

Lupalautakunnan lausunto hallinto-oikeudelle

Lupalautakunta 22.01.2026
883/10.03.00.13/2025

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

Raision lupalautakunnan päätöksestä 23.10.2025 § 78, koskien lautakunnalle osoitettua toimenpidepyyntöä on jätetty valitus Turun hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on osoittanut Raision lupalautakunnalle lausuntopyynnön, jossa pyydetään:

- 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 (valituksenalaisessa lupalautakunnan päätöksessä mainitut) sekä muut mahdolliset 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.

Lausunto tulee antaa viimeistään 30.1.2026 mennessä.

Valituksessa vaaditaan, että hallinto-oikeus määrää kiinteistön 680-7-7015-4 omistajia luiskaamaan ja viimeistelemään kiinteistön 680-412-1-483 rajalle muodostetun maapenkereen välittömästi ja viimeistään kahden kuukauden kuluessa.

Vaatimusten perusteet

Määräaika on kohtuuton ja vastoin hallintolain periaatteita

Rakennusvalvontaviranomainen on antanut määräyksen, jonka tarkoituksena on poistaa naapurin haittaava ja osin luvaton maatäyttö. Veloitteen määräajaksi on kuitenkin asetettu rakennusluvan voimassaolon päättymispäivä 28.6.2027. Näin pitkä määräaika on suhteeton ja käytännössä merkitsee, että haitta saa jatkua lähes kahden vuoden ajan.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on toimittava tarkoituksenmukaisuuden ja suhteellisuuden periaatteiden mukaisesti. Tässä tapauksessa edellä todetun pituinen määräaika ei ole tarpeen toimenpiteen toteuttamiseksi. Kyseessä oleva maapenger (holvisauna maakasoineen) on käytännössä jo valmiiksi rakennettu, eikä työn voida katsoa olevan keskeneräinen. Näin ollen määräajan sitominen rakennusluvan voimassaoloaikaan ei ole perusteltua.

Haitta naapurikiinteistölle on välitön ja jatkuva

Maapenger ulottuu osin naapurin tontille ja muuttaa pintavesien kulkua. Rakennusvalvontaviranomainen on itsekin todennut tilanteen olevan rakennusjärjestyksen vastainen. Näin ollen toimenpiteen lykkääminen lähes kahdella vuodella jatkaa lainvastaista ja haitallista tilannetta. Rakentamislain 147 §:n mukainen oikaisumääräys on tarkoitettu korjaamaan rikkomus viivytyksettä.

Toimenpiteen tekninen laajuus ei edellytä pitkää aikaa

Kyse on maapenkereen luiskaamisesta ja viimeistelystä, ei laajamittaisesta rakentamisesta. Työ on teknisesti yksinkertainen ja voidaan suorittaa muutamassa päivässä sopivana vuodenaikana. Kahden kuukauden määräaika on riittävä ja kohtuullinen.

Rakennusvalvonnan päätös on sisäisesti ristiriitainen

Päätöksessä määrätään osittain välittömästi toteutettavia toimenpiteitä, naapurin puolelle ulottuvien maamassojen poistaminen viimeistään 15.12.2025 mennessä, mutta sallitaan holvisaunan päällä olevan maakasan luiskauksen ja viimeistelyn siirtyminen vuoteen 2027. Tämä ei ole johdonmukaista eikä palvele päätöksen tavoitetta.

Pyydettyinä lausuntona lupalautakunta toteaa seuraavaa:

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 pengerr, joka tulee luiskata ja viimeistellä siten, ettei valumavesiä johdeta naapuritontille. Piha-alueen korkeusasemien muutoksia ei ole esitetty lupahakemuksessa.

Käyttöönottokatselmuksen jälkeen suoritettua rajankartoituksessa 20.6.2024 on todettu, että naapuritontin 680-412-1-483 rajalle on muodostettu täyttömaasta enimmillään 0,8 metrin korkuinen pengerr, joka ulottuu osin 0,3 metriä naapuritontin puolelle. Lisäksi maatayttöä 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 suoritettua uusintakartoituksessa todettiin tilanteen pysyneen muuttumattomana, eikä rajoja ole korjattu.

Samalla luvalla myönnetty 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, saunaa 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 todettiin 11.8.2025 suoritetun kartoituksen mukainen tilanne.

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 korkeussemiin 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.

Lupalautakunta määräsi kiinteistön 680-7-7015-4 omistajia päätöksensä 23.10.2025 § 78 mukaisesti:

- 1) poistamaan naapurikiinteistön 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.

Valituksessa esitettyjen vaatimusten perusteista todetaan, että pelkästään piha-alueen muuttaminen ei edellytä MRL 125 §, 126 §, 128 §, eikä RakL 42 § tai 53 §:n mukaista lupaa. Piha-alueen rakentamisessa on kuitenkin huomioitava se mitä rakennusjärjestyksessä on piha-alueen rakentamisesta määrätty. Tehdyt muutokset on todettu voimassa olevan rakennusluvan mukaisten rakentamistöiden yhteydessä, mm perustusten kaivuun yhteydessä kertyneiden ylijäämämaiden käyttämisen tontin tasaamisessa.

Naapurikiinteistön 680-412-1-483 puolelle ulottuvat osat maapenkereestä on määrätty poistettavaksi välittömästi, kuitenkin viimeistään 15.12.2025 mennessä. Naapurikiinteistön alueen käyttämiseen ei ole saatu MRL 149 a §:n mukaista lupaa.

Kiinteistön 680-7-1-483 rajan omalla puolella oleva maapenger on määrätty luiskattavaksi ja viimeisteltäväksi rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti luvan voimassaoloaikana ennen loppukatselmusta, viimeistään 28.6.2027 mennessä. Kiinteistön omistajaa ei ole mahdollista velvoittaa hallintopakon uhalla tietyssä määräajassa toimenpiteisiin, joiden suorittamiseen rakennusluvan mukaan on kuitenkin aikaa loppukatselmukseen asti.

Maapenkereellä ei ole olennaisia vaikutuksia naapurikiinteistön 680-412-1-483 rakentamiseen tai muuhun käyttöön. Kiinteistöillä suoritetuissa katselmuksissa ei ole myöskään todettu pinta- tai sadevesien valumista rajan yli naapurin puolelle. Pihasaunan ympäristö on lisäksi salaojitettu.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Petri Ojanen

Päätösehdotus

Lupalautakunta antaa edellä olevan lausunnon hallinto-oikeudelle.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös