

24.4.2026

Dnrot

189/03.04.04.04.16/2025

207/03.04.04.04.16/2025



**Asia** Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskevat valitukset

**Valittajat** Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (myöhemmin: ELY-keskus)  
[REDACTED]

**Luvanhakija** [REDACTED]

### Päätös, josta valitetaan

Asikkalan kunnanhallituksen päätös 16.12.2024 § 286  
annettu 20.12.2024

Kunnanhallitus on myöntänyt poikkeamisluvan uuden vakituisen asuinrakennuksen, autotalli-autokatoksen ja saunan rakentamiseksi kiinteistöstä 16-417-16-117 lohkottavalle määrälalle.

Kunnanhallitus päätti myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti, koska ei pidä aluetta vesistöalueena.

### Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

*ELY-keskus* on vaatinut, että kunnanhallituksen päätös kumotaan ja poikkeamislupahakemus hylätään.

Asiassa on kyse maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle sijoittuvasta rakentamisesta ja siten ELY-keskuksen valvontatehtävään kuuluvasta asiasta. Lisäksi asiassa on olennaisesti kyse Kanteensuon määrittelystä vesistöksi, vesistön rantavyöhykkeelle rakentamisen vaatimuksista ja siten vesiasiaan liittyvästä yleisen edun valvonnasta. Näin ollen kyse on ELY-keskuksen toimialaan kuuluvasta asiasta ja sillä on valitusoikeus asiassa.

Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman siihen oikeuttavaa kaavaa. Vesialue, jonka rantaan

poikkeamislupapäätöksen mukainen rakentaminen sijoittuu, on muodostunut kaivamalla aiemmin Päijänteeseen laskevaa ojaa niin, että Kanteensuolle on muodostunut laskeutusaltaita. Vuosien mittaan veden peittämää aluetta on laajennettu ja se on saanut nykyisen muotonsa. Kanteensuo sijaitsee lähimmillään vain noin 150 metrin etäisyydellä Päijänteestä, johon sillä on suora hydrologinen yhteys ja venekulkuyhteys.

Erityisesti ranta-alueen käyttötarpeiden vuoksi merkitystä tulee antaa alueen käytölle vesistön tapaan. Kanteensuo ja sitä ympäröivät rannat ovat ominaisuuksiltaan vesistöä ja ranta-aluetta vastaavia. Kanteensuon vesistöä käytetään vesistön tapaan ja vesialueella voi vanhan vesilain määritelmän mukaisesti liikkua soutamalla. ELY-keskuksen käsityksen mukaan on todennäköistä, että kalat pääsevät vapaasti uimaan Päijänteestä kyseessä olevalle vesialueelle. Lisäksi vesistöön on jo nyt rakennettu laitureita. Leveimmillään vesialueella on leveyttä noin 50 metriä eikä kyse siten ole vähäisestä, vesistöä irrallisesta tekolammikosta. Kanteensuon veden taso vastaa Päijänteen tasoa ja alueen vedet laskevat Päijänteen Kylänpohjaan. Alueen määrittely vesistöksi ja rakentamisen vaatimusten käsittely vesistön rantavyöhykkeen tapaan on perusteltua myös varovaisuusperiaatteen näkökulmasta. Kanteensuo on tulkittava maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamaksi vesistöksi, jonka rantavyöhykkeelle rakentaminen vaatii poikkeamisen ranta-alueiden suunnittelutarpeesta.

Hakemuksen kohteena olevat rakennukset sijoittuvat lähimmillään 10 metrin päähän Kanteensuon vesistöä Asikkalan Salonsaareen, jossa ei ole lainvoimaista yleis- tai asemakaavaa, jolla maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alue olisi kokonaisuudessaan tarkasteltu ja ratkaistu. Selvitysten mukaan kiinteistön emätila on ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa eikä jäljelle jääville ranta-alueille ole sen vuoksi mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

██████████ ovat valituskirjelmästäan tarkemmin ilmenevin perustein vaatineet, että kunnanhallituksen päätös kumotaan ja asia palautetaan valmisteltavaksi.

## Lausunnot ja selitykset

*Asikkalan kunnanhallitus* on antanut lausunnon. Pelkästään se, että rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle, ei merkitse sitä, että luonteeltaan yksittäistapauksellista poikkeamista tai siitä aiheutuvia vaikutuksia voisi pitää vaikutuksiltaan valtakunnallisena tai merkittävänä maakunnallisena asiana.

██████████ on antanut selityksen. Oikeuskäytännön mukaan vesistön määrittelyssä vesialueen pinta-ala on ollut ratkaiseva tekijä. Pinta-alaltaan Kanteensuon kosteikkoallas on kokonaisuudessaan noin yhden hehtaarin suuruinen. Kosteikkoaltaan pohjoispuolella on noin 150 metrin pituinen kapea oja, joka on yhteydessä Päijänteen Kylänpohjan lahteen. Vesilain mukaan

vesistönä ei pidetä ojaa. Kyseessä ei ole luonnollinen vesialue vaan kaivettu oja, jonka reunaa on laajennettu.

*ELY-keskus* on antanut vastaselityksen.

## Valituksen peruutus

██████████ ovat 17.4.2025 hallinto-oikeuteen toimittamallaan kirjelmällä peruuttaneet valituksensa.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Asian käsittely raukeaa ██████████ osalta, koska he ovat peruuttaneet valituksensa.

Hallinto-oikeus kumoaa Asikkalan kunnanhallituksen päätöksen 16.12.2024 § 286 ja hylkää ██████████ poikkeamishakemuksen.

## Perustelut

### ELY-keskuksen valitusoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n (230/2017) 7 kohdan mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 §:n ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n (230/2017) 2 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

ELY-keskusten valvontatehtäviä ja valitusoikeutta on supistettu toukokuussa 2017 voimaan tulleella lailla. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista koskevan hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp) 18 §:ää eli ELY-keskuksen toimialaa täsmentävän pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu muun muassa, että vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita olisivat esimerkiksi valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyvät kysymykset, valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä omaavat luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin liittyvät asiat sekä kaupunkiseutujen merkittävät taajamarakennetta, liikennejärjestelmää ja virkistysalueita koskevat vaikutuksiltaan usean kunnan alueelle ulottuvat ratkaisut.

Hankkeella muodostetaan uusi rakennuspaikka kiinteistöstä 16-417-16-117 lohkottavalle määrälalle, joka sijoittuu Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014:ssä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle alueelle (Salonsaaren kulttuurimaisema). Koska kysymys on uudisrakentamisesta, hankkeella on lähtökohtaisesti vaikutusta alueen maisemaan. Näin ollen haetulla poikkeamisella on katsottava olevan

maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua merkittävää maakunnallista merkitystä. Kun otetaan huomioon edellä sanottu ELY-keskuksen vastuulle kuuluvista valvontatehtävistä, Hämeen ELY-keskuksella on oikeus valittaa Asikkalan kunnanhallituksen päätöksestä.

Pääasia

#### *Sovellettavat oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin (132/1999) mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan vesistöllä tarkoitetaan järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoista vesialuetta; vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdetä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n (196/2016) 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.

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*

Päätöksellä on myönnetty poikkeamislupa 81 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vakituisen asuinrakennuksen, 38 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autotalli-autokatoksen ja 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan rakentamiseksi kiinteistöstä 16-417-16-117 lohkottavalle noin 7 950 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle. Asemapiirroksen perusteella asuinrakennus sijoittuisi noin 24 metrin päähän ja saunarakennus noin 10 metrin päähän rantaviivasta.

Rakennuspaikka sijoittuu Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014:ssä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle alueelle (Salonsaaren kulttuurimaisema). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Lupaviranomaisen laatiman emättilaselvityksen mukaan kiinteistön 16-417-16-117 emätila on jo ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa, koska nykytilassa toteutunut tehokkuus on 9,17 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

#### *Hallinto-oikeuden johtopäätökset*

Karttatarkastelun perusteella rakennuspaikan läheisyyteen muodostunut leveimmillään noin 50 metrin levyinen vesialue on suorassa yhteydessä Päijänteeseen, jonne asiassa esitetyn selvityksen perusteella alueen vedet myös laskevat. Alueelle on rakennettu myös laitureita ja siellä on mahdollista liikkua soutaen. Kun otetaan huomioon vesialueen sijainti ja koko ja sen käytöstä saatu selvitys, aluetta on pidettävä vesilain mukaisena ja maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuna vesistönä, jonka rantavyöhykkeelle rakentaminen edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin vesistön pienen koon vuoksi tai sillä perusteella, että alue on muodostunut ojaa laajentamalla.

Valituksenalaisella päätöksellä ei ole ratkaistu kysymystä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädettyjen poikkeamisen edellytysten täyttymisestä. Enemmän viivytyksen välttämiseksi ja kun asia on ratkaistavissa asiassa kertyneiden asiakirjojen perusteella, hallinto-oikeus ei kuitenkaan palauta asiaa uudelleen käsiteltäväksi.

Rantarakentamisoikeus tulee ratkaista pääsääntöisesti kaavalla. Rakentamista koskevan myönteisen poikkeamisratkaisun edellytyksenä on, että poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa se, että suunniteltu rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Tarkoituksena on turvata alueen suunnitteluvara kaavoituksessa. Poikkeamisen myöntämistä harkittaessa on otettava huomioon myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate. Periaatetta on kaavoituksessa toteutettu noudattamalla niin sanottua emättilaperiaatetta. Tällä tarkoitetaan sitä, että kulloinkin kysymyksessä olevan ranta-alueen kiinteistöjä tarkastellaan yhtenäisen ajankohdan tilanteen mukaan. Mainitun ajankohdan jälkeen erotetut tai rakennetut rakennuspaikat palautetaan laskennallisesti siihen emätilaan, josta lohkotilat on muodostettu. Näin selvitetään, voidaanko emättilan alueelle vielä myöntää lisää rakennusoikeutta vaarantamatta muiden emätilojen omistajien yhdenvertaista kohtelua ja ranta-alueiden kaavalle asetettuja erityisiä sisältövaatimuksia. Poikkeamisharkinnassa ei kuitenkaan voida päättää kaavoituksen tapaan tietyistä mitoitusperusteista ja ratkaista yksittäisiä poikkeamishakemuksia soveltaen tuota perustetta. Näin ollen kysymyksessä olevaa asiaa ei voida ratkaista yksinomaan rantaviivan laskentamenetelmää ja kilometrikohtaista enimmäistehokkuutta koskevalla perusteella.

Kysymyksessä oleva rakennuspaikka sijoittuu pienialaisen vesistön ranta-alueelle ja kulttuurimaisema-alueelle, jonka läheisyydessä sijaitsee

karttatarkastelun perusteella runsaasti vakituista asutusta tai loma-asutusta. Kun otetaan huomioon lähialueella toteutunut rakentaminen, ranta-alueiden kaavoitukselle edellä selostetut vaatimukset sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ja emätilan jo käyttämä rakennusoikeus, on epävarmaa, voitaisiinko kiinteistölle kaavallakaan osoittaa hakemuksen mukaista rakennusoikeutta. Tämän vuoksi hakemukseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Koska oikeudellisia edellytyksiä haetun poikkeamisen myöntämiselle ei ole ollut, Asikkalan kunnanhallituksen päätös on lainvastaisena kumottava ja poikkeamishakemus hylättävä.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut  
Rakentamislaki 194 §  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 3 momentti

#### Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

#### Muutoksenhaku

Siltä osin kuin asian käsittely on valituksen peruutuksen johdosta rauennut, tähän päätökseen ei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 106 § huomioon ottaen saa hakea muutosta valittamalla.

Muilta osin tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

#### Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijä Tuomas Mustalahti

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Virpi Juujärvi, Maria Jokinen ja Henna Nevalainen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

## Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Lupa- ja valvontavirasto (aikaisemmin Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)

██████████

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan valituskirjelmän ensimmäisen allekirjoittajan ██████████ on ilmoitettava tiedoksisaannista ██████████. Jos hän tämän laiminlyö, hän on mainitun lain 68 §:n mukaan velvollinen korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun tai muihin olosuhteisiin katsoen harkitaan kohtuulliseksi.

Oikeudenkäyntimaksu maksutta

Jäljennös maksutta

██████████

Asikkalan kunnanhallitus

Tiedoksi maksutta

Ympäristöministeriö

## 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://tuomioistuimet.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>