Rakennusvalvontaviranomaisen päätös rakennusvalvontaan saapuneeseen toimenpidepyyntöön liittyen

Lupa- ja valvontalautakunta 19.05.2026 § 62
1176/10.03.00.10/2026

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

Tiivistelmä

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on saanut toimenpidepyynnön [redacted], jossa pyydetään selvittämään [redacted] päässä olevan laiturista aiheutuvan pysäköinnin laillisuus sekä kieltää pysäköinti kyseisellä alueella.

Kiinteistön yksilöinti, jolla pysäköintitoimintaa pidetään ilmoituksen mukaan:

[redacted]
Ei katuosoitetta

Omistaja/haltija:
[redacted]

Kuvaus asiasta

Toimenpidepyynnön (liite 1) kohteena on kiinteistö, joka sijaitsee [redacted] varrella valtuuston hyväksymän oikeusvaikutuksettoman kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavan alueella merkinnän AT-1 alla. [redacted] on tehnyt ilmoituksen ja toimii valtakirjalla kiinteistön [redacted] puolesta. Kiinteistölle ei ole katuosoitetta. Ilmoituksessa vaaditaan selvittämään [redacted] päässä olevan laiturista aiheutuvan pysäköinnin laillisuus ja tarvittaessa kieltää pysäköinti kyseisellä alueella. Ilmoittaja on toimittanut perustelut toimenpidepyynnölleen.

Toimenpidepyynnön perusteluissa tuodaan julki, että kiinteistön [redacted] omistaja vuokraa aluetta rekisteröimättömälle yhdistykselle ja joka vuokraa kyseisiä pysäköintipaikkoja eteenpäin. Parkkipaikoille pysäköivät autot aiheuttavat mm. maisemahaittaa kiinteistölle [redacted] (Liite 1).

Perusteluina toimenpidepyynnölle esitetään seuraavaa:

Rantavyöhykkeellä ilman kaavaa rakentaminen on kielletty ilman poikkeuslupaa. Tämä koskee myös rakennelmia kuten pysäköintialuetta.

Rantavyöhykkeet katsotaan usein suunnittelutarvealueeksi.

Vesilain mukaista lupaa lienee tarpeen.

Museovirasto on kannanotossaan todennut, että parkkipaikka on merkittävä haitta kulttuurimaisemassa, varsinkin maasta merelle päin katsottuna.

Rakennettu parkkipaikka olisi tarvinnut poikkeamisluvan, rakennus- tai sijoittamisluvan mahdollisesti myös vesilainmukaisen luvan (Avi). Lupia ei ole. Mainittavaa haittaa parkkipaikka nykymuodossaan aiheuttaa niin naapurikiinteistölle kuin alueen kulttuurimaisemalle.

Vuokrasopimusta on tehty kiinteistön omistajan ja rekisteröimättömän yhdistyksen välillä. Sopimusosapuolet täytyy olla juridisia henkilöitä (sotu/yritys) jotta se olisi oikeuskelpoinen. Rekisteröimättömän yhdistyksen kautta on yritetty kiertää puuttuvia tieoikeuksia.

Tieoikeudet puuttuvat, parkkipaikalle pääsee [redacted] yksityistietä pitkin, tie loppuu ja kahdella kiinteistöllä [redacted] on siitä rasiteoikeus päästä rannalle [redacted] kiinteistöjen yli. Vuokraisännällä ([redacted]) ei ole tieoikeutta [redacted] kautta kulkuun eikä siten pääsyä paikoille 1-13.
Vuokraisäntä ei voi myydä oikeuksia/ etuuksia, jolla hänellä ei ole.

Kahdella vuokraajalla on tieoikeus rantaan mutta se oikeuttaa ainoastaan pääsyyn omaan kiinteistöön. Vuokraaja ei saa käyttää kiinteistönsä oikeutta päästäkseen parkkipaikalle, joka ei sijaitse hänen omalla kiinteistöllään. Kulkua toiselle kiinteistölle [redacted] se ei oikeuta.

Vuokranantaja ei saa harjoittaa pysäköintivuokrausta asiakkaidensa tieoikeuksien turvin.

Kumpikaan ei saa harjoittaa.

Tieoikeuksia ei saa käyttää yli sen, mitä kiinteistön tavanomainen käyttö edellyttää. Matkailu, lyhytaikainen vuokraus, pysäköintibisnes ei ole tavanomaista käyttöä. Tieoikeuden sisältö 8 pykälä, 9 pykälä, 28 pykälä.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on lähettänyt selvityspyynnön (Liite 2) kiinteistön [redacted] omistajalle [redacted] Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on tiedustellut pysäköintipaikoista ja pysäköintiin liittyvistä taustoista. [redacted] on antanut vastineen (Liite 3) selvityspyyntöön. Vapaasti tiivistettynä selvityspyynnössä esitettyihin kysymyksiin [redacted] vastaa seuraavasti:

Hän on itse vuokrannut vuodesta 2016 lähtien kyseisiä autopaikkoja saatuaan kiinteistön perintönä. Paikkoja vuokrataan pelkästään [redacted] asuville ja uuden laiturin myötä vuokrattavien paikkojen määrä ei ole lisääntynyt. Vuokrattavien paikkojen määrä on pysynyt samana viimeisten 20 vuoden aikana.

Rakennusvalvonnan vastine toimenpidepyyntöön

Pysäköinnin aiheuttava laituri sijaitsee [redacted] päässä, [redacted] kylässä, Kylien ja haja-asutusalueiden oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueella. Toimenpidepyynnön mukana toimitetuista valokuvista voi päätellä, että pysäköinti aiheuttaa maisemahaittaa kiinteistölle [redacted]. Kyseisen kiinteistön [redacted] omistajat ovat rakentaneet uuden omakotitalon kiinteistölle ja omakotitalo on valmistunut vuonna 2024.
Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on selvittänyt pysäköinnin taustoja selvityspyynnöllä sekä ilmakuvatutkimuksilla. Selvityksessä on käynyt ilmi, että pysäköinnin aiheuttava laituri on ollut yhteiskäytössä useita vuosikymmeniä. Ilmakuvia (Liite 4) tutkimalla voidaan todeta, että laituri on ollut nykyisessä kokoluokassa jo 2000-luvun alkupuolelta lähtien. Pysäköintipaikkojen määrä on siis todennäköisesti pysynyt samana jo useamman vuosikymmenen. Laiturille on haettu toimenpidelupaa 2023 ja toimenpideluvasta on jätetty oikaisuvaatimus. Lupa- ja valvontalautakunta on [redacted] tekemällään päätöksellään kumonnut kyseisen päätöksen ja laiturille on ohjeistettu hakemaan uusi rakentamislupa. Uudesta käsiteltävästä rakentamisluvasta laiturille tullaan kuulemaan myös viereisten kiinteistöjen omistajat. Laiturin aiheuttama pysäköinti on luonnollinen asia ja johon naapurikiinteistöjen omistajat pääsevät antamaan lausunnon lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Perustelut
Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavan selostusosuuden taulukko 3:n (Liite 5) maankäyttömerkinnöissä sanotaan AT-1 alueelle soveltuvista asioista seuraavasti:

”Asuntojen ja tilakeskusten rakentaminen sekä kyliin normaalisti liittyvät asiat kuten koulut, päiväkodit, kaupat, pienet verstaat yms. Paikan kauneuden ja näkyvyyden takia rakentamisen on oltava kylän ominaisluonteen mukaista ja kaunista”.

Yhteiskäyttölaituria ja siihen liittyvää pysäköintiä voidaan pitää osayleiskaavan selostusosuuden mukaisena normaalina alueelle soveltuvana asiana.

Asiassa saadun selvityksen perusteella varsinaista maisemaa muuttavaa työtä ei ole tehty, puita ei ole kaadettu ja pysäköinti sijoittuu olemassa olevan puuston väleihin, joten laiturin aiheuttamaan pysäköintiin ei voida soveltaa Rakentamislain (751/2023) 53 §:n mukaista maisematyölupaa. Hallituksen esitöissä rakentamislaiksi (HE 139/2022) viitataan Firenzessä 20.10.2000 solmittuun eurooppalaiseen maisemayleissopimukseen, joka on Suomessa saatettu voimaan lailla 25.11.2005/922 (SopS 13/2006). Sopimuksen 1 luvun 1 artiklan a) kohdan mukaan maisemalla tarkoitetaan aluetta sellaisena kuin ihmiset sen mieltävät ja jonka ominaisuudet johtuvat luonnon ja/tai ihmisen toiminnasta ja vuorovaikutuksesta. Yhteiskäyttölaituri on osa alueen toimintaa ja siitä aiheutuva pysäköinti on osa ihmisen toimintaa.

Edellä mainittuihin asioihin viitaten sekä suoritetun selvitystyön perusteella voidaan todeta, että pysäköinti on jatkunut nykyisellään jo useamman vuosikymmenen, ja laituri on ollut yhteiskäytössä 1970-luvulta. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta ei näe syytä, miksi laituriin liittyvä pysäköinti tulisi kieltää. Toiminta on ollut olemassa vuosikymmeniä ennen kuin kiinteistölle [redacted] on rakennettu uusi omakotitalo.

Mahdolliset tienkäyttöön liittyvät oikeudet eivät kuulu rakennusvalvonnan toimivallan piiriin, vaan kyseessä on yksityisoikeudellinen asia.

Liitteet
Liite 1 Muu toimitettu aineisto
Liite 2 Selvityspyyntö
Liite 3 Selvityspyynnön vastine
Liite 4 Ilmakuvat
Liite 5 Osayleiskaavan tekstimerkintä
Liite 6 Toimenpidepyyntö

Sovelletut lainkohdat
Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava
Rakentamislaki (751/2023) 53 §
HE Rakentamislaiksi (139/2022) 53 §

Rakennusvalvontapäällikkö
Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehtyä toimenpidepyyntöä on tutkittu riittävästi, eikä pyyntö anna aihetta toimenpiteisiin.

Käsittely
Niklas Montonen esitti, että asia palautetaan valmisteluun ja edellytetään että tässä otetaan huomioon museoviraston ja ELY-keskuksen havainnot sekä haetaan pelastuslaitoksen kommentit. Vastaesitystä ei kannatettu.

Päätös
Lupa- ja valvontalautakunta päätti, että rakennusvalvonnalle tehtyä toimenpidepyyntöä on tutkittu riittävästi, eikä pyyntö anna aihetta toimenpiteisiin.