Vaatimus rakennusvalvonnalle selvittää rakentamisen luvanmukaisuus

Ympäristölautakunta 28.10.2026 § 151

Valmistelija: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Seloste: Asia on tullut vireille marraskuussa 2018 kiinteistön 980-406-1-694 omistajien tekemällä vaatimuksella, jossa he pyytävät selvittämään, onko viereisen kiinteistön 908-406-1-692 pihan toteutus tehty rakennusluvassa hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Vaatimuksen esittäjien mukaan kiinteistön 980-406-1-692 asemapiirroksessa yhteisten rajapisteiden korkeudet eivät vastaa viereisten kiinteistöjen rakennusluvilla hyväksyttyjä korkeuksia. Lisäksi he katsovat silmämääräisten havaintojen perusteella, että pihan toteutuneet korkeusasemat saattavat poiketa rakennusluvassa hyväksytyistä ratkaisuista. Tämän vuoksi he vaativat viranomaista selvittämään toteutuneen tilanteen sekä rakennuslupavaiheessa hyväksyttyjen korkeusasemien oikeellisuuden ja mahdollisen ristiriitaisuuden.

Vaatimuksessa viitataan myös aikaisempaan ympäristölautakunnan päätökseen 20.12.2017 § 190, jossa vaatimuksen tekijöiden kiinteistölle oli määrätty toteutettavaksi hulevesien hallintaan painanne estämään pintavesien valuminen naapuritontille sekä madaltamaan pohjois- ja länsirajan pengerrykset vähintään rakennusjärjestyksen edellyttämälle tasolle. Vaatimuksen tekijöiden näkemyksen mukaan naapurikiinteistön mahdolliset luvasta poikkeavat maanpinnan korkeudet voivat vaikuttaa alueen hulevesien johtumiseen ja heidän mahdollisuuksiinsa toteuttaa lautakunnan edellyttämiä toimenpiteitä. Lisäksi vaatimuksessa esitetään, että naapurikiinteistöllä tulisi varmistaa rakennusluvassa esitettyjen hulevesijärjestelyjen toteutuminen ennen lopputarkastusta.

Vaatimuksen liitteinä on toimitettu asemapiirrosotteita, joihin on merkitty myönnettyjen rakennuslupien rajapisteiden korkoja ja havainnekuvia, joiden tarkoituksena on osoittaa poikkeamia rakennusluvan mukaisista korkeusasemista.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa on viivästynyt merkittävästi. Kiinteistön 980-406-1-694 omistaja on tiedustellut rakennusvalvonnalta valitusasiansa käsittelyn etenemistä sähköpostitse 22.5.2019. Rakennusvalvonta on vastannut kiinteistönomistalle 24.5.2019, että asia otetaan käsiteltäväksi, kun samaa kiinteistöjen välistä rajaa koskeva toinen asia, josta ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen 20.12.2017 § 190 on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Korkein hallinto-oikeus on antanut päätöksen 5260/1/18 28.10.2019 ympäristölautakunnan päätöksestä 20.12.2017 § 190 tehtyyn valitukseen. Päätöksessä KHO on hylännyt valituslupahakemuksen. Tämän jälkeen rakennusvalvonta on pyytänyt naapurikiinteistön omistajalta vastinetta kiinteistön 980-406-1-694 omistajan tekemään valitusasiaan ja saanut vastineen sähköpostitse. Tämän jälkeen asian käsittely ei ole jostain syystä edennyt päätöksentekoon. Yksi mahdollinen syy tälle on, että kaupungilla käytössä olevassa Dynasty-asianhallintajärjestelmässä tämä valitusasia on siirtynyt automaattisesti suljettuun tilaan järjestelmäversion päivityksen yhteydessä

vuonna 2021. Asiaan ei tuolloin ole avattu linkkiä aktiivikantaan, minkä vuoksi se on siirtynyt passiiviaineistoon eikä näin ollen ole näkynyt aktiivikannassa avoimena tai toimenpiteitä odottavana asiana. Toinen syy on, että johtava rakennustarkastaja on vaihtunut vuonna 2022, eikä tieto tällaisesta avoinna olevasta asiasta ole siirtynyt uudelle viranhaltijalle.

Asia on noussut uudelleen esille rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin suorittaessa loppukatselmusta kiinteistöllä 980-406-1-694 24.9.2025 ja kiinteistönomistajan tiedustellessa asiaa tämän jälkeen sähköpostilla 29.9.2025.

Asian selvittämiseksi kiinteistöillä 980-406-1-694, 980-406-1-692 ja 980-406-1-693 suoritettiin 11.6.2026 tarkastus ja korkeusasemamittauksia kiinteistöjen rajalla. Mittaustuloksia on verrattu alueen rakennuslupa-aineistoista ilmeneviin korkeusasemiin ja tehty näistä korkovertailukartta. Korkovertailukartasta voidaan todeta, että rakennusluvissa on hyväksytty toisistaan poikkeavia korkoja yhteisen kiinteistörajan nurkkapisteissä. Vaatimuksen tehneelle kiinteistön omistajalle varattiin tilaisuus lausua mittaustulosten vertailusta rakennuslupa-aineiston korkoihin.
Mittauksissa todettiin, että kiinteistöjen välisen rajan alueella maanpinnan korkeudet vaihtelevat pääosin tasojen +135,80...+136,10 m välillä. Mittaustulokset poikkeavat jonkin verran rakennusluvissa hyväksytyistä koroista.

Kiinteistön 980-406-1-694 omistaja on 2.10.2026 antamassaan lausunnossa esittänyt, ettei hän vaadi nykyisiltä naapureilta toimenpiteitä, vaan pyytää viranomaista toteamaan asian tosiseikat. Lausunnon mukaan korkovertailu osoittaa, että samalle kiinteistöjen väliselle rajalle on aikanaan hyväksytty eri rakennusluvissa keskenään ristiriitaisia korkeusasemia. Lausunnossa katsotaan mittaustulosten osoittavan, että toteutunut maanpinta poikkeaa erityisesti kiinteistön 980-406-1-692 rakennusluvan mukaisista korkeuksista.

Kiinteistönomistaja 980-406-1-694 on toimittanut 5.10.2026 kiinteistön 980-406-1-692 nykyisten omistajien kanssa tekemänsä 15.10.2025 päivätyn kirjallisen naapurisopimuksen, jossa osapuolet hyväksyvät kiinteistöjen välisen rajan, pengerryksen sekä piha-alueiden nykyisen toteutuksen eivätkä vaadi niiden muuttamista.

Perustelut:

Tehdyn selvityksen perusteella kiinteistöjen 980-406-1-692 ja 980-406-1-694 rakennuslupa-aineistoissa on havaittavissa toisistaan poikkeavia korkeusasematietoja yhteisen kiinteistörajan osalta. Kiinteistölle 980-406-1-692 on rakennusluvassa hyväksytty 25-31 senttiä matalammat rajapisteiden korot kuin mitä on kiinteistön 980-406-1-694 rakennusluvassa. Rakennusvalvonnan suorittamassa tarkastuksessa 11.6.2026 tehdyt mittaukset osoittavat, että alueen toteutuneet maanpinnan korkeudet eivät kaikilta osin vastaa rakennuslupa-asiakirjoissa esitettyjä korkeusasemia. Kaasuvalontien puoleisella rajapyykillä maanpinnan korko vastaa hyvin lähelle kiinteistön 980-406-1-694 rakennusluvan mukaista korkoa, ero on + 5 senttiä. Toisella rajapisteellä maanpinnan korko poikkeaa alemman kiinteistön rakennusluvasta + 95 senttiä ja ylemmän kiinteistön luvasta +64 senttiä. Tästä voidaan todeta, että maanpinnan korkeus on molemmissa rakennusluvissa esitetty huomattavasti toteutunutta maanpinnan korkeutta alemmas. Paikan päällä tarkasteltaessa maanpinnan korkeus tällä nurkkapisteellä näyttää paikkaan sopivalle ja se liittyy jouhevasti myös kiinteistön 980-406-1-693 korkoihin. Maanpinnan korkeus nousee loivasti Kaasuvalontien puoleiselta rajapyykiltä 64 rajapyykille 95. Myönnetyissä rakennusluvissa on 31 sentin korkoero rajapyykillä 95. Rakennuslupavaiheessa korkojen yhteensovittamisessa on tässä tapahtunut virhe, mutta kaikissa luvissa

nurkan korkotaso on osoitettu huomattavasti toteutunutta korkotasoa alemmas. Mikäli maanpinnan korko toteutettaisiin rakennuslupien korkojen puoliväliin, tulisi rajapyykillä laskea maanpintaan 0,80 metriä.
Kiinteistön 980-406-1-694 puolella oleva luiska on noin metrin korkuinen. Paikan päällä tarkasteltassa voidaan todeta, että maanpinnan luiskaus on hyväksyttävissä vaikka se on jyrkäkkö. Luiskaan on istutettu kasvillisuutta ja maanpinta on pysynyt hyvin paikoillaan.

Rakennusvalvonta ei voi ottaa kantaa rakennuslupien käsittelyyn edellisten viranhaltijoiden aikana eli kuinka ristiriitaiset korkoasemat on hyväksytty eri kiinteistöjen rakennuslupiin.

Rakennustarkastaja Mäki on 22.1.2018 lähettämässään sähköpostiviestissä todennut, että kiinteistön 980-406-1-694 hulevesikysymys on käsitelty ja saatujen selvitysten mukaan kiinteistölle on toteutettu määräysten mukaisesti rakennettu riittävään syvyyteen riittävän kapasiteetin omaava viivytyskivipesä hulevesille. Hänen tulkinnan mukaan kiinteistön 980-406-1-694 toteutetun rakentamisen ei ole voitu osoittaa lisänneen hulevesien johtumista naapurin kiinteistölle.

Kiinteistöjen 980-406-1-694 ja 980-406-1-692 omistajat ovat tehneet kirjallisen sopimuksen 15.10.2025, joka on toimitettu rakennusvalvontaan 5.10.2026. Sopimuksessa kiinteistönomistajat hyväksyvät pengerryksen ja pihan nykyisen korkeuden, kaltevuuden sekä muun muotoilun omien ja toistensa kiinteistöjen osalta, eikä kumpikaan osapuoli vaadi niiden muuttamista.

Kiinteistön 980-406-1-694 omistaja on 2.10.2026 antamassaan lausunnossa ilmoittanut, ettei hän vaadi nykyisiltä naapureilta mitään toimenpiteitä.

Asia on tullut vireille vuonna 2018 eikä sitä ole ratkaistu muutoksenhakukelpoisella päätöksellä. Hallinnon oikeusvarmuuden ja asianosaisten oikeusturvan kannalta asia on tarpeen saattaa loppuun perustellulla päätöksellä, vaikka osapuolten välinen erimielisyys on sittemmin poistunut ja alueen nykyisestä toteutuksesta on saavutettu yhteisymmärrys.

Kiinteistön 980-406-1-694 omistaja on kannellut Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnan toiminnasta. Lupa- ja valvontaviraston kantaluratkaisu on oheismateriaalina.
Lupa- ja valvontavirasto on päätöksessään LVV-U-27676-2026 arvioinut rakennusvalvonnan asian käsittelyä ja todennut viranomaisen velvollisuuden ratkaista vireillä ollut asia.

Toimivalta: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii alueidenkäyttölain, rakentamislain ja muun lainsäädännön tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.

Lisätietoja päätöksestä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen, 040 168 5784, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit:
Vaatimus 27.11.2018
Vaatimus kuvaliitteet 1-3 27.11.2018
Karvonen vastine 13.4.2020
Vastineen liitteet 13.4.2020
Lupa- ja valvontaviraston päätös 21.9.2026, LVV-U/27676/2026
Korkovertailu
Tarkastusmuistio 11.6.2026

Lausunto korkovertailusta 5.10.2026
Naapurisopimus 15.10.2026

Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta:

1. toteaa, että asian käsittely vireilletulon jälkeen on kestänyt kohtuuttoman kauan.
2. toteaa, että kiinteistöjen rakennuslupa-aineistoissa on hyväksytty yhteisen rajan osalta keskenään ristiriitaisia korkeusasematietoja ja että toteutuneet maanpinnan korkeudet poikkeavat osittain rakennuslupa-asiakirjoissa esitetyistä korkeuksista.
3. toteaa, että rakennuslupavaiheessa hyväksytyissä suunnitelmissa on yhteisen kiinteistörajan korkeusasemien yhteensovittamisessa ollut puutteita. Rakennusvalvonta ei kuitenkaan voi jälkikäteen arvioida tai ottaa kantaa siihen, millä perusteilla eri rakennusluville on aikanaan hyväksytty keskenään ristiriitaisia korkeusasemia.
4. toteaa, että asiassa suoritetun tarkastuksen, tehtyjen mittausten sekä muun saadun selvityksen perusteella ei ole ilmennyt sellaisia rakentamislain mukaisia perusteita, joiden johdosta olisi tarpeen ryhtyä valvontatoimenpiteisiin kiinteistön 980-406-1-692 osalta. Arvioinnissa on lisäksi otettu huomioon, että kiinteistöjen 980-406-1-694 ja 980-406-1-692 nykyiset omistajat ovat 15.10.2025 päivätyllä sopimuksella hyväksyneet kiinteistöjen välisen rajan, pengerryksen sekä piha-alueiden nykyisen toteutuksen eivätkä vaadi niiden muuttamista. Myös asian vireille saattanut kiinteistön 980-406-1-694 omistaja on ilmoittanut, ettei hän vaadi asiassa toimenpiteitä.

Lisäksi ympäristölautakunta päättää, että kiinteistön 980-406-1-694 rakennusluvan 15-11-R loppukatselmuspöytäkirjaan kirjattu huomautus rajan toteutuksesta katsotaan loppuun käsitellyksi. Saatujen selvitysten perusteella kiinteistöllä ei ole tarpeen toteuttaa ympäristölautakunnan 20.12.2017 § 190 määräämiä penkereen madalluksia tai hulevesipainannetta, koska:

1. kiinteistön 980-406-1-694 rajalle toteutetusta pengerryksestä ei katsota aiheutuvan haittaa naapurikiinteistölle.
2. alkuperäisissä rakennusluvissa on ollut keskenään ristiriitaisia korkeusasematietoja.
3. aikaa on kulunut jo vuosia ja penger on pysynyt hyvin paikoillaan, hulevesistä ei ole aiheutunut naapurille ongelmia.
4. kiinteistöjen 980-406-1-694 ja 980-406-1-692 nykyiset omistajat ovat 15.10.2025 päivätyllä sopimuksella hyväksyneet kiinteistöjen välisen rajan, pengerryksen sekä piha-alueiden nykyisen toteutuksen eivätkä vaadi niiden muuttamista.

Ympäristölautakunta toteaa asian loppuun käsitellyksi.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
