

Uhkasakon asettamispäätös

YMPLTK 06.10.2026 § 114

99/10.03.00/2026

Omaha Bay Oy on vastannut (Liite 1 Omaha Bayn vastine 29.8.2026, Liite 2 Lisäselvitys) ympäristölautakunnan (YMPLTK 31.03.2026 § 28) lähettämään kuulemiskirjeeseen vastineessaan 29.8.2026.

Ympäristölautakunta päätti kuulla Omaha Bay Oy:ta eli kiinteistön Rökönranta 16-417-2-187 omistajaa ennen kuin se asettaa määräyksen laatia ranta-asemakaavan määräaikaan mennessä.

Alueidenkäyttölaki 132/1999; 72 §: Ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Vastaava pykälä oli Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 72 §:ssä, joka koski suunnittelutarvetta ranta-alueella.

Koska Omaha Bay Oy:lla ei ole ollut poikkeamislupaa tai ranta-asemakaavan muutosta, ei rakennuslupia ole voinut myöntää ranta-alueiden suunnittelutarpeen takia. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti rakennusoikeus Omaha Bay Oy:n kiinteistöllä on 100 m² (Liite 3 Ranta-asemakaava Halkoniemi). Tehdyn selvityksen mukaisesti rakennettua kerrosalaa on 295 m² eli 195 m² yli rannan luvanvaraisen suunnittelutarpeen perusteen. Asikkalan kunnasta ei löydy rakennuslupia näille ylittävälle kerrosneliölle.

Omaha Bay Oy on pyytännyt selvittämään naapurikiinteistön Rökönranta II, 16-417-2-133, Halkoniementie 202 () rantarakennusoikeuden, sillä se on aikoinaan kaavoitettu samalla ranta-asemakaavalla. Asikkalan kunnanhallitus on myöntänyt Rökönranta II kiinteistölle poikkeamisluvan KHALL 11.4.2023 89 §, jossa kiinteistön rakennuksille, yhteensä 92k-m² + 12 k-m² + 10 k-m² + 10 k-m² on myönnetty poikkeamislupa vakituiseen asumiseen ja poikkeamislupa yhteensä 124 k-m² on saanut lainvoiman.

Omaha Bay Oy:lle huomautetaan, että Omaha Bay:n kiinteistöllä ei ole poikkeamislupaa eikä sillä ole ranta-asemakaavan muutosta, joten rakennuslupiakaan ei siksi ole tullut myöntää suunnittelutarpeen vastaisesti. Se selittää, miksi kyseisiä lupia ei ole sekä hakijalla eikä Asikkalan kunnalla. Tästä johtuen kiinteistöllä Rökönranta 16-417-2-187 on luvattomia rakennuksia yhteensä 195 m², joille tulee ensin hakea ranta-asemakaavan muutos. Poikkeamislupa ei tule kyseeseen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti, koska naapurille Rökönranta II ei myönnetty saunan laajentamiseen poikkeamisluvalla päätöksen 569/2026, Dnro 1017/03.04.04.04.16/2025 mukaisesti.

Rakennusvalvonnan tietojen mukaisesti myös naapurikiinteistöllä Joutenpoukama 16-417-2-220 ylittyy ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus (tällä kiinteistöllä 120 k-m²), mutta asiaan ei ole vielä perehdytty eikä se kuulu nyt käsiteltävän kiinteistön asiaan vaan

käsitellään tarvittaessa erikseen. Lisämaan luovutus naapurikiinteistöltä ei ole muuttanut kaavan mukaista rakennusoikeutta, koska rakennusoikeus ei ole ollut riippuvainen kiinteistön pinta-alasta (%-perusteisesti). Naapuruksilla on mahdollisuus laatia yhteinen ranta-asetemakaavan muutos, mihin kannustetaan.

Omaha Bay:n olemassa olevat rakennukset ja niille löytyvät rakennusluvut on lueteltu liitteen 4 rakennus- ja huoneistorekisteriotteessa. Rekisterin mukaan luvilla myönnettyä kerrosalaa on 184 m² ja niin paljon ei olisi tullut myöntää ilman rakentamista oikeuttavaa kaavaa tai poikkeamislupaa. Jos aikaisemmin rakennuslupia käsiteltäessä on tapahtunut virheitä, ei niitä tule toistaa. Rakennusluvista huolimatta kerrosneliöitä on yli rakennuslupien sallimien määrän yhteensä 111 m². Näistä rakennusvalvonnan aiemmista virheistä johtuen ei ole täysin perusteltua asettaa purkamisuhkaa vaan ratkaisua olisi ensisijaisesti haettava ranta-asetemakaavan muutoksella.

Koska kohteesta puuttuu kunnan arkistosta rakennuslupia, poikkeamislupa sekä ranta-asetemakaavan muutos eikä niitä ole esittää myöskään hakijalla, on epätodennäköistä, että niitä olisi koskaan laadittu. Näin ollen on epätodennäköistä, että kyse olisi kunnan arkistojen puutteellisuudesta. Viitaten myös liitteen 2 lisäselvitykseen: Omaha Bayn asia otettiin selvityksen alle, jatkuvan valvonnan listalle, koska kiinteistöllä rakennuslupien rakennusoikeudet ja toteutuneet kerrosalat eivät täsmää rannan suunnittelutarpeesta johtuvaan rakennusoikeuteen eli voimassa olevaan ranta-asetemakaavaan. Tätä todistaa myös Omaha Bayn toimittama kronologinen rakennushistorialuettelo liitteessä 5 ja kun sitä vertaa voimassa olevaan ranta-asetemakaavaan eli liitteeseen 3. Kiinteistölle on tehty tarkastuskäynti 16.10.2024 (liite 6 Tarkastuspöytäkirja).

Omaha Bay Oy:tä on kuultu ja se on antanut vastineensa pyydettyyn selvitykseen. Selvitys ei ole antanut lisätietoa puuttuvista asiakirjoista eli rannan suunnittelutarpeen lupa-asiakirjoista ja rakennettujen rakennusten kerrosalat kattavista rakennusluvista. Ympäristölautakunnan tehtävänä on valvoa rakennusvalvontaviranomaisen tehtävää rakentamislain 751/2023 100 §:n mukaisesti: "Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään."

Edellä on esitetty vastaukset Omaha Bay:n esittämiin kysymyksiin siltä osin kuin ne ovat olleellisia kysessä olevan kiinteistön eli Röykönranta 16-417-2-187 rakennusoikeutta koskevaan asiaan.

Rakennustarkastaja Miia Teiska (ent. Virolainen) ei ole asiassa esteellinen. Teiska toimii hallintosäännön mukaisesti rakennusvalvonnan asioiden valmistelijana ja esittelijänä, päätökset tekee ympäristölautakunta.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Miia Teiska puh. 044 778 0948, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Rakennustarkastaja Teiska Miia
Päätösehdotus	Rakennusvalvonnan tehtävän hoitamiseksi ympäristölautakunta katsoo tarpeelliseksi tehdä asettamispäätöksen, jolla asetetaan 10 000 €:n uhkasakko Omaha Bay Oy:lle ranta-asetmakaavan muutoksen laatimiseksi. Tätä asettamispäätöstä seuraa kuuleminen. Kuulemisaika asetetaan vuoden 2026 loppuun asti eli 31.12.2026 saakka. Kuulemisajan jälkeen ympäristölautakunnan on mahdollista tehdä tuomitsemispäätös uhkasakosta 10 000 €. Uhkasakko on rakentamislain 751/2023 147 §:n mukainen pakkotoimenpide, mikäli Omaha Bay ei ilmoita tekevänsä ranta-asetmakaavan muutosta. Ranta-asetmakaavan muutosta on haettava vuoden sisällä eli 6.10.2027 mennessä. Luonnosvaiheen ranta-asetmakaava on esitettävä Asikkalan kunnan kaavoitusjaostolle. Omaha Bay:lle huomautetaan, että ranta-asetmakaava on mahdollista laatia yhdessä naapurin kanssa, jolloin kustannuksia voi jakaa. Lisäksi Omaha Bay:lle huomautetaan, että lainvoimaisen ranta-asetmakaavan jälkeen on haettava vielä erikseen rakentamislupa niille rakennuksille, joilta puuttuu rakennusluvat. Yhdellä rakentamisluvalla voi kuitenkin hakea luvan useammalle rakennukselle. Verojen maksaminen rakennuksista ei korvaa rakennuslupien puutetta. Kiinteistön omistajan tai haltijan vaihtuessa tieto asettamispäätöksestä tulee välittää kiinteistön uudelle omistajalle tai haltijalle. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuhka, peritään Asikkalan kunnan rakennusvalvonnan viranomaisen taksan mukainen 300,00 € maksu (voimassa 1.4.2026 alkaen § 12).
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.