

9.3.2026

Dnro 2154/03.04.04.04.16/2024



**Asia** Rakennuslupaa koskeva valitus

**Valittaja** [REDACTED]

**Luvansaajat** [REDACTED]

### **Päätös, josta valitetaan**

Asikkalan ympäristölautakunnan päätös 28.8.2024 § 63

*Lupatarkastaja* on päätöksellään 7.6.2024 (§ 59, lupatunnus 24-0084-R) myöntänyt [REDACTED] rakennusluvan uuden rantasaunan rakentamiseksi kiinteistölle Röykönranta II 16-417-2-133 sekä vanhan saunarakennuksen ja talousrakennuksen purkamiseksi. Päätöksellä on myönnetty vähäinen poikkeaminen rakennusoikeudesta rakennusluvan yhteydessä.

*Ympäristölautakunta* on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt [REDACTED] oikaisuvaatimuksen. Vastaavalla paikalla on aiemmin sijainnut sauna, eikä rakennushankkeella katsota olevan vaikutusta naapurin etuun.

### **Käsittely hallinto-oikeudessa**

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä. Asikkalan kunta ja [REDACTED] on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut lainmukaisine viivästyskorkoineen.

Rakennuslupa on myönnetty ilman rantakunnan ja yhteisvesialueen osakaskunnan kuulemista ja lupaa.

Valittajalle on toimitettu valitusosoituksen sisältänyt päätös vasta erillisestä pyynnöstä. Valituksenalaisesta päätöksestä ei ilmene päätöksentekijää, pöytäkirjan tarkastuspäiväystä eikä tiedoksiantopäivää. Lupapäätöksestä ei ilmene rakennuspaikan todellinen rakentamistilanne, eikä sitä mitkä

rakennukset määrätään purettavaksi. Ympäristölautakunnalle ei ole annettu päätöksentekoa varten rakennuslupapäätöstä liitteineen, oikaisuvaatimusta eikä hakijan mahdollista vastinetta oikaisuvaatimuksesta.

Lupapäätöksellä ilmoitetun pääsuunnittelijan koulutustausta ei täytä voimassa olevia kelpoisuusvaatimuksia.

Rakennusluvan myöntäminen olisi edellyttänyt poikkeamislupaa tai ranta-asemakaavan muuttamista. Rakennuspaikalla olevien rakennusten yhteinen kerrosala muun ohella autotallirakennus huomioiden on 159 m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeus ylittyy 59 prosentilla. Vaikka rakennuspaikalta purettaisiin vanha sauna ja kaksi talousrakennusta, tulisi kiinteistön rakennusoikeus ylittymään 39 prosenttia. Valituksenalaisen päätöksen mukaan rakennusoikeuden ylitys on vain 17 prosenttia. Päätös perustuu virheelliseen asiakirjaan. Rakennusoikeuden ylitys on merkittävä.

Lupahakemukseen liitetyn asemapiirustuksen mukaan saunarakennus on merkitty 20 metrin päähän vesirajasta. Todellisuudessa rakennus on vain noin 8,5 metriä asemakaavan mukaisesta kiinteistörajasta, joka on ollut myös vesiraja alueelle laaditussa kaavassa. Asemapiirroksen raja on merkitty noin 10 metriä Salon kylän yhteisvesialueen puolelle. Rakennushankkeessa on lisätty ranta-aluetta noin 510 m<sup>2</sup>, jotta uudisrakennuksen etäisyydeksi vesirajasta on saatu kaavan vaatima 20 metriä. Vesialueen täyttö on tapahtunut vastoin lakia.

Saunarakennus sijoittuu karttatarkastelun perusteella noin 50 cm keskivedenkorkeuden yläpuolelle rakennusjärjestyksen 7 §:n vastaisesti.

## Lausunnot ja selitykset

*Ympäristölautakunta* on antanut lausunnon.

██████████ ovat antaneet selityksen, jossa on vaadittu valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen hylkäämistä. ██████████, sen toimitusjohtaja ██████████, hallituksen jäsen ██████████ ja yhtiön asiamies ██████████ on velvoitettava yhteisvastuullisesti korvaamaan luvansaajien oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut sekä rakentamisen viivästymisestä aiheutuneet kulut korkolain mukaisine viivästyskorkeineen. Ranta-asemakaavan mukaan rakennuspaikan lähimmillä kiinteistöillä rakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan ylitys on vähäinen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukainen. Uusi sauna tullaan sovittamaan paremmin rantamaisemaan soveltuvaksi. Valittajanaapuri ei ole missään vaiheessa lupakäsittelyä tuonut esille mitään heille aiheutuvaa haittaa rantasaunan uusimisen osalta.

██████████ on antanut vastaselityksen. Oikaisuvaatimuksen ja muiden asian taustaan liittyvien asiakirjojen olisi pitänyt olla lautakunnan päätöksen liitteenä. Vastaselitykseen on liitetty oikeudenkäyntikululasku, jonka loppusumma on arvonlisäveroineen 5 488,30 euroa.

██████████ ovat antaneet lisäselityksiä.

██████████ on antanut selityksen.

██████████ ovat toimittaneet erittelyn vaatimistaan oikeudenkäyntikuluista sekä rakentamisen viivästymisestä johtuvista kustannuksista sekä perusteluita vaatimuksilleen.

#### Muut merkinnät

Hallinto-oikeus on tänään antamallaan eri päätöksellä ratkaissut ██████████ valituksen Asikkalan kunnanhallituksen päätöksestä 24.3.2025 § 72, jolla kunnanhallitus on myöntänyt poikkeamisluvan saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Röykönranta II 16-417-2-133 vastoin ranta-asemakaavassa osoitettua rakennusoikeuden määrää (hallinto-oikeuden diaarinumero 1017/03.04.04.04.16/2025).

#### Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus ei tutki ██████████ vahingonkorvausvaatimusta.

Hallinto-oikeus kumoo ympäristölautakunnan päätöksen 28.8.2024 § 63 ja lupatarkastajan päätöksen 7.6.2024 § 59 ja hylkää rakennuslupahakemuksen.

Hallinto-oikeus oikeudenkäyntikuluvaatimukset enemmälti hyläten velvoittaa Asikkalan kunnan suorittamaan ██████████ korvaukseksi oikeudenkäyntikuluista arvonlisäveroineen yhteensä 1 000 euroa ja tälle määrälle vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun päätöksen antopäivästä on kulunut kuukausi.

#### Perustelut

##### Tutkimatta jättäminen

██████████ ovat selityksissään vaatineet korvauksia rakentamisen viivästymisestä. Kysymyksessä ovat vahingonkorvausvaatimukset, joiden tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

##### Pääasia

Menettelyä koskevat valitusperusteet

Ympäristölautakunnan hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan pääsuunnittelijaksi on vähäisellä suunnittelutehtävän vaativuusluokalla hyväksytty hakijoiden tytär, jolla on rakennustekniikan diplomi-insinöörin tutkinto. Pääsuunnittelija on täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 120 e §:ssä (41/2014) säädetyt pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset tutkintonsa osalta.

Muiden naapureiden kuin [REDACTED] kuulemisissa mahdollisesti tapahtuneet virheet eivät loukkaa valittajan oikeutta, eikä päätös voi tällä perusteella tulla kumotuksi.

Lupatarkastajan päätöksestä 7.6.2024 ilmenee, minkä rakennusten purkamista rakennusluvassa edellytetään. Kun otetaan huomioon hakemusasiakirjoista saatava selvitys kiinteistölle rakennetuista rakennuksista ja niiden kerrosaloista, päätös on tältä osin perustunut asian ratkaisemiseksi riittävään selvitykseen. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin sillä perusteella, ettei rakennuslupapäätöksestä ilmene kaikkien kiinteistölle rakennettujen rakennusten kerrosala.

Asiassa esitetystä selvityksestä ei ole pääteltävissä, että ympäristölautakunnan jäsenet eivät olisi voineet tutustua oikaisuvaatimukseen ja muihin valituksenalaisen päätöksen perusteena oleviin asiakirjoihin ennen asian ratkaisua. Valituksenalainen päätös ei ole valituksessa esitetyllä asian selvittämistä koskevalla perusteella lainvastainen. Valituksenalaisesta päätöksestä ilmenee myös päätöksen tehnyt viranomainen.

Valituksenalaisen päätöksen tiedoksianto ja valitusosoitusta koskevilla seikoilla on vaikutusta ainoastaan päätöstä koskevan valitusajan määräytymiseen. Mainituilla seikoilla taikka pöytäkirjan tarkastuspäivämäärän ilmoittamista koskevalla seikoilla ei ole päätöksentekomenettelyn lainmukaisuuden kannalta oikeudellista merkitystä.

Päätöksen sisällöllinen lainmukaisuus

#### *Sovellettavat oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n (132/1999) 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentin (196/2016) mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

#### *Asiassa saatu selvitys*

Hankkeessa on kysymys 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan rakentamisesta 3 110 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistöllä 16-417-2-133, joka sijaitsee Asikkalassa Päijänteen rannalla.

Asemapiirustuksen kerrosalalaskelman mukaan kiinteistöllä on 92 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus ja kiinteistöltä aiotaan purkaa nykyinen saunarakennus 13 k-m<sup>2</sup> ja aittarakennus 10 k-m<sup>2</sup>. Valituksenalaisen päätöksen mukaan hankkeen myötä asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä ylittyy 17 k-m<sup>2</sup>:llä.

Alueella on voimassa Hämeen lääninhallituksen 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-m<sup>2</sup>.

Rakennuslupapäätökseen 7.6.2024 sisältyvässä kaavoituspäällikön lausunnossa on todettu, että uusi sauna ylittää ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 17 m<sup>2</sup>:llä, mutta ei lisää tämänhetkistä ylitystä kuin 2 m<sup>2</sup>, koska vanhan saunan lisäksi puretaan myös 10 m<sup>2</sup> aitta. Kokonaistilanne huomioiden rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää vähäisenä poikkeuksena ottaen huomioon uuden rakennuksen sovittaminen ympäristöönsä.

### *Hallinto-oikeuden johtopäätökset*

Valituksenalaisen päätöksen mukaan hankkeessa ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä ylittyy 17 k-m<sup>2</sup>:llä eli 17 prosentilla. Poikkeamista ei voida pitää vähäisenä eikä poikkeamista ole voitu käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena ranta-asemakaavasta ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamismenettelyä. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin saunan maisemaan soveltuvuuteen tai rakennuspaikan naapurikiinteistöjen kaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen liittyvillä perusteilla. [REDACTED] on tuonut esiin, että todellisuudessa rakennusten kerrosalat ovat hakemusasiakirjoissa ilmoitettua suuremmat ja että autokatos/varastorakennuksen rakennusoikeutta ei ole huomioitu päätöksessä. Hallinto-oikeus toteaa tältä osin, ettei kiinteistölle rakennettujen rakennusten yhteenlasketun tosiasiallisen koon selvittämällä näissä olosuhteissa ole merkitystä asian lopputuloksen kannalta.

Kun poikkeamislupaa ei ole ennen rakennuslupan myöntämistä myönnetty, lupatarkastajan ei olisi tullut myöntää haettua rakennuslupaa. Hallinto-oikeus on lisäksi tänään asiassa dnro 1017/03.04.04.16/2025 antamalla päätöksellään kumonnut Asikkalan kunnanhallituksen päätöksen 24.3.2025 § 72, jolla kunnanhallitus on jälkikäteen myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan. Näin ollen lupatarkastajan päätös 7.6.2024 § 59 ja ympäristölautakunnan päätös 28.8.2024 § 63 tulee kumota. Asian näin päättyessä hallinto-oikeuden ei ole tarpeen lausua muista valitusperusteista.

### **Oikeudenkäyntikulut**

Siltä osin kuin [REDACTED] oikeudenkäyntikuluvaatimus koskee oikaisuvaatimusvaiheessa syntyneitä kuluja, vaatimus on lakiin perustumattomana hylättävä, koska hallintoasiassa kukin asianosainen vastaa omista kuluistaan.

Asiassa annettu ratkaisu huomioiden olisi kohtuutonta, jos [REDACTED] joutuisi pitämään oikeudenkäyntikulunsa kokonaan vahinkonaan. Hallinto-oikeus on asian laatuun ja laajuuteen nähden arvioinut kohtuulliseksi

korvaukseksi oikeudenkäyntikuluista päätöslauselmasta ilmenevän määrän. Kun kysymys on ollut tavanomaisesta rakennuslupa-asiasta, jonka lainmukaisuuden arviointi kuuluu viime kädessä viranomaiselle, oikeudenkäyntikuluja ei ole aihetta osaksikaan määrätä maksettavaksi luvanhakijoille.

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

#### Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut  
Rakentamislaki 194 §  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 120 e § (41/2014)  
Alueidenkäyttölaki 214 §  
Hallintolaki 31 §, 44 § 1 momentti ja 64 §  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 momentti 1 kohta ja 95 §  
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

[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 ympäristölautakunta

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 puhelusta 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:

<b>Postiosoite:</b>	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
<b>Sähköposti:</b>	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
<b>Käyntiosoite:</b>	Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki
<b>Puhelin:</b>	029 56 40200
<b>Faksi:</b>	029 56 40382
<b>Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:</b>	<a href="https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/">https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/</a>
<b>Aukioloaika:</b>	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)