



Uusikaupunki

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen hallintopakkoasia kiinteistöllä 431-3-163

YMPLL 23.09.2025 § 98

3724/10.03.00.15/2025

Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistö: 895-431-3-163

Osoite: [REDACTED], Uusikaupunki

Omistaja: [REDACTED]

Osoite: [REDACTED]

Selostus asiasta

Kiinteistöllä 895-431-3-163 on suoritettu 21.11.2023 tarkastus, jossa on havaittu, että kiinteistöltä on purettu talousrakennus ([REDACTED]) ja samalle paikalle on rakennettu uusi noin 7,5 m x 4 m suuruinen musta rakennus, jossa on myös katettu terassi.

Tämän lisäksi kiinteistöllä sijaitsevan huoltorakennuksen ([REDACTED]) kehikko on nostettu perustuksiltaan ja siirretty toiseen paikkaan kiinteistöllä. Huoltorakennuksen koko on noin 9 m x 6 m.

Rakennuksen purkamiselle, uuden rakennuksen rakentamiselle tai huoltorakennuksen kehikon siirtämiselle ei ollut tuolloin haettu rakennus- tai purkamlupaa.

Rakennusvalvonnan tietoon tuli 4.11.2024, että huoltorakennukseen oli sen alkuperäiselle paikalle tehty uusi perustus. Tarkastusinsinööri teki valvontakäynnin ja totesi tiedon oikeaksi. Rakennuksen kehikko oli tuolloin sijoitettuna eri paikkaan kiinteistöllä. Toimenpiteillä ei ollut rakennuslupaa. Rakennustarkastaja lähetti kiinteistön omistajalle rakennustyön keskeytysmääräyksen 8.11.2024 ja samalla hakijalle varattiin tilaisuus antaa kirjallinen selitys 3.12.2024 mennessä.

[REDACTED] vastine 3.12.2024

"Asia koskee omistamaani 75m2 loma mökkiä, joka on rakennettu 50 luvun lopulla. Rakennus on Lomarakennus 75m2 myös kaupungin rekisterissä, eikä huoltorakennus kuten päätöksessä virheellisesti ilmoitetaan. Mökki on rakennettu 50 luvulla siinä on sauna takka keittiö ja kaksi makuuhuonetta. Siinä on asunut Valmetin aikana lomasaaren hoitaja kesäisin. Lisäksi kiinteistöllä on talousrakennus 28 m2, jossa on olleet mm. Peseytymistilat ja wc. Kiinteistö on liitetty vesi, viemäri ja kaapeli verkkoihin.



Asiasta on käyty useampi keskustelu rakennusvalvonnan ja kaupunginarkkitehdin kanssa, jotka eivät ole johtaneet mihinkään.

Rakennus on erittäin heikkokuntoinen ja ajatukseni oli tehdä paikalle uusi mökki, mutta se osoittautui mahdottomaksi.

Näin ollen minulle jäi ainoaksi vaihtoehdoksi vanhan korjaaminen. Olin käsityksessä, että voin perustukset korjata ilman rakennuslupaa. Näin ei selvästi ollut, joten nyt olen rakennuslupaa hakenut.

Onhan kiinteistön omistajalla velvollisuus huolehtia rakennusten kunnosta.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. (21.12.2012/958)

Työllä ei ole vaikutusta turvallisuuteen eikä energiatehokkuutta tarvitse parantaa, koska rakennus on loma-asunto ja käytössä vain osan aikaa vuodesta.”

Ympäristö- ja lupalautakunnan päätös 17.12.2024

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti yksimielisesti pysyttää keskeytyksen voimassa siihen saakka, kunnes hankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Lisäksi lautakunta päätti ilmoittaa asiasta poliisiviranomaiselle, koska tekoa tai laiminlyöntiä ei ole pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä ja yleisen edun on katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kiinteistön omistaja on 21.11.2024 laittanut vireille lupahakemuksen huoltorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi tai merkittäväksi korjaamiseksi (■■■■■■■■■■). Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa rakennuksen käyttötarkoitus on kesämökki.



Lisäksi hakija on esittänyt kunnostavansa myös kiinteistöllä sijainneen talousrakennuksen.

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti hylätä lupahakemuksen kokouksessaan 11.3.2025. Lautakunta suoritti ennen kokousta paikalla katselmuksen. Päätöstä perusteltiin seuraavasti:

”Kiinteistön omistaja hakee lupaa rakennusten korjaus- ja muutostöihin. Hanketta ei voida pitää korjaus- ja muutostyönä, vaan hanketta on käsiteltävä uudelleenrakentamishankkeena.

Arviointiperusteena pidetään toimenpiteen laatua, laajuutta sekä arvoa ja kun rakennuksen käyttöikää lisätään uutta rakennusta vastaavaksi, on hanketta pidettävä rakennuksen uudelleen rakentamiseen verrattavana korjaus- ja muutostyönä. Ranta-asemakaava ei salli rakennusten uudelleenrakentamista vaan ainoastaan 40 m² huoltorakennuksen rakentamisen. Rakennushanke on ranta-asemakaavan vastainen, joten rakennuslupaa ei tule myöntää.”

Päätöksestä ei ole valitettu, joten se on saanut lainvoiman. Uutta lupahakemusta rakennushankkeelle ei ole vireillä.

Tämän jälkeen kiinteistöllä suoritettiin 13.6.2025 tarkastus, jossa todettiin, että päärakennukseen aiemmin luvatta tehtyjen perustusten päälle oli nostettu vanha rakennus ja sen ulkoverhous oli vaihdettu sekä rungon sisäpuolelle oli tehty noin 50 mm:n lisärimoitus lisälämmöneristystä varten. Samalla kehoitettiin kiinteistön omistajaa poistamaan kiinteistöltä vanhan talousrakennuksen tilalle tuotu luvaton uusi saunarakennus. Kiinteistön omistajalle varattiin lisäksi mahdollisuus antaa kirjallinen selitys pakkokeinojen käyttämiseen johtavassa asiassa 30 vuorokauden kuluessa.

Kiinteistön omistajan asiamies on antanut selityksen, joka on liitteineen oheismateriaalina.

Selityksessä katsotaan mm., ettei rakennuksen korjaaminen edellytä lupaa. Tältä osin rakennusvalvonta toteaa, että molemmat kiinteistöllä sijainneet rakennukset oli poistettu alkuperäiseltä paikaltaan, mikä havaittiin suoritetuissa tarkastuksissa. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kyse ei siten ole vanhan rakennuksen korjaamisesta vaan vanhan purkamisesta sekä uuden rakennuksen rakentamisesta.



Lisäksi selityksessä arvostellaan sitä, että luvanhakijaa ei ole ohjattu ja neuvottu hankkeen yhteydessä asianmukaisesti. Tältä osin todetaan, että alue on ranta-asemakaavassa LV-alueella, minkä vuoksi loma-asunnon rakentaminen alueelle edellyttää ennen rakennusluvan myöntämistä poikkeamispäätöksen hakemista ranta-asemakaavasta. Poikkeamishakemusta ei ole kuitenkaan pantu vireille. Kiinteistön omistajaa on muutoinkin suullisesti ohjeistettu asianmukaisesti prosessin aikana.

Mikäli poikkeaminen ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta myönnettäisiin, ei olisi estettä rakennusluvan myöntämiseksi kesäasunnolle.

Rakennusvalvonta on myös selvittänyt arkistosta mahdollisia aikaisempia rakennuslupia, mutta 1950-luvulta ei ole löytynyt lupapäätöksiä tai muitakaan asiakirjoja, jotka osoittaisivat alkuperäiset rakennusten käyttötarkoitukset. Autotehtaan omistusaikana laadittujen suunnitelmien mukaan kyse on huoltorakennuksesta ja talousrakennuksesta riippumatta siitä missä käytössä ne ovat olleet.

Sovellettava lainsäädäntö

Asia on tullut vireille valvonta-asiana ennen rakentamislain voimaantuloa, minkä vuoksi asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislain 194 §:n voimaantulosäännöksen mukaisesti vuoden 2024 lopussa voimassa ollutta lainsäädäntöä.

Toimivalta

Ympäristö- ja lupalautakunta toimii Uudenkaupungin hallintosäännön 39 §:n mukaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena, jolla on toimivalta ratkaista uhkasakon asettamista koskeva asia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asiassa.

Päätösehdotuksen perustelut

Molemmat rakennukset on suoritetuissa tarkastuksissa havaittu puretun tai ainakin poistetun rakennuspaikoiltaan. Niiden uudelleen rakentaminen tai kunnostaminen siinä laajuudessa kuin kiinteistön omistaja on esittänyt ja mitä tarkastuksissa on havaittu edellyttää rakennuslupaa.

Tämän vuoksi ja koska rakennushankkeelle ei ole myönnetty rakennuslupaa, rakennukset tulee velvoittaa poistettavaksi, ellei myöhemmin mahdollisesti myönnettävistä luvista muuta johdu.



Tästä päätöksestä ilmoitetaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tästä päätöksestä peritään [REDACTED] rakennusvalvontataksan (1.1.2021) mukainen maksu viisisataaviisikymmentä (550) euroa.

Käydyn keskustelun aikana rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi kertoi, että 17.9.2025 alkaen kiinteistön tunnus on muuttunut ja se on 895-431-3-164.

Käydyn keskustelun aikana Lea Myllymäki esitti, että asian käsittely siirretään seuraavaan kokoukseen. Johanna Vilo kannatti esitystä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että sen aikana oli tehty kannatettu asian siirtoesitys, joten oli äänestettävä. Äänestysmenettelyksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Lea Myllymäen siirtoesitystä äänestivät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä annettiin yksi jaa-ääntä ja kuusi ei-ääntä.

Päätös:

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti äänestyksen jälkeen äänin 1-6 siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen. Äänestysluettelo liitteenä.

Merkittiin, että Jaana Reijonsaari poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.51.
