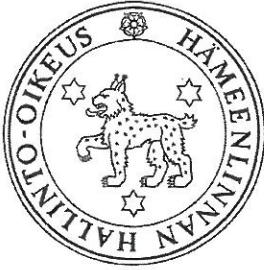


22.09.2023

Dnro 547/03.04.04.04.16/2022



ASIKKALAN KUNTA

27/9 2023

Asianro	Asialuokitus

**Asia**

Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

**Valittaja**

[REDACTED]

**Päätös, josta valitetaan**

Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.1.2022 § 18, annettu julkipanon jälkeen 28.1.2022

Kunnanhallitus on hylännyt [REDACTED] poikkeamislupahakemuksen loma-asunnon rakentamiseksi ranta-asemakaavan M-alueelle kiinteistöllä 16-417-1-167. Hakemuksen mukaan kyse on rakennuspaikan siirrosta [REDACTED] omistamalta kiinteistöltä Savonsalo 16-417-1-134.

Päätöksen perustelujen mukaan poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, voi vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Esitetty rakennusoikeuden siirto muodostaisi uuden rakennuspaikan emätilan alueelle ja vähentäisi entisestään vähäistä rakentamattoman vapaan ranta-alueen määrää. Poikkeamismenettelyllä ei ole mahdollista poistaa tai siirtää kaavassa vahvistettua rakennuspaikkaa. Hanke vaarantaa ranta-asemakaava-alueen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Hanke edellyttäisi kaavallista tarkastelua.

**Käsittely hallinto-oikeudessa****Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

Kunnanhallituksen päätös on kumottava ja ensisijaisesti poikkeamislupa on myönnettävä tai toissijaisesti asia on palautettava kunnanhallitukselle uudelleen käsiteltäväksi.

Rakennuspaikan siirto [REDACTED] omistamalta kiinteistöltä Savonsalo 16-417-1-134 kiinteistölle Pormestari 16-417-1-167 ei aiheuta haittaa kaavoitukselle,

kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Molemmat kiinteistöt kuuluvat Päijänteen rantaosayleiskaavan ja Lahtolaisen ranta-  
 asemakaavan alueisiin, ja rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan. Maisemallisesti rakennuspaikan siirto pienestä saaresta mantereelle, joksi Salonsaari kokonsa ja yhteyksiensä puolesta voidaan luokitella, on perusteltua ja Päijänteen rantaosayleiskaavan periaatteiden mukaista. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.


Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole mainittu eikä siihen sisälly hakijan esittämiä perusteluja, eikä hakemuksen perusteluja sisältäviä liiteasiakirjoja ole liitetty hakijan pyynnöistä huolimatta päätökseen. Hakemus on perustunut aikaisempaan kunnanhallituksen samaa asiaa koskevaan kannanottoon, eikä valittaja ole voinut ennakoida kunnanhallituksen muuttavan kantaansa asiassa. Kunnanhallitus ei ole käsitellyt keskeisintä hakemuksen perustetta valituksenalaisessa päätöksessä. Kunnanhallitus ei ole perustellut poikkeamispäätöstä hallintolaissa edellytetyllä tavalla.

Päätöksessä on esitetty virheellisesti, että kiinteistö Pormestari olisi emäkiinteistö, jolla olisi yleispiirteisesti peruskartalta mitattuna noin 350 metriä rantaviivaa.

Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen ja loukkaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

#### Lausunnot ja selitykset

Kunnanhallitus on antanut lausunnon.

 on antanut selityksen, jossa on muun ohella todettu, että Salonsaarella ja sen lähialueella on muutettu useita ranta-asemakaavoja rantayleiskaavasta poiketen ja lisäksi rakentamista on sallittu poikkeamismenettelyllä ranta-asemakaavan ja rantayleiskaavan mukaisille M-alueille sekä rantayleiskaavassa edellytettyä lähemmäksi rantaviivaa.

#### Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

#### Perustelut

##### Päätöksen perusteleminen

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Valituksenalainen päätös ei ole lainvastainen sen vuoksi, ettei siihen ole liitetty poikkeamislupahakemuksen liitteitä tai sisällytetty kaikkia hakemuksen

perusteluita. Päätöksessä on selostettu keskeiset asian ratkaisemiseen vaikuttaneet seikat ja syyt kielteiselle lupapäätökselle. Valituksenalaista päätöstä ei ole pidettävä riittämättömästi perusteltuna sen vuoksi, että perusteluissa ei ole otettu kantaa kunnanhallituksen aiemmin antamaan lausuntoon. Valituksenalainen päätös on perusteltu hallintolain edellyttämällä tavalla.

## Pääasia

### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

### Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hakemusasiakirjojen mukaan poikkeamista on haettu rakennusoikeuden siirtämiseksi hakijan kiinteistöltä Savonsalo 16-417-1-134 kiinteistön Pormestari 16-417-1-167 noin 4 200 m<sup>2</sup> suuruiselle palstalle, jolle on tarkoitus rakentaa enintään 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asuntorakennus. Samassa yhteydessä ensin mainitun kiinteistön rakennuspaikka voitaisiin lakkauttaa.

Hakemuksen mukaisen suunnitellun rakennuspaikan alueella on voimassa vuonna 1987 vahvistettu Lahtolaisen rantakaava, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 214 §:n 1 momentin mukaisesti voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena ranta-asemakaavana. Rakennuspaikka sijoittuu ranta-asemakaavassa maatalousalueelle (M), jolle ei kaavassa ole osoitettu rakentamista. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää siten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaisen poikkeamisen asemakaavasta.

Valittajan tarkoituksena on rakentaa loma-asunto siirtämällä samalla asemakaava-alueella sijaitseva rakennuspaikka kiinteistölle Pormestari 16-417-1-167. Hallinto-oikeus toteaa, että poikkeamislupamenettelyssä ei voida poistaa tai siirtää kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa.

Rakennushankkeen toteuttaminen merkitsee siten uuden rakennuspaikan

muodostamista Päijänteen ranta-alueelle. Päijänteen nyt kysymyksessä olevan ranta-alueen rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen on ratkaistu Lahtolaisen ranta-asetmakaavassa, jota laadittaessa on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Hakemuksessa tarkoitettu rakentaminen laajentaisi rantarakentamista suunnittelemattomasti alueelle, jota ei ranta-asetmakaavassa ole suunniteltu käytettäväksi rakentamiseen vaan maatalousalueeksi. Haetun poikkeamisluvan myöntäminen asettaisi kaava-alueen maanomistajat keskenään eriarvoiseen asemaan ja aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näissä olosuhteissa asian ratkaisemisen kannalta ei ole merkitystä sillä valituksessa mainitulla seikalla, että kiinteistön Pormestari mitoituslaskelma on mahdollisesti ilmaistu epätarkasti.

Koska rakentaminen estyy jo edellä mainituilla perusteilla, asiassa ei ole tarpeen lausua poikkeamisen muista edellytyksistä.

Asikkalan kunnanhallituksen lausunto 25.2.2013 § 60, johon [REDACTED] on hakemuksessaan ja valituksessaan viitannut, liittyy eri poikkeamislupamenettelyyn. Lausunto, joka sisältää ainoastaan kunnan kannanoton rakentamiseen, ei sido lupaviranomaista siinäkään tapauksessa, että kunnanhallitukselle on sittemmin annettu toimivalta ratkaista poikkeamishakemuksia. [REDACTED] ei ole syntynyt oikeutettua odotusta saada poikkeamislupaa, jonka myöntämisen oikeudelliset edellytykset eivät täyty. Ratkaisu ei näissä olosuhteissa ole myöskään yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen sillä perusteella, että osittain samankaltaisia poikkeamishakemuksia on mahdollisesti aikaisemmin hyväksytty.

Kunnanhallituksen päätöstä ei ole valituksessa mainituilla perusteilla syytä kumota.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 174 § 1 momentti  
Suomen perustuslaki 6 §  
Hallintolaki 6 §

#### Päätöksen tiedoksi

Päätös on annettu julkisanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

## Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

## Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Maria Kuusinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Ria Savolainen ja Maria Kuusinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

## Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös



Jäljennös

✓ Asikkalan kunnanhallitus

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi

Ympäristöministeriö, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu

270 euroa, laskutetaan myöhemmin

mak

## Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

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

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

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

## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

### Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

<b>Postiosoite:</b>	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
<b>Sähköposti:</b>	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
<b>Käyntiosoite:</b>	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
<b>Puhelin:</b>	029 56 40200
<b>Faksi:</b>	029 56 40382
<b>Aukioloaika:</b>	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

**Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:**  
[https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/#/](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/)

## **Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä perittävä oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 530 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)