

Khall 16.02.2026  
102/10.03.00/2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt 16.1.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä Jämsän kaupunginhallitusta antamaan lausunnon valitukseen, joka koskee kaupunginhallituksen 1.12.2025 § 287 tekemää päätöstä. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatikuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä. Lisäksi hallinto-oikeus on kehottanut toimittamaan valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat. Jämsän kaupunki on pyytänyt lisää aikaa lausunnon toimittamiselle. Lausunto tulee antaa hallinto-oikeudelle 27.2.2026 mennessä.

### **Asian aikaisempi käsittely**

Maankäyttöinsinööri teki kielteisen poikkeamispäätöksen asiassa 21.5.2025 § 10. Valittaja jätti poikkeamispäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus käsiteltiin kaupunginhallituksessa 1.12.2025 § 287, kaupunginhallitus päätti hylätä oikaisuvaatimuksen.

### **Valittajan vaatimukset**

Valittaja pyytää, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Toissijaisesti valittaja pyytää, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Lisäksi valittaja vaatii, että Jämsän kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut.

### **Valittajan perustelut päätöksen kumoamiselle**

#### ***1. Poikkeamisen erityiset syyt***

Valittajan mukaan hankkeella on erityiset syyt, koska hanke on toteutettavissa vaarantamatta niitä kaavasta, määräyksistä tai säännöksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

Viranomaisella on erityisten syiden arvioinnissa runsaasti harkintavaltaa, myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jonka käyttöalan tulee kuitenkin olla suppeaa. Täysin vapaata harkintavaltaa ei ole, sillä sitä rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, joista tässä tapauksessa relevantteja ovat erityisesti yhdenvertaisuusperiaate, suhteellisuusperiaate, objektiviteettiperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Yleisesti yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan

hallintotoiminnassa ei siis saa perusteettomasti asettaa ketään eriarvoiseen asemaan eli hallintoasioiden on oltava tasapuolisia.

Erityisistä syistä tärkein peruste myönteisen poikkeamisluvan saamiseen on maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Poikkeamisluvan hakijalla on ollut hakemuksensa perusteena myös muita erityisiä syitä, jotka on hakemuksessa esitetty.

Kaupungin päätöksen perustelut ovat virheelliset, kun päätöksen mukaan *”Johtuen suunnitellun rakentamisen isosta etäisyydestä tilakeskuksen pihapiiristä voidaan katsoa, että M-alueeseen liittyvä yleismääräys rakentamisen sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan tai pihapiiriin ei toteudu.”* Viitattujen määräysten mukaisesti rakennukset on suunnitelmassa nimenomaan sovitettu olemassa olevaan rakennuskantaan ja pihapiiriin, kuten myös huolellisesti maisemaan. Rakennukset tulevat kohtuulliselle etäisyydelle tilan talouskeskuksesta ja vastaavat tyyliltään ja rakennustyyppiltään täysin läheisiä rakennuksia. Valittajan hanke on nimenomaisesti suunniteltu myötäilemään ja vastaamaan alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä. Hankkeessa siirretään kiinteistöllä jo olemassa olevia rakennuksia paikkaan, jossa niitä voidaan hyödyntää paremmin.

Hankkeella on kyseiselle valittajan omistamalle kiinteistölle erityinen merkitys, koska haetulla rakentamisella edelleen jatketaan valittajan hanketta kunnostaa Kaipola kartano ympäristöineen alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ylläpitäen. Ennen valittajan omistukseen siirtymistä kyseinen kiinteistö rakennuksineen on ollut vuosikymmeniä hoitamattomana. On ilmeistä, että rakennettavat (kiinteistön länsipuolelta siirrettävät) vierasaitta ja saunarakennus edistävät jo olemassa olevien rakennusten käyttöä ja ylläpitoa.

Hanke on hyvin merkityksellinen alueen laajemmallekin käytölle. Kaipolan kartanon historia ulottuu aikaan ennen Jämsän kuntaa. Vaikka tehdas näkyy kartanoa kauemmas, maisemaa pidetään maakunnallisesti merkittävänä. Nyt suunniteltu rakentaminen siirtäisi kartanokiinteistöllä jo sijaitsevia rakennuksia lähemmäs rantaa, muttei kuitenkaan toisi niitä samalla tavalla esiin, kuin miten kartanon takana Päijänteeltä suunnasta tarkasteltuna Kaipolan tehdas näkyy. Kartanoa ympäröivään peltomaisemaan sopisi vanhoista rakennuksista koostettu rakennuskokonaisuus, vaikka rakennusten käyttötarkoitus olisikin alkuperäisestä poikkeava (viljamakasiini → vierastalo).

Siirrettävät rakennukset jäävät suunnitelmassa kasvavan puuston taakse peittoon, koska rakennuspaikka on suunniteltu koivutaimikon keskelle. Näin rakennukset peittyvät luonnollisesti kasvavan puuston keskelle.

## **2. Rakentamisen vaikutus ulkoilureitin suunnitteluun**

Poikkeamisen myöntämisellä ei vastoin päätöksen perusteluja vaikeutettaisi ulkoilureitin suunnittelua tulevaisuudessa.

Kyseisen ohjeellisen ulkoilureitin toteutuminen on hyvin epätodennäköistä huomioiden Kaipolan taajaman asukasluvun kehittyminen. Jämsän kaupungin julkaisun (V1) mukaan suunniteltu Kalmoniemen esteetön luontopolku ei sijoitu edes poikkeamisen sijainnin välittömään läheisyyteen, vaan useiden satojen metrien päähän.

Päätöksen perustelu ”Poikkeamisluvan myöntämisellä ei voida poissulkea etteikö vaarannettaisi kaavan toteuttamismahdollisuus reitin osalta” on tarkoitushakuinen, eikä vastaa alueen tilannetta ja kehityksen suuntaa. Jo perustelun sanamuoto osoittaa, että valittajan hanke ei käytännössä vaaranna kaavan toteuttamismahdollisuutta reitin osalta.

Ranta-alueella liikkuminen tulee edelleen olemaan jokaisenoikeuksien nojalla mahdollista, ja kaavan tarkoittamat kansalaisten ulkoilumahdollisuudet säilyvät.

### **3. *Rakentamisen maisemavaikutukset***

Valittajan kirjallisina todisteina oleva kuvamateriaali rakennuspaikkaa ja ympäröivää aluetta koskien osoittaa yksiselitteisesti, että kaupunginhallituksen päätökseen kirjatut perusteet maisemavaikutuksista ovat väärinä.

Kuvien nimikoinnista ilmenee kuvan teema. Kuvissa näkyy mm. monenlaista rakennelmaa ja näkymää po. alueella, jonka valossa ei ole perusteltua väittää, että haettu rakentaminen mitenkään haitallisesti vaikuttaisi

maisema-arvoihin. Valittajan hanke pikemminkin vahvistaa kaavan edellytystä säilytettävistä kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista ominaispiirteistä.

Rakentaminen esitettyyn paikkaan luonnollisesti tarkoittaisi sitä, että uudisrakennukset näkyisivät maisemassa Päijänteen vesistön suunnalta ja mahdollisesti myös vastarannalta katsottuna, mutta eivät mitenkään erityisesti erottuvalla, saati haitallisella tavalla. Rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsee yksi Jämsän pääsatamista (Hulkkio), joten uudisrakennukset todennäköisesti päätöksen mukaisesti näkyisivät satamaan saapuville veneilijöille, kuten lukemattomat muutkin alueen rakennukset. Hulkkion venesatama rakennuksineen ei itsessään ole erityisen esteettinen, saati hyvin maisemaan sopiva, joten venesataman käyttäminen maisemallisena perusteluna ei tue poikkeamishakemuksen hylkäämistä, vaan päinvastoin sen hyväksymistä.

Väite, että poikkeaminen aiheuttaisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia MRL 171 §:n valossa, on perusteeton.

### **4. *Maanomistajien tasavertainen kohtelu***

Suunnitellut vierasaitta ja saunarakennus pikemminkin parantavat rakennettua ympäristöä niin toiminnallisesti kuin esteettisesti. On täysin selvää, että vastaavassa tilanteessa poikkeamislupa tulisi myöntää kenelle tahansa maanomistajalle, ja tällaista tasavertaista kohtelua valittaja nimenomaan on peräänkuuluttanut.

## **5. Yhteenveto**

Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen ei haittaa yleiskaavan toteutumista, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan olennaisesti vaikuta alueen ominaispiirteisiin tai aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamishankkeen myötä saavutetaan kartanotyyppinen kokonaisuus, johon vierasaitta ja saunarakennus saumattomasti sopivat. Hanke ei millään tavalla vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, vaan erityisesti tukee näitä tavoitteita. Asiassa on erityiset syyt myöntää poikkeamislupa.

Kaupunginhallituksen päätös on ollut poliittisesti motivoitunut, mikä näkyy äänestysratkaisussa – poikkeamislupa on evätty äänin 4–3. Edellä selostetuin ja poikkeamishakemuksessa esitetyin perustein valittajan valitus tulee hyväksyä ja kaupunginhallituksen päätös tulee kumota.

### **Vastaus valittajan vaatimuksiin**

Jämsän kaupunki vaatii, että hallinto-oikeus hylkää valituksen ja pysyttää voimassa Jämsän kaupunginhallitus päätöksen 1.12.2025 § 287 sekä hylkää valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

### **Perustelut kaupungin vaatimuksille ja vastineet valittajan perusteluihin päätöksen kumoamiselle**

Poikkeamislupahakemus jätettiin 2024, jolloin oli voimassa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). MRL:n aikaan vireille tulleet lupa-asiat pitää käsitellä loppuun MRL:n säädösten mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaan vesistön 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. Rakennuspaikalla on voimassa 3.9.2021 voimaan tullut Jämsän taajamaosayleiskaava 2030, kaava ei ole MRL 72§:n tarkoittama yleiskaava, jonka perusteella voitaisiin suoraan myöntää rakentamislupia.

Hanke sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle M-alueelle (Maa- ja metsätalousvaltainen alue), alue on pääsääntöisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueeseen liittyy määräys, jonka mukaan alueille rakennettaessa rakennukset on sovittava olemassa olevaan rakennuskantaan tai pihapiiriin. Rakennuspaikka sijaitsee myös

Jämsänjoen valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella, joka on yleiskaavassa huomioitu ma-alueena. Ma-alueeseen liittyy määräys, jonka mukaan mm. rakentaminen tulee sijoittaa siten, ettei maisemallinen arvo vaarannu. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunniteltujen uudisrakennusten ja rannan väliselle alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitistö. Merkintään liittyy määräys, jonka mukaan reitin sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuisi n. 300-350 metrin etäisyydelle rakennuspaikan tilakeskuksen pihapiiristä sekä n. 65-85 metrin etäisyydelle Päijänteen rantaviivasta. Suunniteltu aittarakennus sijoittuisi ranta-alueen korkeimpaan maaston kohtaan ja saunarakennus aitan edustalle.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuisi yli 300 metrin päähän rakennuspaikan tilakeskuksesta, jossa ennestään sijaitsee kymmenkunta erikokoista rakennusta. Johtuen suunnitellun rakentamisen suuresta etäisyydestä voidaan katsoa että M-alueeseen liittyvä yleismääräys rakentamisen sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan tai pihapiiriin ei toteudu. Käytännössä poikkeamisen myöntämisellä muodostettaisiin uusi rantarakennuspaikka erillään rakennuspaikan tilakeskuksesta. Koska hanke sijoittuisi kohtalaisen lähelle Päijänteen rantaa tulee rakentaminen todennäköisesti näkymään vesistön suunnalta katsottuna, joten ei voida täysin poissulkea etteikö kaavassa osoitetun ma-alueen arvot vaarantuisi. Hanke sijoittuisi kaavassa osoitetun ohjeellisen ulkoilureitistön viereen, jonka tarkempi sijainti tutkitaan yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Valituksessa viitataan suunnitelmaan rakentaa esteetön luontopolku rakennuspaikan eteläpuolelle (Kalmoniemi), joka valittajan mukaan poistaisi tarpeen rakentaa ulkoilureitti yleiskaavassa osoitetun mukaisesti. Kyseinen suunnitteilla oleva reitti ei voida katsoa täysin poissulkevan yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamista Päijänteen ranta-alueelle.

Jämsän kaupunki katsoo että edellisessä kappaleessa todettujen perusteluiden mukaisesti ei voida täysin poissulkea etteikö poikkeamisen myöntämisellä aiheutettaisi haittaa kaavan toteuttamiselle ja haitallisia muita vaikutuksia (maisemavaikutuksia) (MRL 171 § kohta 1 ja kohta 4.). Suunniteltu hanke on sen verran ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan sisällön ja tavoitteiden kanssa, että poikkeamisen menettely ei ole oikea tapa ratkaista hankkeen toteuttamisedellytyksiä vaan se tulisi ratkaista kaavoituksen keinoin. Ottaen huomioon että voimassa oleva yleiskaava on kohtalaisen tuore (voimaan 2021), niin voidaan katsoa että yleiskaava on edelleen ajantasainen, eikä sen muuttamiseen pitäisi ryhtyä ilman vahvoja perusteita.

Valituksen liitteinä on useita valokuvia, joilla on haluttu perustella mm. miksi rakentaminen ei aiheuta haitallisia maisemavaikutuksia. Kuvista ei voida päätellä mihin niissä esiintyvä rakentaminen sijoittuu eikä näin ollen ole ollut mahdollista selvittää mikä on kunkin kohteen kaavatilanne ja miten rakentaminen on luvitettu. Poikkeuksena on kuva otsikoitu *joenranta 8 uudisrakennus suora rakennuslupa*, jonka osalta voimassa

olevassa yleiskaavassa on osoitettu saunan rakennuspaikka, joten rakentaminen on kaavan mukaista.

Valittaja peräänkuuluttaa maanomistajien tasavertaista kohtelua ja toteaa että on täysin selvää, että vastaavassa tilanteessa poikkeamislupa tulisi myöntää kenelle tahansa maanomistajalle. Tätä harkintaa on nimenomaan tehty, kun kielteistä poikkeamispäätöstä on valmisteltu. Jos kyseessä oleva poikkeamishakemus oltaisiin käsitelty myönteisenä, tämä olisi muodostanut ennakkopäätöksen. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä että kaikille samassa asemassa oleville maanomistajille ja samantyyppisille alueille pitäisi jatkossa myöntää poikkeaminen. Yksittäisten poikkeamisten myöntäminen tämän tyyppisille alueille, joissa on voimassa tuore ja ajantasalla oleva yleiskaava sekä suojeluarvoja saattaisi johtaa hallitsemattomaan rakentamiseen sekä suojeluarvojen heikentymiseen.

Lopuksi todetaan että valittaja ei ole esittänyt sellaisia erityisiä syitä, joiden perusteella poikkeamisen voisi myöntää. Rakennuspaikan pinta-ala on n. 13 ha, joten hankkeen toteuttamiselle on todennäköisesti löydettävissä muita sijoituspaikkoja lähempänä tilakeskuksen olemassa olevaa pihapiiriä.

Toimivalta, johon päätös perustuu:  
Hallintosääntö § 28 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää antaa edellä olevan lausunnon valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin ja toimittaa lausunnon pyydettyine liitteineen hallinto-oikeudelle.

Päätös