

Kiinteistön 442-404-3-203 luvaton rakentaminen

Ympltk 02.06.2026
181/10.03.00.09/2026

Eurajoen rakennusvalvonnan tietoon on tullut, että [REDACTED] omistamalla kiinteistöllä 442-404-3-203 (Päärholmintie, Luvia) sijaitsee luvattomia rakennuksia (3 kpl). Rakennusvalvontaan 6.8.2025 tehdyn ilmoituksen perusteella kiinteistölle on tuotu uusi rakennus.

Kuolinpesän osakas [REDACTED] on aiemmin tiedustellut rakennusvalvonnasta kyseisen kiinteistön rakennusoikeudesta. Annetussa ohjauksessa on mm. todettu, ettei kiinteistölle ole osoitettu rakennuspaikkaa kaavassa, vaan alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Rakennusvalvonnan arkistosta ei myöskään ole löytynyt asiakirjoja, joiden perusteella kiinteistöllä oleville rakennuksille/rakennelmille olisi haettu lupia ja joiden perusteella kohdekiinteistöä voitaisiin pitää rakennettuna rakennuspaikkana.

Rakennustarkastaja on 11.8.2025 tehdyllä kohdekäynnillä todennut ilmoituksen aiheelliseksi. Tarkastuksella todettiin rakennuspaikalla olevan kolme rakennusta, joista yksi oli ympäristönsä ja perustustensa perusteella arvioituna nostettu paikalle hiljattain, ja kaksi rakennuksista oli selvästi vanhempia. Valokuvat esityslistan liitteenä.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Tätä ennen voimassa olleen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen rakentamiselle on tullut hakea rakennuslupa, tai tehdä kunnan rakennusjärjestyksen mukainen toimenpideilmoitus.

Kiinteistölle ei ole Luodonkylän osayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkaa eikä rakennusvalvonnan arkistosta löydy tietoja rakennuksista, haetuista luvista eikä tehdyistä ilmoituksista. Kiinteistölle tuotu rakennus on kooltaan alle 30 m², mutta rakentaminen ei ole kaavan käyttötarkoituksen mukaista.

Rakennusvalvonta on 19.8.2025 kehottanut kiinteistönomistajaa poistamaan luvattomat rakennukset kiinteistöltä 30.9.2025 mennessä. Tiedoksiäntö kuolinpesälle on toimitettu hallintolain 57 §:n mukaisesti. Kiinteistönomistaja, kuolinpesän edustaja [REDACTED] on 8.9.2025 antanut vastauksen annettuun kehotukseen ja pyytänyt lisää aikaa kehotuksessa annettuun määräaikaan sekä pyytänyt maanomistajan kanssa tehtävää kiinteistökäyntiä kiinteistöllä. Annetun kehotuksen määräaika pidennettiin 31.10.2025 asti. Kiinteistöllä suoritettiin neuvontakäynti 9.10.2025, jossa paikalla olivat rakennustarkastajat sekä kiinteistön omistajan edustajat. Kyseessä oli neuvontakäynti, jolla ohjeistettiin kiinteistön omistajaa jatkotoimenpiteistä, selvitettiin kiinteistön rakennettua tilannetta ja historiaa, eikä kiinteistökäynnistä laadittu erillistä muistiota.

Kiinteistön omistajan edustaja toimitti 29.10.2025 uuden pyynnön saada lisäaikaa 31.5.2026 asti. Lisäaikapyyntö hyväksyttiin vain osittain ja määräaikaa pidennettiin 31.1.2026 asti. Määräaikaa pidennettiin 28.2.2026 asti kiinteistön omistajan 25.1.2026 lähettämän vastineen johdosta. Kiinteistöllä suoritettiin 19.3.2026 tarkastus, jossa todettiin, ettei annettua kehotusta ole noudatettu määräaikaan mennessä. Rakennusvalvontaan ei myöskään ole toimitettu pyydettyä selvitystä, jonka perusteella voitaisiin arvioida vanhojen rakennusten oikeus olemassaoloonsa.

Rakennusvalvonta on varannut kiinteistön omistajalle tilaisuuden selityksen antamiseen, miksi annettua kehotusta ei ole noudatettu. Selitys on pyydetty toimittamaan 9.4.2026 mennessä. Rakennusvalvontaan on 9.4.2026 saapunut kuolinpesän edustajana toimivan asianajotoimiston lähettämä pyyntö saada lisäaikaa selityksen antoon 15.6.2026 asti. Ottaen huomioon asian laatu ja siihen jo hyväksytyt lisäajat, rakennustarkastaja on hyväksynyt lisäaikapyynnön 25.5.2026 asti.

Kiinteistön omistajan asiamiehenä toimivan asianajajan antama selitys on saapunut rakennusvalvontaan 25.5.2026. Selityksessä todetaan muun ohella, että *"poistettavaksi vaaditut rakennukset ovat tarkoitettu maa- ja metsätaloukseen ja yllä olevan (kohta 1) perusteella voidaan todeta, että perusteita vaatia rakennusten poistamista ei ole."*

Lisäksi selityksen mukaan *"kuolinpesän osakkaat pitävät selvänä, että rakentamisesta on aikanaan informoitu kuntaa, rakennuksia ei ole tehty omavaltaisesti. Kuolinpesän nykyisillä osakkailla ei ole asiasta dokumentteja eikä mahdollista enää, rakennusten rakentaneiden tahojen kuoltua, selvittää asiaa enemmälti. Osakkaiden käsitys on, että rakennusaikana tämänkaltaisille varistorakennuksille ei ole virallisia rakennuslupia vaadittu."*

Selityksen mukaan kiinteistöllä on kaksi vanhempaa rakennusta sekä *"kolmantena tilalla on uudempi, jalaksilla oleva rakennus ja tämä on anoa sisätiloiltaan terve rakennus."*... *"Tämä rakennus osakkaan on tarkoitus muuttaa pyörillä varustetuksi, että hän voi siirtää sitä sen mukaan kuin raivaus- ja muut maa- ja metsätalouden työt taukotupaa edellyttävät. Rakennus ei ole kiinteästi tälle kiinteistölle rakennettu eikä sen ole tarkoitus sinne pysyvästi jäädä."*

Rakennusvalvonnan vastine:

Kiinteistön omistajan asianajajan selvityksessä on viitattu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Uusi rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025, ja vanha maankäyttö- ja rakennuslaki osin kumoitui ja osin muuttui alueidenkäyttölaiksi. Uusiin rakentamishankkeisiin sovelletaan 1.1.2025 alkaen mm. uutta rakentamislakia ja alueidenkäyttölakia.

Alueella on voimassa Luodonkylän osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos, joka on tullut voimaan 11.3.2009. Kaavan mukaan *"alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluontoinen rakentaminen. Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä*

oleviin tilakeskuksiin siten, että pellot ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta.”

Kiinteistön omistaja ei ole pyynnöistä huolimatta toimittanut rakennusvalvontaan tosiasiallisia selvityksiä siitä, että kaksi vanhempaa rakennusta olisivat kiinteistöllä olleet jo niin kauan, että voitaisiin arvioida niillä olevan oikeus olemassaoloonsa. Hänelle on kiinteistöikäynnillä 9.10.2025 kerrottu, että tällaisia ovat esimerkiksi 1970-luvulla rakennetut rakennukset, jotka näkyvät esimerkiksi ilmakuviissa tai vanhoissa valokuviissa. Saapuneessa selvityksessä on viitattu valokuvaan vuodelta 1995, jollaisia ei kuitenkaan ole rakennusvalvontaan toimitettu. Nykyistä osayleiskaavaa laadittaessa kiinteistölle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa.

Uusi rakennus on tuotu kiinteistölle kesän 2025 aikana, jolloin sen osalta noudatetaan voimassa olevan kaavan lisäksi rakentamista ohjaavaa rakentamislakia. Alueen yleiskaavan mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen ja rakentamisen on sijainniltaan liityttävä oleviin tilakeskuksiin siten, että pellot ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta.

Kohdekiinteistöllä ei sijaitse tällaista tilakeskusta, eikä sitä ole rakennuspaikaksi osoitettu.

Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kaavamutoksen mahdollisuutta ei ole selvitetty, eikä alueella ole vireillä poikkeamislupahakemuksia.

Toisin kuin kiinteistönomistajan selityksessä on esitetty, rakennus on perustettu kiinteästi harkkojen päälle. Esityslistan liitteenä valokuvia rakennuksista.

Jatkotoimet

Koska kiinteistön omistajalle annetut kehotukset eivät ole johtaneet laiminlyöntien korjauksiin, tulee käynnistää jatkotoimet toimenpiteisiin velvoittamiseksi. Ennen veloitteen ja uhkasakon tai teettämisuhan asettamista asianosaista on kuultava uhkasakkolain 22 §:n ja hallintolain 34 §:n mukaisesti.

Kuulemisella tarkoitetaan, että asianosaisille varataan tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Selvityksen antamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Asianosaisia ja veloitettuja ovat kiinteistön 442-404-3-203 omistajina toimivat kuolinpesän osakkaat.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 7 §, 42 §, 43 §, 91 §, 146 §, 147 §

Alueidenkäyttölaki 72 §, 176 a §

Uhkasakkolaki 22 §

Hallintolaki 34 §

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Tiina Lattu

p. 044 431 2709

tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää käynnistää asiassa Rakentamislain 147 §:n mukaisen menettelyn. Lisäksi lautakunta päättää, että rakennustarkastaja tekee asianosaisten kuulemisen uhkasakkolain mukaisesti ennen velvoitteen ja uhkasakon tai teettämisuhan asettamista.

Päätös
