

Velvoitteen asettaminen rakentamislain (751/2023) 142 §:n tarkoittamassa hallintopakkoasiassa

Lupa- ja valvontalautakunta 10.06.2025
1420/10.03.00.10/2025

Valmistelu ja lisätiedot
rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Tiivistelmä

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee talousrakennus, joka ominaisuuksien puolesta täyttää asuinrakennuksen määritelmän. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on kirjoittanut kehotuksen palauttamaan rakennus edellisen rakennusluvan mukaiseksi määräaikaan mennessä. Rakennusta ei ole palautettu edellisen rakennusluvan mukaiseksi.

Kiinteistön yksilöinti:



Omistaja / haltija:



Kuvaus asiasta

Velvoitteen asettamisen kohteena on kiinteistö 638-[REDACTED], joka sijaitsee Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavan alueella merkinnän AO-2/s. Merkintä tarkoittaa, että alue on tarkoitettu huvilamaisen asutuksen alueeksi. Alue on tarkoitettu enintään nykyiselle määrälle erillispientaloja ja loma-asuntoja. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään (Liite 1 ja 2).

Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Toisen velvoitteen kohteena olevan talousrakennuksen pysyvä rakennustunnus on [REDACTED]. Talousrakennuksen loppukatselmus on pidetty 20.11.2014. Loppukatselmuspöytäkirjassa ei ole huomautuksia tai ilmoitettu poikkeamia katselmuksen hetkellä.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on saanut ilmoituksen 09/2023, että [REDACTED] osoitteessa sijaitsevaa talousrakennusta myydään omakotitalona, vaikka kyseessä on talousrakennus.

Porvoon kaupungin rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi on käynyt tarkastuskäynnillä 22.9.2023. Tarkastuskäynnin jälkeen on voitu todeta, että talousrakennus poikkeaa myönnetyn rakennusluvan 2006-514 (Liite 3) pohjapiirustuksesta (Liite 4).

Talousrakennuksessa on keittiö, joka on varusteltu kaasuliedellä sekä wc-tila on kylpyhuone. Ominaisuuksiltaan talousrakennus on vastaa asuinrakennusta, joten rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut ja ei vastaa myönnettyä rakennuslupaa.

Kiinteistö ja talousrakennus sijaitsevat Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavan alueella merkinnän alla, joka ei salli erillispientalojen määrän lisäämistä, joten Porvoon kaupungin rakennusvalvonta oli velvoitettu kirjoittamaan kehoitus 30.10.2023 (Liite 5) palauttamaan talousrakennus edellisen rakennusluvan mukaiseen tilaan tai hakemaan poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle Porvoon kaupunkikehityslautakunnalta.

Kiinteistön omistaja haki poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle, mutta Porvoon kaupunkikehityslautakunnan 10.9.2024 tekemä päätös oli kielteinen (Liite 6). Päätöksestä ei valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kielteisen poikkeamislupapäätöksen jälkeen Porvoon kaupungin rakennusvalvonta kirjoitti toisen kehotuksen 24.10.2024 (Liite 7), jossa kehoitettiin palauttamaan talousrakennus edellisen rakennusluvan mukaiseksi.

Kiinteistön omistaja ilmoitti käydyissä keskusteluissa jo aikaisemmin, että rakennus on ollut nykyisen kaltainen jo loppukatselmuksessa. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta pyysi toimittamaan kirjallisia todisteita väitteen tueksi. Kiinteistön omistaja toimitti valokuvat (Liite 8), jotka on otettu kuvakaappauksen mukaan 15.7.2014 eli noin neljä kuukautta ennen loppukatselmusta. Kuvista voidaan päätellä, että talousrakennuksessa oli kaasuliesi ja kylpyhuone loppukatselmuksen hetkellä. Kuvat ovat ristiriitaisia loppukatselmukseen nähden.

Edellä mainitussa asiassa on kiistatonta, että talousrakennus täyttää asuinrakennuksen määritelmän. Talousrakennus on pysyvässä asuinkäytössä, vaikka alun perin haettu rakennuslupa on myönnetty talousrakennukselle. Jotta rakennusta voisi käyttää pysyvään asumiseen tulisi sille hakea poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutosta varten ja sen jälkeen nykyisen Rakentamislain (751/2023) mukainen rakentamislupa. Poikkeamislupaa on haettu ja päätös on ollut kielteinen. Edellä mainitun takia Porvoon lupa- ja valvontalautakunnalle esitetään, että kiinteistön omistaja veloitetaan Rakentamislain (751/2023) 147 §:n nojalla sakon uhalla palauttamaan rakennus edellisen rakennusluvan mukaiseksi eli vähintään kaasuliesi on poistettava, jotta käyttötarkoitus muuttuu takaisin talousrakennukseksi.

Asianosaisten kuuleminen

Kiinteistön omistajalle on lähetetty kuulemiskirje 5.5.2025 (Liite 9). Kuulemiskirjeeseen on saatu vastine sähköpostilla 19.5.2025 (Liite 10).

Kiinteistön omistaja tuo vastineessaan esille seuraavat asianhaarat vapaasti lyhennettynä, jonka takia sakon uhalla asetettavaa velvoitetta ei tulisi asettaa:

-Loppukatselmushetkellä 11/2014 talousrakennus on ollut nykyisen mukaisesti varusteltu ja rakennustarkastaja on hyväksynyt sen. Katselmuksen jälkeen tiloja ei ole muutettu. Tämän takia uusia velvoitteita ei tulisi asettaa Asunto-osakeyhtiölle.

-Kunnossapitovastuu kuuluu yhtiöjärjestysmääräyksen (Liite 11) mukaan rakennuksen B osakkeen omistajille ja Asunto-osakeyhtiö ei voi tehdä muutoksia ilman osakkeenomistajien lupaa. Asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut tekevänsä muutokset, mutta osakkeen omistajat eivät anna lupaa muutoksien tekemiselle.

-Asunto-osakeyhtiö on valmis täyttämään rakennusvalvonnan kehotuksen, mikäli B-talon osakkeen omistajat antavat siihen luvan tai jos Asunto-osakeyhtiö saa jonkun muun laillisen oikeuden toimia asiassa kehotuksen edellyttämällä tavalla

Rakennusvalvonnan vastine

Talousrakennus on rakennettu vanhan Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) aikana. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Toimitettujen kuvien mukaan talousrakennuksessa on ollut loppukatselmushetkellä keittiö, joka on varustettu kaasuliedellä sekä wc-tila, joka on toteutettu kylpyhuoneena. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä rakentaminen suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja ovat olleet loppukatselmushetkellä vastuussa, että kaikki poikkeamiset myönnettyyn rakennuslupaan nähden ilmoitetaan. Poikkeamisia ei ole ilmoitettu rakennusvalvonnalle eikä niitä ole täten myöskään hyväksytty. Nykyinen tilanne on myönnetyn rakennusluvan vastainen.

Rakennusvalvonta kirjoittaa kehotuksen aina kiinteistön omistajalle. Mahdollisesti asetettava velvoite uhkasakkoineen ja kustannuksineen ovat Asunto-osakeyhtiön sisäisiä asioita, kuinka velvoitteet ja kustannukset jaetaan.

Perustelut

Rakentamislain (751/2023) 42 §:n kolmannen momentin kolmannen kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutetaan olennaisesti. Vanhan Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaan käyttötarkoituksen muutosta varten on myös pitänyt olla rakennuslupa. Rakennukseen lisättäessä ruoanlaitto mahdollisuus, eli keittiö, joka pitää sisällään kaasulieden muuttaa talousrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Porvoon

kaupungin rakennusvalvonta ei voi käsitellä mahdollista rakentamislupahakemusta käyttötarkoituksen muutosta varten ennen, kuin kohteelle olisi myönnetty poikkeamislupa Porvoon kaupungin kehityslautakunnan toimesta. Poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle on haettu, mutta päätös on ollut kielteinen.

Rakentamislain (751/2023) 91 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä huolehtii siitä, että rakennus rakennetaan myönnetyn luvan mukaisesti. Uuden lain 91 § vastaa aikaisemmin voimassa olleen Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 §:ää.

Rakentamislain (751/2023) 96 §:n mukaan rakentamislupaa vaativassa työssä tulee olla vastaava työnjohtaja, sekä vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennus rakennetaan myönnetyn luvan mukaisesti. Uuden lain 96 § vastaa aikaisemmin voimassa olleen Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ä

Loppukatselmushetkellä viitaten edellä mainittuihin Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 ja 122 §:ään rakennushankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja ovat olleet vastuussa, että rakennus rakennetaan rakennusluvan mukaisesti. Kaikkien poikkeamien ilmoittaminen verraten myönnettyyn rakennuslupa on rakennushankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan vastuulla. Poikkeamia ei ole ilmoitettu.

Rakentamislain (751/2023) 147 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjassa 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.

Uhkasakosta ja teettämisuhesta säädetään uhkasakkolaissa ([1113/1990](#)) .

Uhkasakkolain (1113/1990) 4 §:n mukaan viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty.

Uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (*juokseva uhkasakko*). Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus,

velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (*uhkasakkojakso*) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojaksoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki (751/2023) 42 §, 91 §, 96 §, 147 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 119 §, 122 §, 125 §

Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 §, 19 §

Liitteet

Liite 1 Kuvakaappaus osayleiskaavan karttaotteesta

Liite 2 Kuvakaappaus osayleiskaavan tekstiosuudesta

Liite 3 Myönnetty rakennuslupa [REDACTED]

Liite 4 Myönnetyn rakennusluvan pohjapiirustus [REDACTED] verrattuna nykytilanteeseen

Liite 5 Kehotus 30.10.2023

Liite 6 Kielteinen poikkeamispäätös 10.9.2024

Liite 7 Kehotus 24.10.2024

Liite 8 Kiinteistön omistajan toimittamat valokuvat

Liite 9 Kuulemiskirje 5.5.2025

Liite 10 Kuulemiskirjeen vastine 19.5.2025

Liite 11 Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys

Rakennusvalvontapäällikkö

Asetetaan kiinteistön omistajalle päävelvoite ja tehosteeksi jatkuva uhkasakko uhkasakkolain (1113/1990) 4 §, 6 §, 7 §, 8 § ja 9 § mukaan.

[REDACTED]

Päävelvoite:

Talousrakennuksesta tulee poistaa kaasuliesi.

Päävelvoitteen tehoste:

Asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 5000 € ja 1000 €:n lisäerä jokaista alkavaa viikkoa (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.