

9.3.2026

Dnro 1017/03.04.04.04.16/2025



Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja Omaha Bay Oy

Luvansaajat [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Asikkalan kunnanhallituksen päätös 24.3.2025 § 72, annettu julkipanon jälkeen 1.4.2025

Kunnanhallitus on myöntänyt [REDACTED] poikkeamisluvan saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Röykönranta II 16-417-2-133 vastoin ranta-asemakaavassa osoitettua rakennusoikeuden määrää seuraavin lupaehtoin:

- Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava riittävä rantapuusto.
- Jätevesien käsittelyn tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä ja on varmistettava, tarvitseeko jätevesien käsittely rakentamisluvan.
- Rakennuspaikalla sijaitsevat vanha sauna (16 k-m²) ja aittarakennus (10 k-m²) on purettava ennen uuden saunan rakentamista.

Päätöksen perusteluiden mukaan uuden saunan aiheuttama kerrosalan ylitys (27 k-m²) voidaan katsoa kokonaisuuden kannalta vaikutuksiltaan hyvin vähäiseksi ottaen huomioon kiinteistön aiemmin toteutunut rakentamisen tilanne sekä suunnitellut purkutoimenpiteet. Noin 50 vuotta vanha Halkoniemen rantakaava on vuodelta 1976, ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus esimerkiksi vuonna 2002 vahvistuneessa Päijänteen rantaosayleiskaavassa on loma-asuntojen alueella (RA) 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m². Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta tai vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävän ranta-asemakaavan tai rantaosayleiskaavan muutoksen laatimista.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen päätös on kumottava. Asikkalan kunta on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

Kunnanhallitus ei ole huomionnut asuinrakennuksen todellista kerrosalaa eikä kerroslukua. Alueella voimassa olevan ranta-asetuksen mukaan kiinteistöllä on rakennusoikeutta 100 k-m² 1-kerroksiselle rakennukselle. Päätöksen mukaan kiinteistön käytetty rakennusoikeus on 128 k-m². Kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus on pohjakuvien mukaan kokonaisalaltaan noin 250 m² ja ranta-asetuksen vastaisesti 1 ½ -kerroksinen sisältäen lisäksi kellarikerroksen. Kellarikerroksessa on rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ainakin kodinhoitohuone (noin 31 m²) ja puuvarasto (noin 11 m²). Koko kellarikerros voi olla kerrosalaa. Rakennuksen parvi on pinta-alaltaan noin 42 m² (huonetila) ja se on yli 30 prosenttia alapuolisen kerroksen huonealasta, joten siitä katsotaan kerrosalaksi noin 20 m². Asuinrakennuksen kerrosala on siis vähintään noin 158 m². Kiinteistöllä sijaitsevat muut rakennukset huomioon ottaen rakennusoikeuden ylitys on ollut noin 100 prosenttia. Rantaosayleiskaavalla tai rakennusjärjestyksellä ei voida poiketa ranta-asetuksen määräyksistä.

Asemapiirustuksessa 15.4.2024 ranta-asetuksen mukaista rantaviivaa on siirretty jakokunnan vesialueelle ja saatu näin saunan etäisyydeksi vesirajasta noin 20 metriä. Vesirajaa on siirretty läjittämällä kiinteistölle ruoppausmassoja.

Lausunnot ja selitykset

Kunnanhallitus on antanut lausunnon.

_____ ovat antaneet selityksen, jossa on vaadittu valituksen hylkäämistä. Omaha Bay Oy, sen toimitusjohtaja _____ ja hallituksen jäsen _____ sekä yhtiön asiamies _____ on velvoitettava yhteisvastuullisesti korvaamaan luvansaajien oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut sekä rakentamisen viivästymisestä aiheutuneet kulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen. Naapuri ei missään vaiheessa ole ilmoittanut mitään haittaa rantasaunan uusimisesta sille olisi.

Omaha Bay Oy:lle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen sekä tilaisuus toimittaa erittely vaatimistaan oikeudenkäyntikuluista. Vastaselitystä ei ole annettu eikä erittelyä toimitettu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus ei tutki [REDACTED] vahingonkorvausvaatimusta.

Hallinto-oikeus kumoaa kunnanhallituksen päätöksen ja hylkää poikkeamista koskevan hakemuksen.

Hallinto-oikeus hylkää Omaha Bay Oy:n sekä [REDACTED] oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

[REDACTED] ovat selityksessään vaatineet korvauksia rakentamisen viivästymisestä. Vahingonkorvausvaatimusten tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Pääasia

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin (132/1999) mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

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 1 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asiassa saatu selvitys

Hankkeessa on kysymys 25 k-m²:n suuruisen saunan rakentamisesta 3 110 m²:n suuruiselle kiinteistölle 16-417-2-133, joka sijaitsee Asikkalassa Päijänteen rannalla. Valituksenalaisen päätöksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee 92 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, 16 k-m² suuruinen saunarakennus, 10 k-m² suuruinen varasto ja 10 k-m² suuruinen aittarakennus. Päätöksessä on edellytetty nykyisen saunarakennuksen ja aittarakennuksen purkamista.

Alueella on voimassa Hämeen läänin hallituksen vuonna 1976 vahvistama Halkoniemen alueen rantakaava. Nyt kysymyksessä oleva kiinteistö sijoittuu mainitussa kaavassa osoitetulle loma-asuntoalueelle (RH). Kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun lomarakennuksen ja lisäksi saunarakennuksen. Rakennuspaikalle on kaavalla osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta

100 k-m². Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäksi vesirajaa, lukuun ottamatta enintään 20 m²:n suuruisia saunarakennuksia, jotka saa sijoittaa kiinni rannanpuoleiseen rakennusrajaan.

Asiakirjoissa olevan rakennuslupapäätöksen 20.7.2004 mukaan Tuomaloille on myönnetty rakennuslupa yksikerroksisen ja kerrosaltaan 92 m² suuruisen vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseen. Asikkalan kunnanhallitus on 11.4.2023 (§ 89) myöntänyt poikkeamisluvan kiinteistöllä sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Alueella voimassa olevassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu rantakaavaan sisältyvään loma-asuntojen alueeseen (RA/r). Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennusoikeus on määritelty rantakaavassa.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen rakennusoikeutena on voitu huomioida rakennuslupan mukainen kerrosalan määrä. Poikkeamisluvasta valitettaessa ei voida tutkia kiinteistölle aikaisemmin myönnetyn rakennuslupan lainmukaisuutta tai lupapäätösten noudattamiseen liittyviä mahdollisia laiminlyöntejä, joiden tutkimisessa on kyse rakennusvalvonta-asiasta.

Rakennusoikeuden määrä tulee ratkaista pääsääntöisesti kaavalla. Haettua rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää suhteellisen merkittävänä. Poikkeamislupaa koskevassa harkinnassa tulee ottaa huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Poikkeamisluvan myöntäminen merkitsisi sitä, että myös muille ranta-alueen maanomistajille tulisi voida myöntää vastaava rakennusoikeuden ylitys. Tämä johtaisi rantarakentamisen suunnittelemattomaan lisääntymiseen. Rakennusoikeuden merkittävät muutokset tulee ratkaista kaavoituksella, jolloin voidaan varmistua siitä, että maanomistajille on osoitettavissa tasapuolisesti rakennusoikeutta ranta-alueella.

Edellä selostettujen seikkojen perusteella poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi siten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin sen vuoksi, että esimerkiksi Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa on joillekin alueille osoitettu nyt kyseessä olevaa poikkeamislupaa vastaavia rakennusoikeuden määriä.

Edellä esitetty huomioon ottaen kunnanhallituksen päätös tulee kumota. Näin ollen hallinto-oikeuden ei ole tarpeen lausua muista valitusperusteista.

Oikeudenkäyntikulut

Omaha Bay Oy ei ole toimittanut selvitystä vaatimiensa oikeudenkäyntikulujen määrästä. Kun lisäksi otetaan huomioon, että samaan aikaan on ratkaistu valittajan toinen valitus, joka on koskenut paljolti samoja oikeuskysymyksiä ja asiakirjoja kuin nyt kysymyksessä oleva asia, ei ole kohtuutonta, että Omaha Bay Oy joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että [REDACTED] ja [REDACTED] joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Rakentamislaki 194 §
Alueidenkäyttölaki 214 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 momentti 1 kohta, 95 § ja 98 § 1 momentti
Tuomioistuinlaki 4 luku 1 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon 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

Esittelijä Tuomas Mustalahti

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Paula Pihlava, Virpi Juujärvi ja Maria Kuusinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Omaha Bay Oy
Asiamies: [REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu maksutta

Jäljennös maksutta [REDACTED]

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan [REDACTED] on ilmoitettava tiedoksisaannista [REDACTED]. 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.

Asikkalan kunnanhallitus

Lupa- ja valvontavirasto

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/>

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 tärkeätä 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. Asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot ja aukioloaika:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:	https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä perittävä oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 610 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)