

Valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä 208/2026

TIELUPA 05.03.2026 § 11
249/10.03.00.07/2024

Tie- ja lupajaosto on 6.6.2024 § 36 velvoittanut kiinteistön omistajan poistamaan kiinteistöllä 781-416-4-201 sijaitsevan varaston ja kotarakennuksen 31.8.2024 mennessä päätöksestä ilmenevin perustein. Velvoitteen tehosteeksi on asetettu 10 000 euron uhkasakko.

Tie- ja lupajaosto on lisäksi päättänyt tehdä luvattomasta rakentamisesta tutkintapyynnön poliisille ja periä asian käsittelystä 1 000 euron suuruisen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun.

Hallinto-oikeuden mukaan varaston ja kodan rakentaminen on rakennusajankohtana voimassa olleen lain mukaan edellyttänyt ainakin rakennuslupan saamista. Kun rakennuslupaa ei ole haettu ja saatu, rakennusvalvontaviranomainen on voinut velvoittaa valittajan poistamaan varaston ja kodan kiinteistöltä. Velvoitteen tehosteeksi on voitu asettaa uhkasakko.

Hallinto-oikeus pitää varastoa ja kotaa maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:ssä tarkoitettuna rakennuksena, jonka rakentaminen on edellyttänyt rakennuslupaa.

Hallinto-oikeus on kuitenkin äänestyspäätöksellä kumonnut tie- ja lupajaoston päätöksen sillä perusteella, että hallinto-oikeus ei ota ensi asteena ratkaistavakseen, edellyttääkö varaston ja kodan rakentaminen edelleen rakentamislaisissa rakentamislupaa.

Hallinto-oikeus siirsi päätöksellään valvontamaksua koskevan asian toimintaympäristövaliokunnalle kuntalain mukaisena oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi, koska voimassa olevan hallintosäännön mukaan toimintaympäristövaliokunta valitsee keskuudestaan tie- ja lupajaoston.

Valmistelija Nimi: Tapio Tonteri
Tehtävänimike: Rakennustarkastaja
Puh: 044 713 4534
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus Pyydetään Korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa, koska rakentamislain 194 § mukaan *tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä*. Hallinto-oikeus ei ole tätä lainkohtaa huomioinut päätöksessään lainkaan ja sen ei olisi tullut kumota päätöstä, sillä perusteella edellyttääkö varaston ja kodan rakentaminen edelleen rakentamislaisissa rakentamislupaa.

Tuomioistuimessa vireillä olevat asiat ratkaistaan luvan hakemishetkellä voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti (Kirsi Martinkauppi, Rakentamislaki, 2024 s. 818).

Tie- ja lupajaosto vaatii, että Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös kumotaan siltä osin, kun se on palauttanut asian tie- ja lupajaostolle uudelleen käsiteltäväksi.

Tie- ja lupajaosto vaatii Hämeenlinnan hallinto-oikeutta maksamaan KHO:n käsittelystä aiheutuneet oikeudenkäyntimaksut.

Rakennusvalvontamaksua koskevan asian siirtämisestä ei valiteta, vaan oikaisuvaatimuksen käsittely siirretään toimintaympäristövaliokunnalle.

Mikäli tie- ja lupajaoston päätöksestä ei olisi valitettu, rakennukset olisivat jo purettu kiinteistöltä. Tai jos hallinto-oikeus olisi tehnyt päätöksen jo MRL:n aikana, niin rakentamislakia ei olisi huomioitu päätöksessä.

Rakentamislain 2 § 1 mom. 5 kohdassa on määritelty rakennus, jolla tarkoitetaan *erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa*. Kota ja varasto ovat rakentamislain mukaisia rakennuksia.

Rakentamislain 42 § 1 mom. 2 kohdan mukaan alle 30 m²:n rakennuskohteen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa. Eli varasto ja kota eivät vaadi rakentamislupaa. Kuitenkin riippumatta siitä, edellyttääkö rakentaminen lupaa, kaikkia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä on tarpeen noudattaa. Rakentamisessa on niin ikään noudatettava kaavamääräyksiä. Rannalle ei saa edelleenkään rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (Kirsi Martinkauppi, Rakentamislaki, 2024 s. 232–233). Alueidenkäyttölaki 72 §.

Rakentamislain 42 § 2 mom. mukaan *uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta*. Hallinto-oikeus on todennut päätöksessään, että *varastolla on erityisiä maankäytöllisiä ja ympäristöllisiä vaikutuksia ja kota ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyteen ja maisemaan liittyvien syiden vuoksi*. Kodan ja varaston rakentamista on tarpeen valvoa myös yleisen edun kannalta (yhdenvertaisuus). Kota ja varasto ovat siis rakentamisluvan tarpeessa.

Kaavassa ei ole osoitettu lomarakennusoikeutta M-alueelle, joten rakentamisella on myös vaikutusta alueiden käyttöön.

Rakentamislain 45 §:ssä on määrätty sijoittamisen edellytykset. Kaikki edellytykset eivät täyty: Rakentaminen aiheuttaa haittaa naapureille, rakentaminen ei ole sopivaa maisemalliselta kannalta ja vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista sekä rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Näin ollen rakentamislupaa ei voi myöntää kummallekaan rakennukselle.

Rakentamislain 10 luvun 105 §:n mukaan *rakennustyön suorituksen on täytettävä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset*. Tämä vaatimus koskee kaikkea rakentamista riippumatta siitä, onko kysymys rakentamislupaa edellyttävästä rakentamisesta vai ei (Kirsi Martinkauppi, Rakentamislaki, 2024 s. 581).

Rakentamislain 146 §: *Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ.*

Rakentamislain 147 §: *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 määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltä tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.*

Näin ollen rakennustyö voidaan keskeyttää ja rakennukset voidaan poistaa sakon uhalla tai teettää laiminlyöjän kustannuksella.

Hallinto-oikeuden päätös on saapunut kuntaan 3.2.2026, joten 30 päivän valitusaika päättyy 5.3.2026.

Päätös

Esittelijä muutti kokouksessa ehdotustaan valitusajan osalta. Tarkennetaan valitusajan päättymistä: Hallinto-oikeuden päätös on saapunut kuntaan sähköpostilla 3.2.2026 ja päätöksen mukaan käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. Näin ollen 30 päivän valitusaika alkaa 6.2.2026. Sitä päivää lukuun ottamatta 30 päivää on kulunut 8.3.2026. Koska se on sunnuntai, valitusaika päättyy 9.3.2026 klo 16:15.

Tie- ja lupajaosto päätti hakea valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.