

2.6.2026

Dnro 2130/03.04.04.04.16/2024



Asia Toimenpidelupaa koskeva valitus

Valittajat [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]

Luvanhakija [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Asikkalan ympäristölautakunnan päätös 28.8.2024 § 65

Lupatarkastaja on 12.7.2024 (§ 73, lupatunnus 24-0100-T) myöntänyt [REDACTED] toimenpideluvan kiinteistöllä 16-420-1-41 sijaitsevan vanhan rantasaunan tiilihormin ja kiukaan purkamiseen, uuden kiukaan ja uuden tyyppihyväksytyin hormin asentamiseen sekä sisäpuolisen lattian lahonneiden lautojen ja seinien sisäpuolisten panelointien uusimiseen.

Ympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] oikaisuvaatimuksen. Päätöksen perustelujen mukaan [REDACTED] ja [REDACTED] eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n tarkoittamia viereisen alueen omistajia ja haltijoita. He ovat yhteisen venevalkaman osakkaita, mutta eivät omistajia tai haltijoita. Yhteisen maa-alueen osakkaat eivät ole jättäneet osakaskunnan oikaisuvaatimusta, vaan oikaisuvaatimuksen ovat tehneet yksittäiset henkilöt. [REDACTED] osalta päätöksen perusteluissa on todettu, että rantamökki/sauna on sijainnut paikallaan vuosikymmeniä ja siinä on kiistatta ollut tulisija. Rakennushankkeella ei katsota olevan vaikutusta naapurin tai muiden yksittäisten henkilöiden etuun.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen päätös on kumottava ja toimenpidelupahakemus on hylättävä. Valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpano on keskeytettävä. Mikäli hormin ja kiukaan asennustyöt on ehditty suorittamaan, tulee nämä

rakenteet ja asennukset määrätä purettaviksi sakon uhalla. Asikkalan kunta on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut.

Ympäristölautakunnan olisi tullut tutkia oikaisuvaatimus myös [REDACTED] ja [REDACTED] osalta. Heidän muutoksenhakuoikeutensa perustuu yhteisäluelain 25 §:ään ja siihen, että toimenpidelupapäätös vaikuttaa välittömästi heidän oikeuteensa ja etuunsa yhteisen alueen osakkaina.

Ympäristölautakunnan päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla. Päätöksessä ei ole otettu kantaa oikaisuvaatimuksen perusteluissa esitettyihin seikkoihin kuten esimerkiksi siihen, että kiukaan asentaminen tarkoittaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttumista.

Naapureiden kuulemista ei ole suoritettu muutoin kuin kiinteistön 76-420-1-34 omistajan osalta. Muiden naapureiden kuuleminen on katsottu suoritetuksi kokonaisuudessaan maa- ja metsäoikeuden käsittelyssä, mikä on lainvastaista.

Hakemus on käsitelty ilman osakaskunnan muiden osakkaiden valtuutusta ja selvitystä rakennuspaikan hallinnasta. Rakennuslupaa on haettu ilmoittaen rakennuspaikan kiinteistötunnukseksi 16-420-1-41. Hakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee kuitenkin käytännössä kokonaan yhteisen alueen 16-420-878-1 Yhteinen venevalkama alueella. Vain rakennuksen yksi nurkka ulottuu vähäisessä määrin kiinteistöjen rajalle tai kiinteistön 16-420-1-41 puolelle. Lupahakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa rakennuksen sijainti on esitetty väärin kiinteistöjen rajalle.

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaan saunarakennus tai muu tulisijallinen rakennus edellyttää rakennuslupaa. Myös rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen saunarakennukseksi edellyttää rakennuslupaa.

Rantamökkiä ei ole rakennettu ja hyväksytty käyttöön 1960-luvulla myönnetyn luvan mukaisesti. Vanhoille lupapiirustuksille ei voida antaa merkitystä, koska rakennusta ei ole rakennettu niiden mukaisesti. Rakennuksessa ei ole ollut kiuasta eikä erillistä löylyhuonetta, joten muutosten salliminen tarkoittaa käyttötarkoituksen muuttamista. Välittömästi yhteisen uimapaikan vieressä sijaitsevan rakennuksen muuttaminen yhden osakkaan rantasaunaksi vaikuttaisi olennaisesti yhteisen alueen käytettävyyteen ja uimapaikan viihtyisyyteen muiden osakkaiden kannalta.

Lupapäätökseen liittyvissä suunnitelmissa ei ole esitetty, miten lupaehdossa asetetut vaatimukset jätevesien käsittelystä voidaan rakennuspaikalla täyttää.

Lausunnot ja selitykset

Ympäristölautakunta on antanut lausunnon, jossa se on muun ohella todennut, että rantamökin omistaja on [REDACTED], joten hän on voinut yksin hakea mökin korjaukselle lupaa. Olemassa olevan rakennuksen korjaaminen sisäpuolelta ei edellytä rakennuslupaa. Rakennuspaikalla on aina ollut tulisijallinen rakennus ja rakennuksella on saunan rakennuslupa. Se, että loppukatselmuksesta ei löydy dokumentteja, ei ole poikkeuksellista nyt

kyseessä olevan ajan rakennukselle. Rakennuksen pysyttäminen paikallaan on sallittua naapurussuhdelain 14 §:n perusteella.

■■■■■■■■■■ on antanut selityksen, jossa hän on vaatinut, että valittajat velvoitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan hänelle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut. ■■■■■■ on lisäksi tuonut muun ohella esiin, että asiassa on otettava huomioon Suomen perustuslaissa turvattu omaisuuden suoja. Yhteisalueain mukaan ■■■■■■ on oikeus käyttää yhteistä aluetta ja sillä sijaitsevaa ■■■■■■ omistamaa rakennusta hyväkseen, kunnossapitäää rakennusta ja saattaa rakennusta koskeva lupa-asia vireille.

■■■■■■■■■■, ■■■■■■ ■■■■■■ ja ■■■■■■ ■■■■■■ ovat antaneet vastaselityksen.

■■■■■■■■■■ on toimittanut lisäselvitystä.

■■■■■■■■■■, ■■■■■■ ■■■■■■ ja ■■■■■■ ■■■■■■ ovat toimittaneet oikeudenkäyntikululaskun ja täsmentäneet Asikkalan kunnalta vaadittavien oikeudenkäyntikulujen määräksi 7 467,25 euroa.

Asikkalan ympäristölautakunta on antanut lisälausunnon, jossa se on vaatinut oikeudenkäyntikuluvaatimuksen hylkäämistä.

■■■■■■■■■■, ■■■■■■ ■■■■■■ ja ■■■■■■ ■■■■■■ ovat antaneet selityksen oikeudenkäyntikuluja koskevan lisälausunnon johdosta.

Merkintä

Hallinto-oikeus on 20.11.2024 antamallaan välipäätöksellä numero 2390/2024 jättänyt tutkimatta vaatimuksen toimenpideluvan perusteella suoritettavien töiden keskeyttämisestä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus ei tutki valittajien vaatimusta hormin ja kiukaan määräämisestä purettavaksi sakon uhalla.

Hallinto-oikeus kumoaa ympäristölautakunnan ja lupatarkastajan päätökset ja hylkää ■■■■■■ ■■■■■■ hakemuksen.

Hallinto-oikeus velvoittaa Asikkalan kunnan korvaamaan ■■■■■■ ■■■■■■, ■■■■■■ ■■■■■■ ja ■■■■■■ ■■■■■■ oikeudenkäyntikulut yhteensä 3 000 eurolla. Valittajien oikeudenkäyntikuluvaatimus hylätään enemmälti.

Hallinto-oikeus hylkää ■■■■■■ ■■■■■■ oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluu ensi asteena ratkaista, velvoitetaanko ilman lainvoimaista lupaa mahdollisesti rakennetut rakenteet poistettaviksi. Kyseisen määräyksen antaminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

■■■■■ ■■■■■ ja ■■■■ ■■■■■ muutoksenhakuoikeus

Alueidenkäyttölain (31.12.2024 asti maankäyttö- ja rakennuslaki) 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin (927/2021) mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

--.

Yhteisäluelain 24 §:n 2 momentin mukaan jos osakaskunta päättää, että yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta koskevaa oikeudenkäyntiä tai viranomaisessa käsiteltävää asiaa ei panna vireille tai ei jatketa, taikka jollei osakaskunta muutoin valvo etuaan yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta koskevassa, tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa käsiteltävässä asiassa, osakas saa kuitenkin ajaa kannetta tai muutoin valvoa osakaskunnan etua asiassa.

Ympäristölautakunnan on valituksenalaisen päätöksensä perustelut huomioon ottaen katsottava jättäneen oikaisuvaatimuksen ■■■■■ ■■■■■ ja ■■■■ ■■■■■ tekemänä tutkimatta.

Yhteinen venevalkama 16-420-878-1, jolle toimenpidelupapäätöksessä tarkoitettu rakennus pääosin sijoittuu, on yhteinen maa-alue, jonka osakkaita ovat muun ohella ■■■■■ ■■■■■ omistama kiinteistö 16-420-1-30 ja ■■■■■ ■■■■■ omistama kiinteistö 16-420-1-33. Kun otetaan huomioon lupahakemuksessa tarkoitettun rakennuksen sijoittuminen pääosin edellä mainitulle yhteiselle maa-alueelle, rakennusta koskevan toimenpidelupapäätöksen on katsottava vaikuttavan osakaskunnan oikeuteen ja etuun maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi. Yhteisen alueen osakaskunta ei ole järjestäytynyt eikä ole saadun selvityksen mukaan valvonut etuaan asiassa.

Yhteisen maa-alueen osakaskunnan osakkaina [REDACTED] ja [REDACTED] on yhteisäluelain 24 §:n 2 momentin perusteella oikeus valvoa järjestäytymättömän osakaskunnan etua asiassa. [REDACTED] ja [REDACTED] on näin ollen ollut lupatarkastajan päätöksestä muutoksenhakuoikeus ja ympäristölautakunnan olisi tullut tutkia lupatarkastajan päätöksestä tehty oikaisuvaatimus myös heidän tekemänään. Koska ympäristölautakunta on kuitenkin tutkinut oikaisuvaatimuksen [REDACTED] [REDACTED] tekemänä, lautakunnan päätöstä ei ole pelkästään edellä kerrottuun [REDACTED] ja [REDACTED] muutoksenhakuoikeuteen liittyvällä perusteella syytä kumota ja palauttaa asiaa lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Päätöksen perusteleminen

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Hallintolain 49 g §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Ympäristölautakunnan päätöksen perusteluissa on viitattu lupatarkastajan päätöksen perusteluosasta ilmeneviin luvan myöntämisen perusteluihin. Päätöstä on perusteltu lisäksi sillä, että rantamökki/sauna on sijainnut paikallaan vuosikymmeniä ja siinä on ollut tulisija. Hallinto-oikeus toteaa, että vaikka päätöksen perustelut ovat niukat, niistä kuitenkin ilmenee, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Päätöksen perustelua ei ole pidettävä lainvastaisina sen vuoksi, että niissä ei ole vastattu jokaiseen oikaisuvaatimuksen tueksi esitettyyn perusteeseen. Päätös on siten perusteltu hallintolain edellyttämällä tavalla.

Luvan tarve ja rakennuspaikan hallinta

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n (132/1999) 2 momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Pykälän 3 momentin mukaan muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n (41/2014) 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

[REDACTED] [REDACTED] lupahakemuksen mukaan hankkeessa on kysymys vanhan rantasaunan tiilihormin ja kiukaan purkamisesta sekä uuden tyyppiyhväksytyyn hormin ja kiukaan asentamisesta kyseiseen rakennukseen. Hakemuksen mukaan rakennuksessa uusitaan lisäksi sisäpuolisen lattian lahonneet laudat ja seinien sisäpuoliset paneloinnit. Yhteisen alueen lunastustoimitusta (toimitusnumero 2022-703625) koskevan toimituskartan mukaan rakennus

sijaitsee pääosin yhteisellä alueella 16-420-878-1 Yhteinen venevalkama siten, että vain pieni osa rakennuksen koillisnurkasta on [REDACTED] omistaman kiinteistön 16-420-1-41 puolella. Myös kiinteistötietojärjestelmän kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennus sijaitsee pääosin yhteisellä alueella 16-420-878-1.

Nyt kyseessä olevan rakennuksen rakentamiseen on Asikkalan kunnan rakennuslautakunnan 4.4.1961 tekemällä päätöksellä myönnetty rakennuslupa. Samana päivänä vahvistetun pohjapiirustuksen mukaan rakennus käsittää pukuhuoneen ja saunan.

Asikkalan kunnan entinen rakennustarkastaja Tapio Tonteri on 16.2.2024 päivätyssä valituskirjelmään liitettyssä lausunnossaan kertonut käyneensä kiinteistöllä vuonna 2021 tai 2022 Asikkalan kunnan rakennustarkastajan virkaa hoitaessaan. Lausunnossa on muun ohella todettu, että rakennuksessa on ollut huone, jossa on ollut lämmityslaitteena kamiina. Kiinteistölle ei ole rakennettu rakennusluvasta saunarakennusta.

Toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä on nyt kysymyksessä olevan toimenpideluvan myöntämisaikana säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 126 ja 126 a §:ssä. Rakennuksen tiilihormin ja mahdollisen kiukaan purkamisessa, uuden kiukaan ja uuden hormin asentamisessa sekä sisäpuolisen lattian lahonneiden lautojen ja seinien sisäpuolisten panelointien uusimisessa ei ole kysymys mainitussa säännöksessä tarkoitetuista toimenpiteistä, jotka edellyttävät toimenpidelupaa. [REDACTED] lupahakemuksessa tarkoitettuihin rakennuksen korjaus- ja muutostöihin ei ole näin ollen voitu myöntää toimenpidelupaa.

Niistä rakennuksen korjaus- ja muutostöistä, jotka edellyttävät rakennuslupaa, on nyt kyseessä olevan toimenpideluvan myöntämisaikana säädetty edellä selostetussa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 2 ja 3 momentissa. Kun otetaan huomioon rakennuksen iästä ja kunnosta saatu selvitys sekä se, että rakennusta ei asiassa saadun selvityksen perusteella ole kaikilta osin toteutettu sille vuonna 1961 myönnettyssä rakennusluvassa vahvistettujen piirustusten mukaisesti, rakennuksen tiilihormin purkamisessa sekä uuden hormin ja kiukaan asentamisessa on katsottava olevan kyse rakennuksen paloturvallisuuden vaikuttavista muutostöistä, jotka edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 3 momentin mukaan rakennuslupaa.

Edellä selostettu maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n 1 momentin 1 kohta huomioon ottaen rakennusluvasta myöntäminen edellyttää sitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Saadun selvityksen perusteella nyt kyseessä oleva rakennus sijaitsee pääosin osakaskunnan hallinnoiman yhteisen maa-alueen 16-420-878-1 Yhteinen venevalkama alueella ja vain vähäisiltä osin [REDACTED] omistaman kiinteistön 16-420-1-41 puolella. Koska [REDACTED] ei siten hallitse rakennuspaikkaa eikä hankkeelle ole ollut myöskään yhteistä maa-alueita hallinnoivan osakaskunnan suostumusta, edellytyksiä rakennusluvasta myöntämiselle ei ole ollut. Yhteisäluelain 28 a §:n mukainen osakkaan oikeus käyttää yhteistä aluetta hyväkseen ja saattaa muussa laissa tarkoitettu lupa-asia vireille ei poista edellä mainittua maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvaa

vaatimusta rakennuspaikan hallinnasta. Myöskään muut [REDACTED] hallinto-oikeudelle antamassa selityksessä ja lisäselvityksessä esitetyt seikat eivät anna aiheutta arvioida asiaa toisin.

Edellä kerrotuin perusteluoin ympäristölautakunnan ja lupatarkastajan päätökset on kumottava ja [REDACTED] lupahakemus on hylättävä. Näissä olosuhteissa asiassa ei ole tarpeen lausua muista valitusperusteista.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa kokonaan vahinkonaan. Hallinto-oikeus arvioi asian laatuun ja laajuuteen nähden kohtuulliseksi korvaukseksi oikeudenkäynnin vuoksi tehdystä työstä päätöslauselmasta ilmenevän määrän.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Rakentamislaki 194 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 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, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Henna Nevalainen

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

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

[REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]

Asiamies: AA Antti Laaksonen
Asianajotoimisto DLA Piper Finland OyOikeudenkäyntimaksu maksutta
(Tuomioistuinmaksulaki 9 § 1 mom 3 kohta)

Jäljennös maksutta

[REDACTED]

Asikkalan ympäristölautakunta

Asikkalan kunnanhallitus

Tiedoksi maksutta

Ympäristöministeriö, sähköpostitse

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/>