

Kiinteistötunnus 635-432-7-36
Osoite: Deltaväylä 5, 36450 Salmentaka
Omistajat XXXXXXXXXX

Kuvaus asiasta

Rakennusvalvonnalle on 17.9.2023 tehty toimenpidepyyntö, jonka mukaan Sappeen Helmi 2 on naapuria kuulematta sijoittanut raja-aitaan kiinni pergolan ja ulkoporeammeen kiinteistöllä 635-432-7-36.

Toimenpidepyynnön johdosta rakennusvalvonta on 21.9.2023 kuullut XXXXXXXXXX. Selvitys on liitteenä.

Annetun selvityksen johdosta rakennusvalvonta on varannut toimenpidepyynnön tekijälle mahdollisuuden lausua annetusta vastineesta. Vastaselvitys on liitteenä.

Sovelletut lainkohdat

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 58 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n 2 momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (*rakennelma*).

Samana pykälän 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10, 12 tai 13 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen kohdan määritelmiä mukaan rakennelma on esim. vaja, leikkimökki, huvimaja, grillikota, katos, kompostoiva käymälä, jätekatos tai kioski, joka on helposti siirrettävä ja poistettava. Rakennelmassa ei saa olla kiinteää lämmityslaitetta eikä kiinteää hormillista tulisijaa, pesutiloja, vesi- ja viemärijohtoja, keittiötiloja ja

sen tulee olla perustuksia lukuun ottamatta eristämätön. Kylpytynnyriä tai paljua ei luokitella rakennelmaksi.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 on säädetty toimenpiteistä, jotka on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta. Tällaisia ovat muun ohella enintään 15 m² rakennelman rakentaminen

Pälkäneen kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohdan 6.2 Asemakaavojen täydennykset liittyen rakennuspaikkaan, rakennusalaan ja rakentamisen määrään mukaan, rakennuksen ja rakennelman etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä.

Tosiseikat ja oikeudellinen arviointi

Toimenpidepyynnön tekijä on esittänyt, että rakennusvalvonta velvoittaa Sappeen Helmi 2:n siirtämään kiinteistön rajalle sijoittamansa ulkoporealtaan ja terassilaajennuksen vähintään 4 m:n päähän rajasta. Pynnön mukaan rakennelmaa on moitittu, eikä sen rakentamiseen ole annettu suostumusta. Sen katsotaan aiheuttavan alueelle samanlaista lisärakentamista ja siten vaarantavan ympäristön pysymisen kestäväksi ja viihtyisäksi. Rakennelman katsotaan aiheuttavan naapurustoon ilmeistä haittaa ja vahinkoa. Rakennelman korkeus on 1,5 m:ä. Toimenpidepyynnössä on esitetty, että rakennusvalvonta velvoittaa Sappeen Helmi 2:n siirtämään kiinteistön rajalle rakentamansa ulkoporealtaan ja terassilaajennuksen vähintään 4 m:n päästä rajasta. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella rakennelma sijoittuu lähimmillään noin 55 cm päähän naapurikiinteistön rajasta. Alueella on voimassa oleva ranta-asemakaava.

Asiassa on arvioitavana, onko edellä kuvattu rakennelma sellainen, että se edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista toimenpidelupaa.

Annetuista selvityksistä ja rakennusvalvonnan mittauksista ilmenee, että rakennelma muodostuu n. 70 cm maanpinnan yläpuolelle ulottuvasta, pohjapinta-alaltaan n. 10 m²:n terassiosasta, johon on osittain upotettu ulkoporeallas. Terassiosa sijoittuu neljän tolpan muodostoman pergolan sisään. Pergolaa ei ole katettu. Kahdelta sivulta poreallas on suojattu puukaiteella. Terassiosa on noin 2 m:n päästä rajasta.

Yhdenkään kyseisen rakennelman rakennusosan, terrassin, ulkoporeammeen tai pergolan sijoittamista kiinteistölle ei sellaisenaan voida pitää toimenpidelupaa edellyttävänä toimenpiteenä, kun vielä lisäksi otetaan huomioon, että rakennusjärjestyksen mukaan enintään 15 m² suuruisen rakennelman rakentaminen on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta. Asiassa tulee arvioida, onko niiden muodostama kokonaisuutta pidettävä sellaisenaan, että sen rakentaminen vaatii toimenpideluvan, vai onko sitä kokonaisuutenakin pidettävä lupajärjestelmän ulkopuolelle jäävänä kevyenä rakennelmana, jonka sopeutuvuutta ympäristöön arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 168 §:n 1 momentin perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n 2 momentti huomioon otettuna arvioinnissa luvan tarpeen osalta on lähtökohtana, onko rakennustoimenpiteellä vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan.

Rakennelma sijaitsee loma-asuntojen rakennuspaikalla, jonne on muodostunut tiivistä loma-asutusta. Nyt kyseessä olevan kokonaisuuden sijoittamista loma-asuntojen rakennuspaikalle voidaan pitää tavanomaisena, sen suunniteltuun käyttötarkoitukseen sopivana. Näin sillä

ei voida katsoa olevan vaikutusta alueen maankäyttöön. Rakennelmalla ei ole myöskään vaikutusta naapurikiinteistön maankäyttöön, koska kyseessä ei ole rakennus, joka voisi mahdollisesti jatkossa rajoittaa naapurikiinteistöllä tapahtuvaa rakentamista. Rakennelmaa voidaan pitää ulkoasultaan tarkoitustaan vastaavana. Kattamaton pergola ja kaide on sen näkyvin osa. Rakennelmalla ei ole sellaista vaikutusta alueen maisemakuvaan, että se vaatisi viranomaisvalvontaa ulkonäköön liittyvistä seikoista. Edellä mainitut seikat huomioon otettuna rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että rakennelmaa on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 168 §:n 1 momentissa tarkoitettuna kevyenä rakennelmana. Toimenpidepyynnön alaisen pergolarakennelman rakentaminen ei siten edellytä toimenpidelupaa maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Kun lisäksi otetaan huomioon, että rakennusjärjestys ei määrittele poreammeeseen vertautuvaa kylpytynnyriä tai paljua edes rakennelmaksi, poreammeen ja pergolan sijoittamista eivät koske rakennusjärjestyksen määräykset rakennelman etäisyydestä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 113 § 2 momentti ja 138 § 1 momentti

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 30 §
Valmistelija	Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi
Esitys	Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää edellä esitetyin perustein, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö ei anna aiheutta toimenpiteisiin rakennusvalvontaviranomaisen osalta.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.
RYJA 07.02.2024 § 24	

Kuvaus

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 22.12.2023 päivätyllä kirjeellä pyytänyt Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaoston lausuntoa asiassa 2610/03.04.04.16/2023. Lausuntopyyntö koskee valitusta rakennus- ja ympäristöjaoston päätöksestä 20.11.2023 § 159, toimenpidepyyntö koskien pergolan ja ulkoporeammeen sijoittamista kiinteistöllä 635-432-7-36, Deltaväylä 5.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausuntoon on liitettävä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat siltä osin kuin niitä ei ole liitetty valitukseen. Näitä asiakirjoja ovat ainakin:

- selvitys alueella voimassa olevasta kaavasta (ote kaavakartasta, kaavamääräykset ja selvitys kaavan voimaantulosta)
- rakennusjärjestys
- kiinteistölle 635-432-7-36 myönnetyn rakennusluvan leimattu asemapiirros

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 29.2.2024**.

Valituksessa vaaditaan, että Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston päätös 20.11.2023 § 159 kumotaan. Lisäksi vaaditaan, että toimenpidepyynnön kohteensa oleva luvaton terassilaajennus määrätään siirrettäväksi vähintään neljän metrin etäisyydelle rajasta. Valittajan mukaan rakennusvalvonta on tulkinnut asiaa pintapuoleisesti ja tulkinnut virheellisesti ja suppeasti terassilaajennuksen lupatarvetta ja etäisyydemääräykset. Valittaja katsoo, että rakennelman asiallisempi kokonaisarvostelu ja perustelu olisi johtanut valittajan toimenpidepyynnössä tekemään vaatimukseen.

Lausuntoehdotus

Valittajan vaatimukset tulee hylätä perusteettomina ja rakennus- ja ympäristöjaoston päätös tulee pysyttää voimassa sellaisenaan jäljempänä tarkemmin esitetyin perustein.

Perustelut

Päätöksen perusteleminen ja muutoksenhaku

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Hallintolain 50 §:n 1 momentin mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos

- 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;
- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;
- 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Päätös voidaan korjata 1 momentin 1–3 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa asianosaisen eduksi tai vahingoksi. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen. Asianosaisen suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Päätös voidaan korjata 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa ainoastaan asianosaisen eduksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (*oikaisuvaatimus*). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188, 189, 189 a, 189 b ja 190 b §:ssä tarkoitettuun päätökseen ja maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan

Pälkäneen kunnan hallintosäännön 44 §:n 3 momentin mukaan viranhaltija voi tarvittaessa saattaa asian, joka hänellä on oikeus ratkaista, rakennus- ja ympäristöjaoston käsiteltäväksi.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että viranhaltija on saattanut asian suoraan rakennus- ja ympäristöjaoston ratkaistavaksi päätöksestä tehtävän mahdollisen valituksen johdosta ja näin osaltaan pyrkinyt jouduttamaan asian käsittelyä poistamalla maankäyttö- ja rakennuslain 187 § 1 momentin tarkoittaman oikaisuvaatimuksen tarpeen.

Rakennusvalvontaviranomaiselle 11.12.2023 osoitetussa oikaisuvaatimuksessa ei tullut esille sellaisia seikkoja, jonka vuoksi viranomaisen olisi tullut poistaa tekemänsä virheellinen päätös hallintolain 50 § mukaisesti ja ratkaista asia uudelleen. Valituksen tekijää ohjeistettiin hakemaan muutosta päätöksen liitteenä olleen muutoksenhakuohjeen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n mukaisesti.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että rakennus- ja ympäristöjaoston päätös on perusteltu kattavasti ja siitä ilmenee sovelletut säännökset.

Neuvonta

Hallituksen esityksessä hallintolaiksi HE 72/2002 yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan neuvonnasta (8 §), että Hallintoasiassa neuvontavelvollisuus on lähinnä asian käsittelyyn liittyvää menettelyneuvontaa. Viranomaisen tulee antaa asiakkailleen neuvoja esimerkiksi siitä, miten asia pannaan vireille ja mitä asiakirjoja tulee esittää asian vireille panemiseksi. Neuvontaan kuuluu myös tietojen antaminen viraston käytännöstä, kuten käsittelytavasta ja -vaiheista. Neuvonta on maksutonta viranomaistoimintaa.

Viranomaisen velvollisuuksiin ei edelleenkään kuulu avustaa asiakasta esimerkiksi hakemuslomakkeita täyttämällä ja laatimalla muita asiakirjoja asiakkaan puolesta. Avustamalla hakijaa hakemuksen laatimisessa asiaa käsittelevä viranhaltija voi tulla esteelliseksi asian käsittelyssä. Tärkeää on kiinnittää huomiota yhdenvertaisuuden toteuttamiseen sekä asiakkaiden tasapuoliseen kohteluun.

Käytännössä vastaamisvelvoite koskee asiallisia ja riittävän yksilöityjä kysymyksiä.

Toimenpidepyynnön tekijän on kysynyt 25.9.2022 sähköpostilla huomioon otettavia asioita jos joku osakas haluaisi rakentaa piha-alueelleen paljon tai porealtaan. Rakennusvalvonta on vastannut tiedusteluun sähköpostilla 26.9.2022 ja todennut, että paljut ja ulkoporealtaat eivät kuulu rakennusvalvonnan toimivaltaan ja lupaa vaativiin toimenpiteisiin. Vastauksessa on tuoto esille, että tulisijalämmitteisissä paljuissa tulee huomioida paloturvallisuusasiat; tulisijan ja savuhormin etäisyys ≥ 4 m naapurin rajasta sekä savuhormi ulotetaan yli asuinrakennuksen räystäään

alareunan (alle 8 m etäisyydellä olevasta rakennuksesta).
Toimenpidepyynnön tekijä on pyytänyt tarkentamaan 26.9.2022, että voiko paljon/porealtaan sijoittaa vapaasti naapuritaloyhtiön raja-aitaan kiinni. Rakennusvalvonta on asiaan vastannut saman päivän aikana, että etäisyys tulee olla vähintään 4 m:ä.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että viranomaisella on erityinen ja yleinen neuvontavelvollisuus. Neuvonnan saaja ei ole velvollinen noudattamaan saamaansa neuvoa. Neuvo ei myöskään sido viranomaista eli viranomaisen antama neuvo ei takaa sitä, että asiassa tehtävä viranomaisratkaisu on neuvon mukainen. Koska toimenpidepyynnön tekijän kysymyksessä on ollut esillä myös palju, on rakennusvalvonta ohjeistanut sijoittamaan sen vähintään 4 m:n etäisyydelle rajalle.

Pääasia

Lakia eräistä naapurussuhteista 13.2.1920/26 valvoo poliisi, eivätkä sitä koskevat asiat kuulu rakennusvalvonnan toimivaltuuksiin.

Muilta osin rakennus- ja ympäristöjaosto viittaa asiassa antaman päätöksen perusteluihin.

Yhteenveto

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että rakennus- ja ympäristöjaoston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 30 §
Valmistelija	Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi
Esitys	Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle yllä olevan lausunnon valitusasiassa koskien toimenpidepyyntöä, dnro 2610/03.04.04.04.16/2023.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

RYJA 16.04.2026 § 37
461/10.03.00.07/2023

Asian tausta

Pälkäneen kunnan rakennusvalvontaan on 17.9.2023 saapunut toimenpidepyyntö, jossa As Oy Pälkäneen Sappeen Keskirinne on pyytänyt rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin kiinteistöllä Sappeen Helmi 2 sijaitsevan ulkoporealtaan ja siihen liittyvän terassilaajennuksen johdosta.

Toimenpidepyynnössä on esitetty, että kyseinen rakennelma on rakennettu kiinteistöjen rajalle liian lähelle naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta. Rakennelman on katsottu aiheuttavan haittaa naapurikiinteistölle.

Rakennus- ja ympäristöjaosto on aiemmin käsitellyt asian ja päättänyt 20.11.2023 § 159, ettei toimenpidepyyntö anna aihetta toimenpiteisiin rakennusvalvontaviranomaisen osalta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Jaoston päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on antanut 31.10.2025 asiassa päätöksen (Dnro 2610/03.04.04.16/2013), jossa rakennus- ja ympäristöjaoston päätös on kumottu ja asia palautettu rakennusvalvontaviranomaiselle uudelleen käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus on katsonut, että rakennusvalvontaviranomaisen tulee ryhtyä asiassa toimenpiteisiin ja arvioida rakennelman luvanvaraisuus sekä mahdolliset valvontatoimenpiteet.

Asian arviointi

Hallinto-oikeuden päätöksen perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulee ryhtyä toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää hallinto-oikeuden päätöstä noudattaen ryhtyä asiassa toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta sekä todeta, että johtava rakennustarkastaja edistää asian käsittelyä toimivaltansa puitteissa.

Kokouskäsitteleminen

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.