentamiselta vapaita yhtenäisiä rantoja jokaisenoikeudella käytettäväksi. Tämän katsotaan toteutuneen.

Alueella on lisäksi poikkeuksellisen laajoja virkistykseen soveltuvia alueita erittäin keskeisillä alueilla Tornion niemien ja Hopeaselän ympäristössä. Näitä ovat Valtionkärki, Rampsinvuori, Iso Pääsisaari, Virtosaari, Hiilikuoppasaaret, Hirvisaari ja Hankosaari. Pääosin saaret on osoitettu kaavaan rakentamattomiksi ja osin luonnonsuojelualueiksi.

Rantahaanmäki

Rantahaanmäen alueen rakennuspaikat eivät kohdistu alueelle, jolla selvitysten perusteella on potentiaalia liitoravan elinympäristöksi. Myös alueen mitoitus on laskettu korkeimmasta mitoituksesta selvästi pienemmäksi (osin 5,5 rp/mrvkm ja osin 3 rp/mrvkm).

Selvitysten riittävyys ja luontoarvojen huomiointi

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” (AKL 9 §)

Kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden selvitykset ovat riittäviä, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Tämä perustuu siihen, että kaavan toteuttaminen aiheuttaa muutoksia erittäin pienellä osalla kaava-alueella. Käytännössä niillä alueilla ja niiden ympäristössä, jonne uusia lomarakennuspaikkoja on osoitettu. Uusia lomarakennuspaikkoja on osoitettu 111 kpl ja alueena tämä on noin 40 ha eli alle 0,9 % suunnittelualueen pinta-alasta ja noin 2,3 % suunnittelualueen maapinta-alasta. Näin ollen ei ole suhteellisuusperiaatteen mukaista tuhlaa kalliita maastotyöresursseja juurikaan muille kuin näille alueille. Kaavan selvityksissä erityisesti nämä muuttuvat alueet on selvitetty tarkasti ja arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutukset. Lisäksi on huomioitava, että näilläkin rakentamiseen varatuilla RA-alueilla suurin osa alueesta säilyy melko luonnontilaisena. Myös kaavamääräykset ohjaavat tähän. Esim. puusto käytännössä säilyy RA-rakennuspaikalla todennäköisemmin kuin ilman kaavaa. Tämä johtuu siitä, että ilman kaavaa aluetta käytettäisiin usein täysimääräisesti metsätalouskäytössä. On huomionarvioista käsittää, että kaavan toteuttamisen aiheuttamaa vaikutusta ei ole se, että nykyinen metsätalouskäytössä oleva alue osoitetaan metsätalouskäyttöön myös jatkossa. Kaavalla pikemminkin hieman rajoitetaan nykyistä metsätalouskäyttöä alueelle kohdistuvilla osa-alue merkinnöillä määräyksineen sekä yleisillä määräyksillä.

Lisäksi on huomioitava, että selvitysten laatimisen perusteena on lain mukaan kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset. Tämän kaltaisessa kaavassa usein keskustelua käydään juuri siitä, tuleeko esim. maast selvityksiä laatia niille laajoille alueille, joille kaavalla ei aiheuteta muutoksia. Lain mukaan selvityksiä ei näille alueille ole tarpeen tehdä, mikäli kaavan toteuttaminen ei aiheuteta näille alueille muutoksia. Toisaalta selvitykset tulee laatia kaava-alueella laajemmalle alueelle, mikäli merkittävät vaikutukset sinne ulottuvat.

Linnusto ja muut lajit

Mm. lepakoiden osalta hyödynnettiin lepakkoasiantuntijaa. Asiantuntijan mukaan lähes kaikilla Päijät-Hämeen rannoilla on tavanomaisesti lepakoita. Myös Ruotsalaisen alueella on näin ollen lepakoita. Lepakoiden osalta vaikutuksia on arvioitu kaavaselvityksen kohdassa 8.2. Oleellista on, että selvitykset ovat riittäviä kaavan toteutumisen aiheuttamien vaikutusten arvioimiseksi. Useat lajit elävät sopusoinnussa lomarakentamisen kanssa. Joissain tapauksissa lomarakentaminen houkuttelee lajia. Esimerkiksi lepakoiden, korentojen ja myös viitasammakon osalta oleellista on, että rantoja ei ruopata eikä rantakasvistoa ja puustoa poisteta. Nämä asiat on turvattu kaavaratkaisussa kaavamääräyksiin. Ruovikkoalueille, joilla on todettu olevan viitasammakoita, on annettu erikseen tätä turvaavat määräykset ruoppauskieltoineen. Myös potentiaalisimmat korentoalueet ovat näillä alueilla.

Kaavan yhteydessä on selvitetty arvokkaat ja uhanalaiset luontotyytit ja muuta suojellisesti merkittävää lajistoa vuoden 2008 selvityksistä lähtien ja tietoja on täydennetty erityisesti kriittisen muuttuvan maankäytön alueilla Suomen lajitietokeskuksen havaintojen perusteella (laji.fi).

Huuhkajan sekä muiden lajien osalta todettakoon, että selvityksiin raportoidaan se millaista potentiaalia uhanalaiselle lajille on ja mitä havaitaan. Ei siis luetella sitä kaikkea mitä ei havaittu. Luonnonsuojeluasetuksen mukaan uhanalaisia lajeja on 2 124 kpl. Selvitysten laajuus on suhteutettu kaavan tarkoitukseen ja vaikutusten laajuuteen (AKL 9 §).

P-H lintutieteellisen yhdistyksen palautteen johdosta kaavaan tehtiin tarkennuksia. Heille vastattiin kaavaehdotuksen II palautteeseen mm. seuraavasti:

”Luontovaikutusten arviointiin tarkennetaan alueen uhanalaisisten lintu- ja kasvilajien huomioimista ja kaavan toteuttamisen näille aiheuttamia vaikutuksia siltä osin kuin olemassa oleva aineisto (mm. vuoden 2022 linnust selvitys) antaa myöten. Myös vaikutuksia suojeltaviin luontotyypeihin täsmennetään vaikutusarviointiin. Arvioinnissa tarkastellaan myös tiestön vaikutuksia.”

Tontunniemi

Tontunniemessä kiinteistön 16-417-8-65 käsittävälle selvitysalueelle on laadittu seuraavat erilliset selvitykset vuonna 2024: a) liito-oravaselvitys (LIITE 15), b) luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys (LIITE 16), c) viitasammakon potentiaalisten elinympäristöjen arviointi (LIITE 17).

Liito-oravan osalta Tontunniemen selvitysalueen kuusivaltaisen varttuneen metsän alueet arvioitiin selvityksessä liito-oravalle potentiaalisiksi elinympäristöksi, mutta merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu. Liito-oravalle potentiaaliset alueet sijoittuvat kaavassa pääosin rakentamiselle varattujen alueiden ulkopuolelle.

Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen mukaan selvitysalueelta ei havaittu uhanalaisia, erityisesti suojeltavia, rauhoitettuja tai EU:n luontodirektiivin (liitteet II ja IV) mukaisia suojeltavia putkilokasvilajeja. Selvitysalueella sijaitsevat kaksi tuoretta keskiravinteista lehtoa ja pienen saaren varttunut kuivahko kangas ovat selvityksen mukaan LuTU 2018 -luokituksen mukaisia uhanalaisia (VU) luontotyyppisiä. Lehtojen arvioitiin täyttävän myös metsälain 10 §:n mukaiset ominaispiirteet. Lehdot sijoittuvat kaavassa rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle Tontunniemen pohjoisosaan. Myöskään saareen ei ole osoitettu rakentamista. Rakennettaville alueille sijoittuu osa luontoselvityksessä mainituista kalliometsistä. Osaan niistä liittyvät kaksi karua valoisaa kalliojyrkännettä ja yksi karu järvenrantakallio, jotka on osoitettu kaavaan omilla merkinnöillään ja arvoja turvaavilla määräyksillä.

Viitasammakon osalta selvitysalueen potentiaali viitasammakon elinympäristöksi arvioitiin ensin kartta- ja ilma-kuva-aineiston pohjalta. Karttatarkastelun perusteella alueella havaittiin olevan vain yksi ruovikkoinen ranta, jonne toteutettiin maastokäynti tarkempaa tarkastelua varten. Maastotarkastelussa viitasammakon esiintyminen alueella arvioitiin epätodennäköiseksi, eikä tarkempia selvityksiä lajin esiintymisen osalta siksi nähty tarpeelliseksi laatia. Laji.fi -portaali ei selvityksen mukaan ollut merkittynä aiempia havaintoja viitasammakon esiintymisestä selvitysalueella.

Kaavaprosessissa selvitettiin myös sitä, että Tontunniemi perustettaisiin luonnonsuojelualueeksi, koska arvojen esitettiin valittajien näkemyksen mukaan olevan merkittäviä. Alueen luontoarvot eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että suojelukriteerit toteutuisivat. Asiaa ehdotettiin myös suojelusta vastaavalle viranomaiselle eli Hämeen

ELY-keskukselle. ELY-keskuksen mukaan alueen suojeluperusteet eivät olleet riittäviä eikä edellyttänyt alueelle lisäselvityksiä kaavaluonnosvaiheen jälkeen, vaikka viranomaiselle oli saatettu tietoon valittajien esittämät luontoarvot. Kunta ja konsultti sen sijaan näkivät tarpeellisenä tarkistaa valittajien esiintuomat luontoarvot em. lisäselvityksin vuonna 2024. Lisäselvitykset toteutettiin kesällä 2024 ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Myös kaavanlaatija on tutustunut Tontunniemen alueeseen usealla erillisellä maastokäynnillä varmistaakseen, että rakentaminen soveltuu ympäristöön. Alue on lisäksi kuvattu veneellä maisemavaikutusten arvioimiseksi. Näiden kaikkien tutkimusten ja selvitysten perusteella kaavaratkaisu soveltuu alueen ominaisuuksiin.

███ kesämökki on Huonpohjan vuoren tuntumassa Tontunniemen vastarannalla tilalla 16-417-8-289. Heidän kesämökkinsä ympäristö on koko kaava-alueen tiiveimmin rakennettuja. Rantaan rajoittuvia lomarakennuspaikkoja on vierekkäin 15 kpl ilman yhtään vapaata rantaa. Kyseinen emätila on ylittänyt merkittävästi rantarakennusoikeutensa.

Valittajat esittävät virheellisesti, että kaava mahdollistaa Tontunniemen rakennuspaikoille 180 k-m² + saunan. Kaavamääräysten mukaan enimmäisrakennusoikeus on 180 k-m² sisältäen saunan.

Tontunniemen rakennuspaikat tavanomaista laajempia alueen maastonmuotojen johdosta. Näin rakennukset on mahdollista rakentaa etäämmäs rantaviivasta ja säästää mm. luo-kohteina osoitetut alueet rakentamiselta. Rakennusten tarkempi sijoittelu ratkeaa luvituksen yhteydessä ja se tulee toteuttaa kaavamääräyksiä noudattaen. Tällöin mm. maisemavaikutukset jäävät vähäiseksi. Mikäli kaavamääräyksiä ei noudateta ja rakennetaan ns. rysäntontteja poistamalla alueen puusto ja nurmettamalla pihat, muodostuvat maisemavaikutukset merkittäviksi.

Kaavaselostuksen sivuille 59 – 69 on nostettu erikseen arvioitavaksi sellaisia rakennuspaikkoja, jotka a) sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaille kallioalueille. b) sijoittuvat alueille, joille ei ollut laadittu tarkempaa erillisselvitystä. Tontunniemeen on laadittu useita erillisselvityksiä johtuen siitä, että alueella on esitetty olevan merkittäviä luontoarvoja.

Kaava täyttää myös Tontunniemen osalta AKL 39 §:n ja AKL 73:n mukaiset sisältövaatimukset. Muilta osin viitataan Tontunniemenkin osalta lausunnon muiden teemojen mukaisiin kohtiin.

Mitoitusluvusta

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää maanomistajien tasapuolista kohtelua riippumatta siitä onko maanomistaja yksityinen henkilö tai julkisyhteisö, kuten esimerkiksi seurakunta. Tasapuolisella kohtelulla tarkoitetaan rantayleiskaavoissa lähinnä sitä, että maanomistaja voi käyttää alueitaan samoilla edellytyksillä kuin muutkin vastaavan kaltaisilla alueilla. Ranta-alueilla kyse on usein taloudellisista hyödyntämismahdollisuuksista. Tarkemmin ottaen asia kiteytyy siihen, että kullekin tilalle muodostuu rantarakennuspaikkoja samantyyppisillä alueilla samalla tavoin eikä maankäyttöä muutoinkaan rajoiteta kohtuuttomasti. Erilaisia mitoitusvyöhykkeitä ei myöskään ole tarkoituksenmukaista pirstaloida pienialaisiksi, vaan laajemmiksi mahdollisimman selkeiksi kokonaisuuksiksi. Tämä siksi, että muutoin tasapuolisuuteen pyrkivästä rakennelmasta tulee liian monimutkainen ja tämän johdosta hallitsematon kokonaisuus. Lisäksi rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan turvata pienialaisemmat kohteet.

Mitoitusta on pienennetty, mikäli rakentamisen määrä nousisi niin suureksi, että erityiset ympäristöarvot merkittävästi heikkenisivät. Mitoitusta ei kuitenkaan voi pienentää siten, että rakennusoikeutta ei muodostu lainkaan Tontunniemen laajuisella rantaan rajoittuvalla tilalla. Se olisi vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Mikäli luontoarvot todettaisiin niin merkittäviksi, että rakentamista ei voitaisi osoittaa, tulisi ensinnäkin mitoitusluvuksi luontoarvojen johdosta pienehkö luku ja valtion korvata tällä mitoituksella muodostuvat rakennuspaikat maanomistajalle. Oleellista on, että kaava täyttää AKL 39 §:n ja 73 §:n mukaiset kaavan sisältövaatimukset.

Rantarakentamisen mitoitus perustuu emätilaperiaatteeseen sekä alueellisiin mitoitusvyöhykkeisiin. Mitoitusratkaisulla on turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä AKL 73 §:n mukainen vaatimus riittävän vapaan rantaviivan säilymisestä.

Ekroos-Majamaa viitanee teoksessaan ns. kuivanmaan rakennusoikeuteen eikä rantarakennusoikeuteen tässä vastaavassa tilanteessa.

Tontunniemessä maanomistaja ei ole myynyt alueelta rantatontteja eikä aluetta näin ollen ole juurikaan rakennettu. Alueen rannat ovat näin luonnontilaisia ja puusto melko iäkästä. Huonpohjanvuoren – Kotkaniemen välinen alue on kaava-alueen tiiveimmin rakennettuja alueita. Alueen rakentamistiheys 2 km matkalla on noin 24 rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri. Tämä tiiviisti rakennettu alue omaa edelleen myös maisemallisia ja lajistollisia arvoja. Maisemallisten arvojen osalta rantaan rajoittuvat jyrkät kallioseinämet ovat merkittävämpiä kuin Tontunniemessä.

Mitoituksen osalta alueella on käytetty samoja mitoituslukuja kuin muilla vastaavan kaltaisilla alueilla. Selvitysten perusteella Tontunniemen alueella ei ole sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden johdosta mitoitus tulisi alentaa enempää kuin kaavassa on nyt esitetty. Kaava-alueella laajasti käytetty korkein mitoitus on 7 rp/mrv ja Tontunniemen alueen mitoitus 5,5 rp/mrvkm. Mitoitusta on alennettu jyrkkärantaisuutensa ja sijainnillisten seikkojen johdosta alueen sijoittuessa hieman kapeammille veden vaihtuvuudeltaan vähäisemmille alueille. Rakennuspaikkojen tarkemmassa sijoittelussa huomioitu lisäksi alueen vaihtelevat maastonmuodot osoittamalla rakennuspaikkojen huomioiden selvitysten mukaiset arvot. Lisäksi alueen jyrkkäpiirteisyydestä/maisemallisista tekijöistä johtuen rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus on tavanomaista vähäisempi (RA-2 = 180 k-m²). Valittaja esittää virheellisesti, että Tontunniemen mitoitusluku olisi suurempi kuin Huonpohjanvuorella.

Myös muualla alueen lähiympäristössä on vastaavan kaltaisia vanhahkoja metsäalueita, kuten Tontunniemessä. Tontunniemen lajistolliset arvot sijoittuvat suojelualueiksi osoitetuille alueille sekä rakentamiseen varattujen alueiden ulkopuolelle. Tontunniemen alue ei ole rakentamaton. Alueella on seurakunnan kurssikeskuksen rakennuksia sekä useita tieyhteyksiä, joita voidaan hyödyntää uudisrakentamisen yhteydessä. Lähes jokaiselle kaavan mukaiselle rakennuspaikalle johtaa tieyhteys jo tälläkin hetkellä.

8

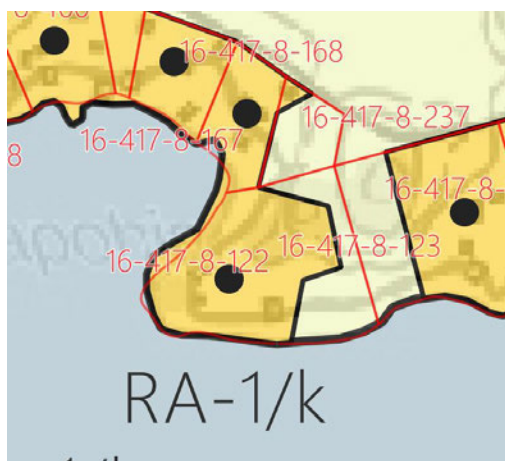
Valittaja omistaa lomarakennuspaikan tilalla 16-417-8-321. Tila sijoittuu kaava-alueelle. Kaavaratkaisu on tilan ja sen lähiympäristön osalta pysynyt ennallaan kaavaluonnoksesta saakka. Valituksen tekijä ei ole jättänyt kaavaluonnoksesta mielipidettä ei muistutusta kaavaehdotuksesta I eikä kaavaehdotuksesta II niiden nähtävillöoloaikoina.

Alueidenkäyttölain muutoksenhakusäännösten mukaan valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä edellyttää, että osallisella on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja käyttää muistutusoikeuttaan. Valittajalla on ollut mahdollisuus tehdä muistutus. Kaavaehdotuksen II jälkeen kaavaan ei ole tehty sellaisia olennaisia muutoksia, jotka vaikuttaisivat hänen oikeusasemaansa.

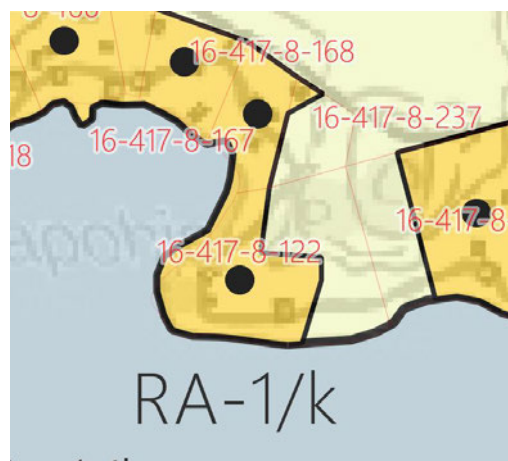
Tämän johdosta valitus tulee jättää tutkimatta valitusoikeuden puuttumisen perusteella.

Kaavaselostuksen kohtaan 3.16 listattu kaikki muutokset, joita kaavaehdotukseen II on tehty ennen kunnanvaltuuston hyväksymispäätöstä. Mukana on myös arvio kunkin muutoksen aiheuttamasta kuulemistarpeesta.

Listan lopussa oleva kohta 696 aiheutti sen, että kunnanhallituksessa 27.10.2025 käsitellyt asiakirjat (päiväys 21.10.2025) jouduttiin käsittelemään uudelleen. Asiakirjojen päiväykseksi muutettiin 5.11.2025 ja kunnanvaltuuston uusi käsittelypäivämäärä oli 10.11.2025. Tämä on tuotu esiin kaavaselostuksessa. Myös kohdan 696 aiheuttama muutos on vähäinen eikä se aiheuttanut lisäkuulemista. Valittajan omistama lomarakennuspaikka sijoittuu noin 1,5 km etäisyydelle ko. muutoksesta. Muutos on kuvattu alla:



Kunnanvaltuuston hyväksymä kaava



Kaavaehdotus II

Kohdan 696 mukainen muutos johtui siitä, että tilan 16-417-8-122 omistaja lähetti sähköpostilla 25.7.2025 muistutuksen kaavaehdotuksesta II. Muistutukset oli ohjeistettu toimittamaan joko verkkosivujen kautta tai paperisena. Kaavanlaatija vastannut sähköpostiin ja luvannut ottaa sähköpostilla tulleen muistutuksen käsittelyyn. Kaavanlaatija oli kuitenkin unohtanut käsitellä asian ja asia nousi esille vasta maanomistajan tiedustellessa asiaa 30.10.2025. Tämän jälkeen päädyttiin kunnan kanssa siihen, että muistutus otetaan käsittelyyn ja tehdään tarvittaessa muutos kaava-asiakirjoihin.

Kaavanlaatija vastasi muistutukseen alla olevasti:

"Muistutuksessa on esitetty RA-rakennuspaikan laajentamista takamaastoon uuden päärakennuksen rakentamiseksi etäämmäksi rannasta kuin kaavaehdotus II mahdollisti. Lisäksi on esitetty saunan rakentamista 10 m etäisyydelle rantaviivasta.

Kyseinen tila oli kaavaluonnoksessa kokonaan rakentamiselle varattua aluetta. Kotkanniemen ympäristössä osa muistakin tiloista oli tällöin osoitettu laajemmin rakentamiselle.

Kotkanniemen alue on alueen tiiveimmin rakennettu ja kaavaluonnoksen jälkeen joidenkin rakennuspaikkojen rantaa varaavaa vaikutusta vähennettiin pienentämällä rakennuspaikkojen laajuutta. Tämä tehtiin viranomaislausunnoissa esiin tuodun palautteen johdosta. Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan rantayleiskaavoissa tulee varmistua vapaan yhtenäisen rantaviivan riittävydestä.

Rakennuspaikan laajentaminen sisämaahan muistutuksessa esitetyin tavoin ei vähennä vapaata yhtenäistä rantaviivaa, joten laajentaminen sisämaahan on tältä osin mahdollista. Alueelle on lisäksi tehty drone-kuvaus kesällä 2025. Tämä perusteella rakennuspaikan laajentaminen on myös maiseman osalta mahdollista alueen peitteisyydestä johtuen.

Kaavan RA-1 -aluetta laajennetaan sisämaahan muistutuksen mukaisesti. RA-1 kaavamerkintä mahdollistaa muistutuksessa esiin tuodun uuden päärakennuksen ja saunan rakentamisen kaavamääräysten sallimissa rajoissa:

"Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen. Kuitenkin enintään 250 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 asuin/lomarakennuspaikan pinta-ala 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 värisävyyden tulee olla hillittyjä ja maanläheisiä. 4 § Rakennusten vähimmäisetäisyys kiinteistön-
rajasta on 4 m. 5 § Rakennuspaikalla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maaperän luonnolliset muo-
dot. Pengerrykset ja tukimuurit tulee suunnitella maaperän luonnollisten muotojen ehdoilla."*

*Rakennusten etäisyydet rantaviivasta: Rantasaunat (alle 25 k-m2): 20 m Rantasaunat (25-30 k-m2): 30 m
Rantasaunat pohjapinta-ala yli 40 m2 30 m Asuinrakennus ja loma-asunto 30 m Vierasmaja ja talousraken-
nus 30 m*

*Mikäli em. asioista on tarpeen poiketa, on sitä mahdollista esittää kunnalle poikkeamisluvan yhteydessä.
Rantayleiskaavalla ei voida tapauskohtaisesti määrätä kyseiselle tilalle poikkeusta rantaetäisyyksistä."*

9

Menettely on täyttänyt AKL 62 - 67 §:n vaatimukset osallistumis- ja vuotovaikutusmenettelyn osalta. Vuorovaiku-
tuksessa on korostunut kirjepostitusten lisäksi sähköpostilla tiedottaminen sekä ajantasaiset tiedot kaavan verk-
kosivuilla osoitteessa. Vuorovaikutusmenettely on ollut huomattavan paljon laajempaa ja kohdistetumpaa kuin
laki edellyttää. Verkkosivut ovat osoitteessa: <https://www.plandisain.fi/ryk-ruot.html>

Verkkosivujen kautta osallisille on annettu mahdollisuus liittyä postituslistalle, jonka myötä kaavasta kiinnostu-
neet saavat uutiskirjeen aina, kun kaava etenee seuraavaan vaiheeseen. Myös valittaja on ollut postituslistalla
kaavaprosessin alkuvaiheista saakka. Kirjepostitus on toteutettu kaikille kunnan tiedossa oleville kaava-alueen
maanomistajille seuraavissa vaiheissa:

- Kaavaluonnos nähtäville (kaikille) (LIITE 1)
- Kaavaehdotus I nähtäville (tiedotus vain niille, joita muutokset luonnokseen nähden koskivat) (LIITE 2)
- Kaavaehdotus II nähtäville (kaikille) (LIITE 3)

Em. kirjeet ovat liitteenä (1-3). Valittajalle em. kirjettä ei ole postitettu, koska hänellä ei ole kaava-alueella maan-
omistusta. Hänen omistamansa maa-alue sijoittuu selvästi rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Valittajalle kuten muillekin palautteen jättäneille on toimitettu vastine antamaansa palautteeseen sähköpostitse.
Sähköpostiosoitteena on käytetty sitä osoitetta, jonka palautteen jättäjä on itse ilmoittanut. Liitteenä 4 on esi-
merkki sähköpostista, joka on toimitettu kaavan hyväksymisvaiheessa. Kaavan palautteiden jättäminen ja niihin
vastaaminen/tiedottaminen on tapahtunut läpi koko prosessin alla esitetyllä tavalla.

Kirjeen mukaisesti palautetta on pyydetty ensisijaisesti verkkosivujen kautta suoraan kaavanlaatijan palautejär-
jestelmään, jolloin palaute on sijoitettu suoraan kaavakartalle. Palautteen jättäjän ilmoittamaan sähköpostiin on
samalla lähetetty yhteenveto palautteesta. Mikäli palaute on toimitettu muulla tavoin, on se viety kaavanlaatijan
toimesta em. palautejärjestelmään ja yhteenveto on lähetetty muistutuksessa olleeseen sähköpostiin. Mikäli pa-
laute on ollut tekstinä merkittävän pitkä sisältäen yhteystietoja, on siitä tehty lyhyt tiivistelmä järjestelmään ja
alkuperäinen palaute on tallennettu järjestelmään liitteenä.

Palautteisiin on vastattu suoraan järjestelmään. Tämä on mahdollistanut sen, että kaikki palautteet ja niihin an-
netut vastineet on mahdollista julkaista verkkosivujen kautta selkeästi ja avoimesti kaavakartalla. Tässä julkisessa
näkyvässä ei näytetä GDPR:n mukaisesti yhteystietoja eikä liitteitä, jotka usein sisältävät yhteystietoja.

Vastineet palautteisiin on julkaistu sen jälkeen, kun tarvittavat päättävät elimet ovat hyväksyneet ne ja samalla
käsitelleet kaavan seuraavan vaiheen sisällön. Eli

- kaavaluonnoksen vastineet on käsitelty ja hyväksytty samalla kertaa, kun kunnanhallitus on päättänyt
asettaa kaavaehdotuksen nähtäville
- kaavaehdotuksen I vastineet on käsitelty ja hyväksytty samalla kertaa, kunnanhallitus on päättänyt
asettaa kaavaehdotuksen II nähtäville
- kaavaehdotuksen II vastineet on käsitelty ja hyväksytty samalla kertaa, kun kaava on hyväksytty kun-
nan valtuustossa

Kaavanlaatija on tarpeen mukaan ollut maanomistajiin puhelimitse ja sähköpostitse yhteydessä ennen vastineen laatimista, jolloin on haettu vaihtoehtoisia ratkaisuja, mikäli maanomistajan alkuperäinen esitys on epärealistinen suhteessa mitoituspäätöksiin, kaavan tavoitteisiin tai lainsäädäntöön. Myös [REDACTED] on oltu yhteydessä.

Kussakin vaiheessa kaava-asiakirjoja, palautetta ja alustavia vastineita on käsitelty kaavoitusjaoksessa. Lopullisesti ne kuitenkin hyväksytty vasta kunnanhallituksessa ja lopullisen aineiston osalta kunnanvaltuustossa. On melko poikkeuksellista, että sen hetkisen kaavavaiheen vastineet toimitettaisiin ennen kunnanvaltuuston hyväksymistä muistutusten jättäneille. Myöskään laki ei tätä edellytä.

Kaavassa käytetty vuorovaikutusmenettely on etupainotteinen. Tällöin asiat saadaan ratkottua mahdollisimman hyvin ennen kaavaehdotusta ja hyväksyttäväksi menevä kaavaratkaisu ei aiheuta aiheutta muutoksiin. Mikäli osallinen ei ole ollut tyytyväinen viimeisimpään vastineeseen ja tätä kautta kaavan sisältöön, on seuraava vaihe valittaminen hallinto-oikeuteen.

Valittajan mukaan hänen kaavaehdotuksesta II jättämänsä muistutuksen kohtaan x ei ole vastattu. Todellisuudessa kohtaan on vastattu, mutta vain seuraavasti: *”I-ehdotusvaiheesta annettujen muistutukset ja vastineet kunnan päättävälle elimelle”*

Vastauksessa oli kirjoitusvirhe. Kohdan x vastauksen oli tarkoitettu olevan muodossa: I-ehdotusvaiheesta annetut muistutukset ja niiden vastineet on toimitettu kunnan päättävälle elimelle. Liitteenä 5 on [REDACTED] muistutus alkuperäisenä ja siihen annettu vastine sellaisena kuin ne on käsitelty Asikkalan kunnanhallituksessa.

AKL ei edellytä postittamaan vastineita henkilökohtaisesti paperisena muistutuksen jättäneille. Muistutusten vastineet ovat olleet avoimesti kaikkien saatavilla. Tästä on tiedotettu kaavanlaatijan lähettämällä sähköpostiviestillä kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet sähköpostiosoitteensa (LIITE 4). Niille, joiden sähköposti-osoitetta ei olisi ollut tiedossa, olisi lähetetty kirje. Vastineet löytyvät helposti kaavan verkkosivuilta. Mikäli osallinen ei viestin saatuaan ja luettuaan löytäisi vastinetta, on hän voinut kysyä asiaa kaavanlaatijalta. Sähköpostiviestissä olleiden yhteystietojen lisäksi kaavanlaatijan puhelinnumero ja sähköpostiosoite ovat olleet koko prosessin ajan kaikissa kirjeissä sekä verkkosivuilla.

Valittajan mukaan ”Kaavaprosessin siirtymisestä II-ehdotusvaiheesta hyväksymisvaiheeseen ei ole lähetetty uutiskirjettä”. Hän tulkitsee, että uutiskirje olisi pitänyt lähettää ennen valtuuston hyväksymistä. Nyt uutiskirje on lähetetty valtuuston hyväksymisen jälkeen. Tarkemmin ottaen kirje lähetetty sen jälkeen, kun kunta on kuuluttanut hyväksymispäätöksestä virallisesti. Lisäksi on mainittava, että kaavaprosessissa ei ole ollut tarkoituskaan, että osalliset pääsevät vaikuttamaan kunnanvaltuuston päätökseen enää tässä vaiheessa. Asia ilmenee myös OAS:sta.

Kaavaehdotuksesta I annetut muistutukset ja niiden vastineet ovat olleet kunnanhallituksen käytettävissä.

Valittajan esittämä tila on selvästi rantavyöhykkeen ulkopuolella eikä ole näin ollen rantarakentamista. Ruotsalaisen rantayleiskaavan tarkoituksena on ratkaista vain rantarakentaminen.

Yhteenveto kaavan lainmukaisuudesta

Ruotsalaisen rantayleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain mukaisesti ja se täyttää yleiskaavalle sekä ranta-alueille säädetyt sisältövaatimukset.

Kaavan valmistelussa on noudatettu AKL 9 §:n mukaista selvitysvelvollisuutta. Selvitykset on kohdennettu erityisesti niille alueille, joille kaavassa osoitetaan uutta rakentamista tai joihin kaavan toteuttamisella voi olla olennaisia vaikutuksia. Selvitysten laajuus ja tarkkuus on suhteutettu kaavan tehtävään, tarkoitukseen ja vaikutusten merkittävyyteen. Luonto-, maisema- ja lajist selvityksiä on täydennetty kaavaprosessin aikana, ja niiden pohjalta kaavaratkaisua on tarkistettu.

Kaava täyttää AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavaratkaisussa on sovitettu yhteen yhdyskuntarakenteen ohjaus, ympäristöarvojen huomioon ottaminen, virkistystarpeet sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Ranta-alueita koskevien erityisten sisältövaatimusten (AKL 73 §) osalta kaavassa on turvattu riittävä vapaan rantaviivan määrä, rakentamisen sopeutuminen maisemaan sekä luonnonarvojen säilyminen. Rakentamisen mitoitus perustuu emätilaperiaatteeseen sekä alueelliseen mitoitusvyöhykejakoisiin. Mitoituksessa on otettu huomioon ole-massa oleva rakentamistilanne sekä aluekohtaiset luonto- ja maisema-arvot. Rakennusoikeutta ei ole osoitettu tavalla, joka aiheuttaisi kohtuutonta haittaa ympäristölle tai maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle.

Kaavaprosessissa on noudatettu AKL 62–67 §:n mukaista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä. Osallisilla on ollut tosiasiallinen mahdollisuus osallistua valmisteluun, esittää mielipiteitä ja tehdä muistutuksia kaavan nähtävilläoloaikana. Muistutukset on käsitelty asianmukaisesti toimivaltaisissa kunnan toimielimissä.

Niiltä osin kuin valitukset koskevat yksittäisiä tiloja, kaavaratkaisua on arvioitu kokonaismitoituksen, emätilalaskelman, luontoselvitysten sekä kaavan yleisten tavoitteiden perusteella. Valituksissa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisia tai selvityksellisiä puutteita, joiden perusteella kaavan hyväksymispäätös olisi kumottava.

Kokonaisuutena arvioiden kaava perustuu riittäviin selvityksiin, täyttää lain mukaiset sisältövaatimukset eikä ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Vaatimukset

Asikkalan kunta pyytää, että hallinto-oikeus

1. **jättää tutkimatta** ne valitukset tai valitusten osat, joilta puuttuu alueidenkäyttölain mukainen valitus-oikeus;
2. **hylkää perusteettomat valitukset**, koska kaavan hyväksymispäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimivaltansa ylittäen eikä muutenkaan lainvastaisesti;
3. Mahdollistaa sen, että Ruotsalaisen rantayleiskaava voidaan saattaa voimaan niiltä osin kuin valitukset eivät siihen kohdistu.

Asikkalan kunta katsoo, että kaava on laadittu alueidenkäyttölain mukaisesti, se perustuu riittäviin selvityksiin ja täyttää yleiskaavan sekä ranta-alueita koskevat sisältövaatimukset. Valituksissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaavan hyväksymispäätöstä olisi syytä kumota kokonaan. [REDACTED] tapauksessa osittainen ku-moaminen tilan 16-421-4-98 saattaa olla perusteltua, koska kaavaratkaisu on tilan osalta perustunut virheelliseen tietoon.

Perustelut osittaisen voimaantulon mahdollistamiseksi

Alueidenkäyttölain täytäntöönpanosäännösten mukaan kunta voi määrätä kaavan tulemaan voimaan ennen lainvoimaa siltä osin kuin valitus ei kohdistu kyseiseen osaan tai miltä osin valitus ei vaikuta kaavan muiden osien täytäntöönpanoon. Arvioitavana on siten, muodostavatko nyt valituksen kohteena olevat seikat sellaisen oikeudellisesti ja toiminnallisesti jakamattoman kokonaisuuden, että kaavaa ei voida saattaa voimaan miltään osin ennen asian lainvoimaista ratkaisua.

Kaavan rakenteellinen ja normatiivinen jaettavuus

Mitoitus ei perustu yhteen koko kaava-alueen läpäisevään yksittäiseen mitoituslukuun, vaan vyöhykkeittäin määriteltyihin mitoitusperusteisiin, joita on sovellettu tilakohtaisesti. Rakennuspaikat on osoitettu kaavakartalla yksilöityinä ja rajattuina aluevarauksina. Kaava ei sisällä rakennusoikeuden siirtoja eri vyöhykkeiden tai kaava-alueen osien välillä, eikä kaavaratkaisu perustu tilojen välisiin riippuvuussuhteisiin. Tämän johdosta mahdollinen mitoitusratkaisun arviointi tietyllä alueella ei automaattisesti vaikuta muiden vyöhykkeiden tai tilojen kaavaratkaisuihin. Kaava ei siten muodosta sellaista oikeudellisesti jakamatonta kokonaisuutta, jonka lainmukaisuus olisi sidottu yksittäiseen koko aluetta läpäisevään normiin.

Valitusten kohdentuminen

Valituksissa on viitattu muun muassa mitoitusperiaatteisiin, selvitysten riittävyyteen ja yksittäisten tilojen kaavaratkaisuihin. Valitukset eivät kuitenkaan:

- yksilöi kaikkia kaava-alueen rakennuspaikkoja lainvastaisiksi,
- kohdistu kaikkiin mitoitusvyöhykkeisiin samanaikaisesti,
- osoita, että kaavan täytäntöönpano muilla kuin riitautetuilla alueilla aiheuttaisi välitöntä ja korjaamattonta oikeudellista haittaa.

Siltä osin kuin valituksissa esitetään periaatetasoisia väitteitä mitoituksesta tai selvityksistä, niiden vaikutus kohdistuu konkreettisesti vain tiettyihin alueisiin.

Vaikutusten luonne ja oikeasuhtaisuus

Kaava-alueella on ennestään noin 900 rakennettua rantarakennuspaikkaa. Kaavalla osoitetaan 111 uutta rantarakennuspaikkaa. Kaava siten pääosin vahvistaa olemassa olevan maankäyttörakenteen. Uudet rakennuspaikat on osoitettu mitoitusvyöhykkeittäin huomattavasti harvempaan rakentamistiheyteen kuin jo toteutunut rakentaminen. Lisäksi uusien rakennuspaikkojen osalta on laadittu kaavan tehtävään nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarvioinnit. Täytäntöönpanon estäminen koko kaava-alueella johtaisi siihen, että myös niiden alueiden maankäyttö estyisi, joihin valitukset eivät tosiasiallisesti kohdistu. Tällainen laaja täytäntöönpanon keskeyttäminen ei olisi oikeasuhtaista suhteessa valitusten kohteeseen.

Johtopäätös

Edellä mainittujen seikkojen johdosta rantayleiskaava on jaettavissa valituksen alaisiin osiin ja voidaan saattaa voimaan muilta kuin niiltä osin, joiden osalta hallinto-oikeus katsoo täytäntöönpanon edellyttävän pidättäytymistä. Täytäntöönpano ei aiheuta peruuttamattomia vaikutuksia koko alueella. Liitteenä 6 on esitetty ne alueet, joihin kunta näkee valitusten kohdistuvan. Valitukset kohdistuvat ainoastaan tiloihin:

- [REDACTED] 16-417-8-208 ja 16-417-8-163
- [REDACTED] 16-406-2-217, 16-406-2-228 ja 16-406-3-407
- [REDACTED] 16-417-13-42
- [REDACTED] 16-421-4-98
- [REDACTED] ja luonnonystävät 16-417-8-65
- [REDACTED] 16-406-2-221

Kunta ilmoittaa päättävänsä rantayleiskaavan voimaantulosta siltä osin kuin hallinto-oikeus ei määrää täytäntöönpanokieltä.

LIITTEET

1. Kaavaluonnoksen tiedotuskirje
2. Kaavaehdotuksen I tiedotuskirje
3. Kaavaehdotuksen II tiedotuskirje
4. Sähköposti kaavan hyväksymisestä sekä kaavaehdotuksen II palautteiden vastaamisesta
5. [REDACTED] muistutus (kaavaehdotus II) ja siihen annettu vastine
6. Alueet, joihin valitukset kohdistuvat