

Toimenpidepyyntö rakennusvalvontaviranomaiselle

Lupalautakunta 23.10.2025
883/10.03.00.13/2025

Valmistelija: rakennustarkastaja Petri Ojanen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kiinteistölle 680-7-7015-4 on myönnetty rakennuslupa 22-0181-R asuinrakennuksen laajentamiselle sekä uuden pihasaunan ja talousrakennuksen rakentamiseksi. Lupa on myönnetty 9.6.2022 ja se on voimassa 28.6.2027 saakka.

Kohteessa on pidetty käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) 19.6.2024, jonka katselmuspöytäkirjaan merkittiin, että piha-aluetta on täytetty maa-aineksilla siten, että naapuritontin 680-412-1-483 rajalle on muodostettu täyttömaasta pengeri, joka tulee luiskata ja viimeistellä siten, ettei valumavesiä johdeta naapuritontille. Piha-alueen korkeusasemien muutoksia ei ole esitetty lupahakemuksessa.

Naapurikiinteistön 680-412-1-483 omistaja on jättänyt kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 18.6.2025 päivätyn toimenpidepyynnön, jossa pyydetään kaupungin rakennusvalvontaviranomaista velvoittamaan kiinteistön 680-7-7015-4 omistajia

- 1) poistamaan tai muuttamaan tontillaan 680-7-7015-4 sijaitsevan saunarakennuksen päällä olevan maakasan siten, että sen reuna sijaitsee vähintään neljän metrin etäisyydellä naapurikiinteistön 680-412-1-483 rajasta; ja
- 2) palauttamaan maanpinnan korkeusaseman entiselleen naapurikiinteistön 680-412-1-483 rajan kohdalla tai toteuttamaan muutoin hyväksyttävän teknisen ratkaisun haitan poistamiseksi.

Kiinteistön 680-7-7015-4 omistaja on 4.8.2025 antanut toimenpidepyynnön johdosta selvityksensä.

Kiinteistön 680-412-1-483 omistaja on 25.8.2025 antanut selvityksestä vastineensa.

Rakennustarkastaja toteaa toimenpidepyynnöstä seuraavaa:

Käyttöönottokatselmuksen jälkeen suoritettussa rajankartoituksessa 20.6.2024 on todettu, että naapuritontin 680-412-1-483 rajalle on muodostettu täyttömaasta enimmillään 0,8 metrin korkuinen pengeri, joka ulottuu osin 0,3 metriä naapuritontin puolelle. Lisäksi maatäyttöä on ulotettu enimmillään noin 4 metrin etäisyydelle tontinrajan yli kaupungin maa-alueelle (Knuutilan suoja-alue 680-7-9908-201).

Kiinteistön 680-7-7015-4 omistajalle on 20.6.2024 ilmoitettu suoritetusta rajankartoituksesta ja toimitettu kopio kartoituksesta. Kiinteistön omistajan 25.6.2024 antaman ilmoituksen mukaan rajat on tarkoitus saattaa kuntoon.

11.8.2025 suoritettussa uusintakartoituksessa todettiin tilanteen pysyneen muuttumattomana, eikä rajoja ole korjattu.

Toimenpidepyynnössä mainittu saunarakennus on betonielementtirakenteinen ja maapeitteinen holvisauna, jonka kokonaisala on 10,70 m². Holvisauna on ikkunaton ja rakenteensa johdosta palamaton, eikä näin ollen aiheuta palovaaraa. Rakennuslupahakemuksen liitteenä olevan, saunaan koskevan leikkauspiirustuksen mukaisesti saunan betonirakenteet peitetään noin 1 metrin vahvuisella maa-aineskerroksella. Asemapiirustuksen mukainen holvisaunan etäisyys naapuritontin rajasta on 5,20 metriä. Sijaintikatselmuksessa 23.9.2022 on todettu saunan sijoittuvan noin 1 metrin itäsuuntaan asemapiirustuksessa esitetystä sijainnista, jolloin todellinen etäisyys naapuritontin rajasta on noin 6,20 metriä.

Kiinteistön 680-7-7015-4 omistaja on luvanhakijana suorittanut naapurien kuulemisen lupahakemuksen johdosta itse. Naapureilla ei ollut kuulemisvaiheessa huomautettavaa lupahakemuksesta.

Kiinteistöillä suoritettiin 4.9.2025 katselmus, jossa olivat läsnä molempien kiinteistöjen omistajat. Katselmuksessa todettiin 11.8.2025 suoritettun kartoituksen mukainen tilanne. Kiinteistön 680-412-1-483 omistajan vaatimukset tonttien välisen rajan osalta:

- 1) kiinteistön 680-7-7015 omistajan tulee istuttaa kiinteistöjen rajalle näkösuojaksi riittävän korkea aita (esim. tuija-aita); tai
- 2) maapenger on poistettava kiinteistöjen rajalta ja luiskattava kaupungin rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaisesti 1:3 kaltevuuteen; ja
- 3) poistamaan tai muuttamaan holvisaunarakennuksen päällä olevan maapeitteen siten, että sen reuna sijaitsee vähintään neljän metrin etäisyydellä rajasta

Piha-alueen rakentamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä:

30.1 Yleiset määräykset

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille. Pihamaa on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

31 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

32 § Pengerrykset, luiskaaminen ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä, luiskaamalla tai toissijaisesti tukimuureilla. Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin (1:3). Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin. Luiskaus on suoritettava siten, että luiska sopeutuu luontevasti katuun tai olevaan maastoon.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Petri Ojanen

Päätösehdotus

Lupalautakunta toimii rakentamislain (RakL) 99 §:n tarkoittamana kunnan rakennusvalvontaviranomaisena ja on toimivaltainen käsittelemään asiaa.

Lupalautakunta määrää kiinteistön 680-7-7015-4 omistajia

1) poistamaan naapuritontin 680-412-1-483 puolelle ulottuvat osat maapenkereestä, sekä kaupungin maa-alueelle (Knuutilan suoja-alue 680-7-9908-201) ulottuvat maatäytöt välittömästi, kuitenkin viimeistään 15.12.2025 mennessä; ja

2) luiskaamaan ja viimeistelemään naapurikiinteistön 680-412-1-483 rajalle muodostetun maapenkereen rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaisesti 1:3 kaltevuuteen siten, että luiska sopeutuu luontevasti naapuritontin korkeusasemaan, eikä aiheuta pinta- ja sadevesien valumista naapurin puolelle, nämä toimenpiteet tulee suorittaa rakennusluvan voimassaoloaikana ennen loppukatselmusta, viimeistään 28.6.2027 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL, 14 §, 21 §, 125 §, 133 §, 165 §

RakL. 75 §, 99 §, 138 §

Rak.järj. 30 §, 31 §, 32 §

Päätös