



Lausunto Turun hallinto-oikeudelle / Valitus uhkasakon asettamista koskevasta hallintopakkopäätöksestä 21.10.2025 § 114 (kiinteistö 431-3-164)

YMPLL 20.01.2026 § 9
3724/10.03.00.15/2025

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

Ympäristö- ja lupalautakunta on 21.10.2025 § 114 tekemällään päätöksellä velvoittanut kiinteistön 895-431-3-164 omistajan [REDACTED] juoksevan uhkasakon uhalla viimeistään 31.12.2025 mennessä purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä uuden saunarakennuksen sekä huoltorakennuksen ja sen alle rakennetut luvattomat perustukset.

Juoksevan uhkasakon kiinteäksi peruseräksi asetettiin 10 000 euroa sekä lisäeräksi jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin velvoitetta ei ole noudatettu, 2 000 euroa.

[REDACTED] on valittanut määräajassa päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle, joka on pyytänyt valituksen johdosta ympäristö- ja lupalautakuntaa 28.1.2026 mennessä

- 1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen
 - antaa selostuksen asiasta
 - vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
 - lausuu esitetystä selvityksestä

- 2) toimittamaan päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä muut asiaan liittyvät asiakirjat

- 3) luetteloimaan toimittamansa asiakirjat. Luettelossa on arkistointivastuun määrittelemiseksi selkeästi kerrottava, mitkä asiakirjoista ovat olleet viranomaisen käytössä, kun se on tehnyt valituksenalaisen päätöksen. Näistä on erotettava asiakirjat, jotka viranomainen on laatinut tai hankkinut yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten.

Ehdotus annettavaksi lausunnoksi

Ympäristö- ja lupalautakunta liittää oheen pyydettyt asiakirjat ja ilmoittaa lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa.

Toimivallasta



Uudenkaupungin kaupungin hallintosäännön 39 §:n mukaan ympäristö- ja lupalautakunta toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena, jolla on toimivalta päättää asiasta.

Selostus asiasta

Kyseessä on Aaholmin saarella sijaitseva kiinteistö. Saari kokonaisuudessaan on ollut Uudenkaupungin autotehtaan henkilöstön virkistyskäytössä ja siellä on sijainnut loma-asuntokäytössä olleita rakennuksia. Kaupungilla ei ole tiedossa saaren rakennusten alkuperäistä lupahistoriaa.

Aaholmin saareen on laadittu ranta-asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.10.2011. Kaavamuutoksessa autotehtaan omistama lomakylä muutettiin pääosin omarantaisiksi lomarakennuspaikoiksi. Yleiskaavan mukaisen mitoituksen perusteella alueelle sai 6 lomarakennuspaikkaa.

Lisäksi kaavaan osoitettiin LV-1 alue eli venevalkama-alue. Tällä alueella, mitä päätös koskee, on rakennusoikeutta 40 m²:n huoltorakennukselle. LV-1 alueella oli kaksi olemassa olevaa rakennusta, toinen sauna ja toinen alueen valvojan rakennus.

Kiinteistöllä sijainneiden saunan ja valvojan rakennuksen purku- ja korjaustyöt oli aloitettu jo loppuvuonna 2023 luvatta, minkä johdosta rakennusvalvonta on keskeyttänyt rakennustyöt ensin marraskuussa 2024 sekä vielä uudelleen kesäkuussa 2025. Ympäristö- ja lupalautakunta on pysyttänyt keskeytysmääräyksen voimassa 17.12.2024 § 129.

Keskeytysten ja tarkastusten yhteydessä kiinteistön omistajaa on myös suullisesti ohjattu hakemaan rakennuslupaa ja laatimaan suunnitelmat, joissa esitetään korjaustöiden laajuus sekä suoritettavat toimenpiteet.

Alueella on suoritettu tarkastuksia, joissa on havaittu, että rakennustöitä on jatkettu keskeytysmääräyksistä huolimatta.

Kiinteistön omistaja on hakenut rakennuslupaa rakennusten kunnostamiseksi, mutta lupahakemus on hylätty kaavan vastaisena. Ympäristö- ja lupalautakunnan 11.3.2025 § 34 tekemän hylkäyspäätöksen perustelujen mukaan *”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.”

Lautakunta on suorittuaan katselmuksen paikalla hylännyt hanketta koskevan hakemuksen.

Rakennusvalvonta on ohjannut kiinteistön omistajaa hakemaan poikkeamis päätöstä ranta-asemakaavasta, jolloin rakennuslupan myöntäminen olisi mahdollista.

Koska kiinteistön omistaja ei aikaisemmasta keskeytysmääräyksestä ja hylätyistä lupahakemuksesta huolimatta ollut lopettanut rakennusten kunnostustöitä, rakennusvalvonta antoi vielä 13.6.2025 toisen rakennustöiden keskeytysmääräyksen.

Tämän jälkeen, koska lupahakemus oli lainvoimaisesti hylätty, käynnistettiin hallintopakkomenettely luvattomien rakennusten purkamiseksi.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kiinteistöllä sijainnut vanha saunarakennus oli purettu tai poistettu kiinteistöltä, jonka jälkeen paikalle oli tuotu uusi saunarakennus, jolle ei ollut myönnetty rakennuslupaa.

Kiinteistön omistajan näkemyksen mukaan kyse on ollut vanhan rakennuksen korjaamisesta, joka ei olisi vaatinut lainkaan rakennuslupaa.

Vanha valvojan rakennuksen (huoltorakennus) kehikko oli siirretty pois perustuksiltaan toiseen paikkaan ja rakennuksen perustusrakenteita oli uusittu sillä tavalla, joka rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan olisi edellyttänyt rakennuslupaa. Korjaustyötä on sen laajuuden vuoksi pidettävä uudisrakentamiseen verrattavana rakennustyönä, jota ei voida pitää sellaisena rakennuksen kunnostamistyönä, joka voitaisiin tehdä ilman rakennus- tai rakentamislupaa.

Tämän vuoksi lautakunnalle valmisteltiin esitys uhkasakon sekä velvoitteen asettamiseksi luvattomien rakennusten purkamiseksi. Esityksestä kuultiin vielä kiinteistön omistajaa ennen lautakunnan päätöstä.



Valituksen perusteluista

Muutoksenhakija katsoo, että kyse on vanhojen rakennusten kunnostamisesta, joka voidaan tehdä ilman rakennus- tai rakentamislupaa.

Rakennuslupan tarpeen arvioi rakennusvalvontaviranomainen, jona toimii ympäristö- ja lupalautakunta. Rakennusten kunnostukselle on aikaisemmin haettu rakennuslupaa, jonka yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen on arvioinut luvantarpeen. Päätöksen 11.3.2025 § 34 perustelut on esitetty edellä.

Lautakunta on edelleen samaa mieltä ja katsoo, että kyse on rakennusten uudelleen rakentamiseen verrattavasta korjaustyöstä, joka vaatii sekä maankäyttö- ja rakennuslain että uuden rakentamislain säännösten mukaan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa.

Koska lupaa ei ole myönnetty, lautakunta on voinut velvoittaa kiinteistön omistajan poistamaan luvattomat rakennuksen sekä asettaa velvoitteen tehosteeksi uhkasakon.

Muutoksenhakija pitää myös asetetun uhkasakon määrää liian suurena. Tältä osin lautakunta toteaa, että kiinteistön omistajan oma toiminta on osoittanut, ettei hän ole valmis noudattamaan viranomaisen antamia määräyksiä, koska hän on jatkanut luvatonta rakentamista keskeytysmääräyksistä huolimatta.

Tällainen piittaamattomuus lain säännöksistä ja viranomaisen määräyksistä edellyttää, että uhkasakon määrä on riittävän suuri, jotta sillä on toimintaa ohjaava vaikutus. Uhkasakon määrää suhteessa luvattoman rakennustyön aiheuttamiin kustannuksiin ei voida pitää liian suurena.

Muutoksenhakija moittii myös rakennusvalvonnan puutteellista ohjausta ja neuvontaa. Tältä osin lautakunta viittaa rakennustarkastajan muutoksenhakijan asiamiehelle antamaan 17.10.2025 päivättyyn kirjalliseen selvitykseen, jossa selostetaan rakentamista koskevien lainsäännösten sisältöä ja myös kiistetään hallintolain säännösten vastainen toiminta.

Lisäksi tarkastusten yhteydessä on annettu kiinteistön omistajalle suullisesti ohjausta ja neuvontaa siitä, miten asiassa tulisi edetä. Neuvonta ei kuitenkaan ole estänyt sitä, että luvaton rakentaminen on jatkunut keskeytysmääräyksistä huolimatta. Lautakunta päätti



17.12.2024 ilmoittaa luvattomasta rakentamisesta myös poliisille esitutkintaa varten.

Virkamiesten kiinteistöllä suorittamien katselmusten osalta lautakunta viittaa maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n 1 momentin sekä rakentamislain 148 §:n 1 momentin säännöksiin, joiden mukaan tarkastus rakennuspaikalla voidaan suorittaa myös siten, ettei siitä ilmoiteta etukäteen kiinteistön omistajalle. Myös hallintolain 39 § mahdollistaa tämän tietyin edellytyksin.

Katselmuspyynnöstä ja suullisesta käsittelystä

Lautakunta katsoo, että katselmuksen suorittaminen kiinteistöllä sekä suullinen käsittely on tarpeetonta, koska kaikki asian ratkaisemiseksi tarvittavat seikat ilmenevät asiakirjamateriaalista.

Oikeudenkäyntikuluista

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Lautakunta ei vaadi asiassa oikeudenkäyntikulujen korvausta ja katsoo, että ei ole kohtuutonta, että myös valittaja joutuu itse vastaamaan omista oikeudenkäyntikuluistaan. Tästä syystä valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä.

Lopuksi

Ympäristö- ja lupalautakunta vaatii, että [REDACTED] valitus hylätään kokonaisuudessaan kaikkien vaatimusten osalta edellä esitetyin perustein.

Oheismateriaali

- Rakennusvalvonnan kirjallinen selvitys 17.10.2025
- Ympäristö- lupalautakunnan päätös 21.10.2025 § 114
- Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 10.12.2025



Uusikaupunki

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
