



Uusikaupunki

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen hallintopakkoasia/ Kiinteistö 895-533-1-136

YMPLL 25.08.2026

2031/10.03.00.01/2023

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

Kiinteistö: 895-533-1-136

Osoite: [REDACTED]

Omistajat:

[REDACTED]

Osoite: [REDACTED]

[REDACTED]

Osoite: [REDACTED]

Aikaisemmat käsittelyvaiheet

[REDACTED] olivat rakentaneet kiinteistölle 895-533-1-136 varastokäyttöön tarkoitetun vajarakennelman. Ennen rakentamista kiinteistön omistajat olivat tehneet rakennusvalvonnalle ilmoituksen vajan rakentamisesta. Rakennusvalvonta ei ollut reagoinut ilmoitukseen.

Tuolloin voimassa olleen Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan tällainen rakennelma voitiin rakentaa ilmoitusmenettelyn jälkeen.

Naapurin tehtyä toimenpidepyynnön rakentamisesta, ympäristö- ja lupalautakunta päätti 12.12.2023 § 152, ettei toimenpidepyyntö anna aiheutta toimenpiteisiin.

Naapurin valitettua lautakunnan päätöksestä hallinto-oikeudelle, Turun hallinto-oikeus päätti 18.12.2024 antamallaan päätöksellä kumota lautakunnan päätöksen ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus perusteli päätöstään seuraavasti:

"Asiassa on kyse siitä, onko lautakunta voinut päättää, ettei naapurien rakennusvalvonnalle tekemä toimenpidepyyntö anna aiheutta ryhtyä toimenpiteisiin.



Asiassa saadun selvityksen mukaan betoniharkkoperusteinen lautarakenteinen ja ikkunallinen varasto on tarkoitettu työkalujen ja halkojen säilytykseen. Varasto on pinta-alaltaan alle 11 m². Varastossa ei ole tulisijaa eikä se ole lämpöeristetty. Se sijoittuu metsätalousalueelle, vaikkakin suhteellisen lähelle loma-asutusta ja rantavyöhykettä. Varasto ei sen koko, rakenteet, sijoituspaikka sekä ilmoitettu käyttötarkoitus huomioon ottaen ole sellainen rakennelma, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa. Kyseessä on vähäinen kevytrakenteinen rakennelma, jolla ei myöskään ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Varastoa ei siten ole pidettävä rakennuksena, vaan maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuna vajaa vastaavana rakennelmana.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty, että tällainen rakennelma voidaan rakentaa ilmoitusmenettelyn jälkeen. Hallinto-oikeus toteaa, että rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin ilmoituksen sijasta edellyttää luvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Asiaa harkittaessa on hallituksen esityksessä (HE 101/1998 rakennuslainsäädännön uudistamiseksi) todetun mukaisesti kiinnitettävä huomiota muun ohella asianomaisen luvan myöntämisedellytyksissä säädettyihin perusteisiin.

Se, ettei rakennusvalvontaviranomainen ole maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n 2 momentissa tarkoitetussa 14 vuorokauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta edellyttänyt luvan hakemista, ei sellaisenaan merkitse, että rakentamisen oikeudelliset edellytykset olisi oikeusvoimaisesti ratkaistu. Naapureiden tosiasiallinen mahdollisuus saada oikeusturvaa edellyttää, että ilmoitusmenettelyn käyttämisen oikeudelliset edellytykset voidaan sanotun määräajan jälkeenkin saattaa toimenpidepyynnöllä rakennusvalvontaviranomaisen arvioitavaksi.

Kysymyksessä oleva rakennelma sijoittuu lähelle rantavyöhykettä ja loma-asutusta ranta-asemakaavan alueelle ennestään rakentamattomalle kiinteistölle, jolla ei ole rakennusoikeutta. Lisäksi kiinteistön naapurit ovat alusta lähtien vastustaneet M-alueelle rakentamista. Hallinto-oikeus katsoo, että rakennusvalvontaviranomaisen olisi siten tässä tilanteessa tullut edellyttää hankkeelle toimenpideluvan hakemista.

Edellä mainituin perustein ympäristö- ja lupalautakunta ei ole voinut esittämillään perusteilla olla ryhtymättä toimenpiteisiin. Päätös on



siten kumottava ja asia palautettava lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Asian näin päättyessä muista valitusperusteista lausuminen ei ole tarpeen.”

Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeiset toimenpiteet

Tämän jälkeen rakennusvalvonta on kehottanut 22.8.2025 päivätyllä kirjeellä kiinteistön omistajia hakemaan vajarakennelmalle toimenpidelupaa 15.10.2025 mennessä uhalla, että rakennusvalvontaviranomainen ryhtyy hallintopakkomenettelyyn asian suhteen.

Lisäksi rakennusvalvonta on 21.5.2026 päivätyllä kirjeellä pyytänyt kiinteistön omistajilta kirjallista selitystä 22.6.2026 mennessä.

Kiinteistönomistajat ovat antaneet selityksen, jossa he katsovat toimineensa rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti ja vetoavat luottamuksen suojaan, jonka mukaan kansalaisella on oikeus luottaa siihen, että viranomainen toimii johdonmukaisesti, eikä päätöksiä muuteta takautuvasti haitallisesti. Selitys on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Sovellettava lainsäädäntö

Rakentamislain 194 §:n mukaan tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025 alkaen. Toimenpidepyyntö, josta tämän asian käsittely on alun perin alkanut, on tullut vireille 24.11.2023. Tästä syystä asian käsittelyyn on sovellettava ennen rakentamislain voimaan tuloa voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n 2 momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan mm. sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n 1 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen



kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Pykälän 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

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.

Esittelijä:

Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää velvoittaa kiinteistön 895-533-1-136 omistajat [REDACTED] ja [REDACTED] kummallekin erikseen asetettavan jäljempänä mainitun juoksevan uhkasakon uhalla yhteisvastuullisesti purkamaan ja poistamaan kiinteistölle rakennetun vajarakennelman viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Juoksevan uhkasakon määrä

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on tuhat (1 000) euroa sekä lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin velvoitetta ei ole noudatettu, on kaksisataa (200) euroa.

[REDACTED] ja [REDACTED] on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle,



minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuun mainintoihin tai muuten todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tämä päätös ilmoitetaan Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

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

Perustelut

Turun hallinto-oikeus on lainvoimaisessa päätöksessään todennut, että se, ettei rakennusvalvontaviranomainen ole maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n 2 momentissa tarkoitetussa 14 vuorokauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta edellyttänyt luvan hakemista, ei sellaisenaan merkitse, että rakentamisen oikeudelliset edellytykset olisi oikeusvoimaisesti ratkaistu. Naapureiden tosiasiallinen mahdollisuus saada oikeusturvaa edellyttää, että ilmoitusmenettelyn käyttämisen oikeudelliset edellytykset voidaan sanotun määräajan jälkeenkin saattaa toimenpidepyynnöllä rakennusvalvontaviranomaisen arvioitavaksi.

Ympäristö- ja lupalautakunta katsoo, että vajarakennelman rakentaminen on edellyttänyt aikanaan toimenpideluvan hakemista, koska rakennelma sijoittuu ranta-asemakaavan alueelle lähelle rantavyöhykettä ja loma-asutusta ennestään rakentamattomalle kiinteistölle, jolla ei ole rakennusoikeutta. Lisäksi kiinteistön naapurit ovat vastustaneet M-alueelle rakentamista.

Toimenpidelupaa ei ole kehotuksesta huolimatta haettu. Myöskään rakentamislain mukaista rakentamislupaa ei ole haettu.

Lainkohdat

Päätöksen esittelytekstissä mainittujen lisäksi
Uhkasakkolaki 6–9, 18, 19 ja 22 §
Hallintolaki 34 §

Päätös:
