

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle, luvaton ulko-varastotoiminta

Rakennusvalvontajaosto 29.01.2026 § 3
118/10.03.00.16/2026

Valmistelija

Aho Johanna, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asian taustaa:

Kiinteistöllä 858-411-2-230 (jäljempänä kiinteistö X) on toiminut yritystoimintaan liittyvää rakennustarvikkeiden, konttien, lavettien ja kivitavaran ulko-varastointia jo useita vuosia, ainakin vuodesta 2018 lähtien. Kiinteistöllä myös pidetään työntekijöiden autoja sekä kuorma-autoja. Kiinteistön omistaja on hakenut toiminnalle vuosien saatossa useita lupia niin rakennusvalvonnasta kuin kaavoituksesta, mutta luparatkaisut ovat olleet kielteisiä. Asiaa on käsitelty myös rakennusvalvontajaostossa vuonna 2020.

Yleiskaavasuunnittelija on hylännyt 22.6.2022 suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen (LP-858-2022-01179 § 526) koskien kiinteistöllä X toimivan rakennuskivien ja -materiaalien väli-varastointialueen paikallaan pysyttämistä määräajaksi. Helsingin hallinto-oikeus on antanut 12.6.2023 päätöksen 3707/2023 (Dnro 3749/03.04.04.16/2022), jolla se on hylännyt Tuusulan kaavoituspäällikön suunnittelutarve- ja poikkeamispäätösratkaisusta tehdyn valituksen. Näin ollen toiminnalle ei ole ollut asian käsittelyn aikana voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) mukaisia edellytyksiä. Päätöksestä haettiin valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) ja KHO hylkäsi 22.12.2023 päätöksellä 3845/2023 (Dnro 2119/03.04.04.16/2023) hakemuksen. Näin ollen yleiskaavasuunnittelijan kielteinen ratkaisu jäi voimaan eikä maankäytöllisiä perusteita toiminnalle ole.

Hallinto-oikeus on päätöksen perusteluissaan todennut, että hanke edellyttää maankäytöllisten vaikutusten vuoksi joka tapauksessa MRL 137 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarveratkaisua ja 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista. Näiden edellytykset eivät perustelujen mukaan täyttyneet, eikä oleva varastointitoiminta näin ollen ole kiinteistöllä mahdollista ja toiminta kiinteistöllä on luvaton. Tämän vuoksi on valvontatarkastaja antanut 6.2.2025 kehotuksen lopettaa varastointitoiminta kiinteistöllä X. Kehotusta tuli noudattaa 60 vrk kehotuksen tiedoksisaannista. Kehotus on toimitettu tiedoksi 3.3.2025, joten määräaika toiminnan lopettamiseksi päättyi 3.5.2025. Valvontatarkastaja on sittemmin tehnyt 13.5.2025 valvontakatselmuksen ja todennut ettei luvaton ulko-varastointia ole lopetettu. Tämän jälkeen on valvontatarkastaja pyytänyt 22.5.2025 lähetetyllä selityspyynnöllä selitystä siihen, miksi annettua kehotusta ei ole noudatettu. Selitys tuli antaa 14 vrk kuluessa selityspyynnön vastaanottamisesta. Selityspyyntö on toimitettu saantitodistuksella 9.6.2025.

Kiinteistön X omistajien asiamies on antanut 23.6.2025 selityksen, jossa todetaan muun muassa seuraavaa:

- Kiinteistön X omistajat ovat kesäkuun alussa ryhtyneet suorittamaan varastorakennukseen liittyvän piha-alueen siistimistöitä, joita jatketaan kesän aikana aktiivisesti. Tavoitteena on kohentaa kiinteistön ilmettä niin, että se tulee jatkuvasti täyttämään terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden

vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa eikä rumenna ympäristöä.

- Elinkeinon ja yritystoiminnan kannalta varastointi ulkosalla on välttämätöntä ja se tullaan järjestämään siten, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Kiinteistön X etelärajaa tullaan maisemoimaan ympäri vuoden vihreällä säilyvällä kasvustolla.
- Kiinteistön X omistaja pyytää rakennusvalvontaa pidentämään 6.2.2025 päivätyssä kehotuksessa asetetun määräajan päättymään 19.9.2025, jonka jälkeen kiinteistön omistaja toivoo yhteistä katselmusta kiinteistöllä.

Valvontatarkastaja suoritti valvontakatselmuksen 16.1.2026, jonka mukaan ulkovarastointia ei ole lopetettu. Kiinteistön rajalle on istutettu tuijia. Pöytäkirjaan liitettyjen valokuvien perusteella tilanne ei ole muuttunut mitenkään aikaisempiin katselmuksiin verrattuna, lukuun ottamatta kiinteistön rajalle istutettua tuija-aitaa.

Kuten yleiskaavasunnittelijan ja Helsingin hallinto-oikeuden päätösten perusteluista voidaan todeta, ei varastointialueelle kiinteistöllä X ole maankäytöllisiä edellytyksiä. Näin ollen kyseinen toiminta kiinteistöllä on luvatonta ja se tulee lopettaa. Kehotuksista huolimatta toimintaa ei ole lopetettu. Kiinteistölle ei myöskään ole vireillä rakentamislupahakemuksia koskien kyseistä toimintaa. Koska toiminnalle ei ole lain mukaista lupaa, on rakennusvalvontajaoston puututtava asiaan rakentamislain (751/2023, RakL) ja uhkasakkolain (113/1990) säännösten mukaisesti.

Asiassa sovellettu lainsäädäntö

Asia on tullut vireille jo vuonna 2018 ja sitä on käsitelty useaan otteeseen niin rakennusvalvonnan lupa-asiana kuin kaavoituksen päätösvallassa olevana suunnittelutarveasiana ja poikkeamisena MRL:n voimassa ollessa. Lainsäädäntö on muuttunut 1.1.2025. MRL on korvaantunut alueidenkäyttölailla (132/1999, ALK) ja rakentamista koskevat säännökset ovat siirretty rakentamislakiin (751/2023, RakL). RakL 194 §:n mukaisesti vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei muuta säädetä eli MRL:n säännöksiä. Koska ulkovarastointia (MRL 169 §, RakL 143 §), uhkasakkoa ja teettämisuhkaa (MRL 182 §, RakL 147 §) sekä syytteen nostamista (MRL 186 §, RakL 153 §) koskevat säännökset ovat sisällöllisesti vastaavia, on perusteltua tässä tapauksessa soveltaa uutta rakentamislakia. Rakentamislaki tuo sovellettavaksi myös 152 §:ssä määrättyt rangaistussäädökset, joita MRL:ssä ei ole ollut. Tässä kyseisessä tapauksessa on selvästi kyse tahallisuudesta, sillä asiantila ei ole muuttunut ensimmäisistä kehotuksista 2018 tähän päivään. Tuomioistuimen lopullinen ratkaisu asiaan on saatu 22.12.2023.

RakL 143 §, Ulkovarastointi

Rakennuksen omistajan ja haltijan on osaltaan järjestettävä ulkona tapahtuva varastointi niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä häiritse ympäröivää asutusta.

RakL 147 §, Uhkasakko ja teettämisuhka

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 kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakosta ja teettämisuudesta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990)

RakL 152 §, Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

1) aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa, 10) järjestää ulkovarastoinnin häiritsevällä tai häiriötä aiheuttavalla tavalla vastoin 143 §:ssä säädettyä, on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisenä ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

RakL 153 §, Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitettu teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.

Uhkasakkolaki 6 §, Uhkasakon asettaminen

Uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko). Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolaki 7 §, Uhkasakon kohdistaminen

Uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolaki 8 §, Uhkasakon suuruus

Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Rakennusjärjestys (voimaan 17.10.2025) 18.4 §, Rakennuspaikka, jolle voidaan sijoittaa yritystoimintaa

Asuinrakennuspaikalle arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueen ulkopuolelle saa lisäksi rakentaa pienyritystoimintaa palvelevan rakennuksen seuraavin edellytyksin

- toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle (esimerkiksi pohjaveden pilaantumisriskiä), eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa varastointia*
- rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön*

Yritystoiminnan tilat lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

Asian oikeudellinen arviointi ja perustelut

Kiinteistö X sijaitsee 17.8.2016 voimaan tulleen oikeusvaikutteisen Ruotsinkylä-Myllykylä II osayleiskaavan M-10 eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Tuusulan yleiskaava 2040 sai lainvoiman 17.12.2025, mutta siinä ei ole määräyksiä koskien tätä aluetta, vaan Ruotsinkylä-Myllykylä II osayleiskaava on alueella voimassa. Kiinteistö sijoittuu Päijännetunnelin päälle ja sen suojavyöhykkeelle. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että Päijännetunneli rinnastetaan I-luokan vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen, joten kyseinen varastointi- ja huoltotoimintaa ei tule sijoittaa alueelle suunnittelutarveratkaisulla. Toiminnan soveltuvuus alueelle tulisi näin ollen ratkaista asemakaavalla. Kiinteistö sijoittuu myös Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa 2018 myös maaseudun kulttuurimaisema-alueeseen.

Rakentamisen lainsäädäntö on 1.1.2025 alkaen muuttunut eikä RakL:ssa enää tunneta suunnittelutarveratkaisua. RakL:ssa tulee tutkia joko rakentamisluvan yhteydessä tai asiakkaan niin erikseen pyytäessä erillisessä sijoittamisluvassa RakL 45 § ja 46 §:n edellytykset. Tätä tarkastelua voidaan pitää suunnittelutarveratkaisua vastaavana maankäytöllisenä arviona. Voidaan todeta, että koska suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen osalta eivät ole MRL:n aikana luvan myöntämisedellytykset toteutuneet eikä alueella ole tapahtunut maankäytöllisesti muutoksia eli osayleiskaavan määräykset ovat samat kuin ratkaisun tekohetkellä, ei myöskään rakentamislain mukaisia edellytyksiä kyseiselle toiminnalle mitä ilmeisemmin ole olemassa. Hakija ei myöskään ole jättänyt rakentamislupa- tai erillistä sijoittamislupahakemusta vireille rakennusvalvontaan.

Tuusulassa hyväksyttiin valtuustossa 6.10.2025 uusi RakL:n mukainen rakennusjärjestys (RJ), joka tuli voimaan 17.10.2025. RJ 18.4 §:ssä sallitaan asuinrakennuspaikalle arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueen ulkopuolelle rakentaa lisäksi pienyritystoimintaa palvelevan rakennuksen. Kiinteistöllä X on rakennusluvalla 01-0270-R toteutettu pientalo, autosuoja-varastorakennus sekä erillinen varastorakennus. Tätä erillistä varastorakennusta mitä ilmeisemmin käytetään liiketoimintaa, jonka ulkoarastointia luvaton toiminta koskee. Koska kiinteistö sijaitsee pohjavesialueeksi rinnastettavalla Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä ja maaseudun kulttuurimaisema-alueella, ei kyseinen RJ:n määräys tule suoraan sovellettavaksi, vaikka kiinteistö on hyväksytty rakennusluvassa asuinrakennuspaikaksi. Rakennusluvalla 01-0270-R on haettu ja hyväksytty asuinrakennuksen, autosuoja-varastorakennuksen ja varastorakennuksen rakentaminen. Hakemus ja lupapäätös eivät ole koskeneet yritystoimintaan liittyvän rakennuksen rakentamista.

Valvontakatselmuspöytäkirjoihin 24.9.2025 sekä 16.1.2026 liitettyjen valokuvien mukaan varastointialue näkyy voimakkaasti kaukomaisemassa ja rumentaa näkymää alarinteen puolella ja alue, jossa varastointi ja raskaalla kalustolla tapahtuva liikkuminen tapahtuu, on sorapintainen. Sillä, että kiinteistön omistaja on esittänyt siistimis- ja maisemointitoimenpiteitä varastointialueen ympäristöön soveltuvuuden kannalta, ei ole ratkaisevaa merkitystä arvioidessa toiminnan soveltuvuutta alueelle, koska toiminta on alueen osayleiskaavan vastaista. Aiemmissa poikkeamiskäsittelyissä ei myöskään ole todettu yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeamiselle olevan edellytyksiä. Edellä mainituin perustein ei esitettylle, jo ainakin vuodesta 2018 lähtien toimineelle, ulkoarastoinnille ole alueen erityispiirteet huomioiden edellytyksiä, ja toiminnan lopettamiseksi tulee asiaan puuttua uhkasakolla. Uhkasakko voidaan uhkasakolain 6 §:n

mukaisesti asettaa kiinteänä tai juoksevana. Määräajan pituuden osalta tulee huomioida päävelvoitteen laatu ja laajuus sekä velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Kiinteistön haltijoina 20.1.2026 tulostetun lainhuudon mukaan on neljä henkilöä ja omistusosuus jakautuu siten, että henkilöillä A on 185/290 omistusosuus, henkilöillä B, C ja D kaikilla 35/290 omistusosuus. UHKASAKKOLAIN (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko. Näin ollen määrättävä uhkasakko asetetaan jokaiselle kiinteistön omistajalle huomioiden omistusosuus.

Kiinteistön omistajat ovat toiminnallaan syyllistyneet RakL 152 §:n mukaisesti 1 kohdan, ryhtyneet lupaa edellyttämään toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa, ja 10 kohdan, järjestäneet ulkovarastoinnin häiritsevällä tai häiriötä aiheuttavalla tavalla vastoin 143 §:ssä säädettyä, mukaisiin rikkeisiin. Koska ulkovarastointitoiminta sijoittuu pohjavesialueeksi rinnastettavalle Päijännetunnelin päälle ja sen suojavaikokkeelle, katsotaan toiminnan voivan aiheuttavan vaaraa tälle ja riskin koskevan muitakin kuin vain kiinteistön omistajia tai lähinaapureita. Näin ollen asian saattaminen poliisille RakL 153 §:n mukaisesti on tarpeen.

Rakennusvalvontajaoston päätöskäsittelystä veloitetaan rakennusvalvonnan ja eräiden muiden viranomaisten tehtävistä perittävät maksut -taksan (voimaan 1.1.2026) kohdan 12.5 §:n mukainen maksu.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö Aho Johanna

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön X omistajia A, B, C ja D lopettamaan luvaton ulkovarastointi kiinteistöllä X. Velvoitetta tulee noudattaa 90 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista;

2. asettaa 8000 euron uhkasakon kiinteä perusosa päävelvoitteen tehostamiseksi kiinteistön omistajille omistusosuuden mukaisesti seuraavasti:

- henkilö A:lle 5150 euroa
- henkilö B:lle 960 euroa
- henkilö C:lle 960 euroa
- henkilö D:lle 960 euroa;

3. asettaa lisäksi 1000 euron uhkasakon juokseva osa jokaiselta alkavalta kuukauden, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen. UHKASAKON juokseva osa jakautuu kiinteistön omistajille omistusosuuden mukaisesti seuraavasti:

- henkilö A:lle 640 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen
- henkilö B:lle 120 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.
- henkilö C:lle 120 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.
- henkilö D:lle 120 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen;

4. lähettää päätöksen Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;

5. todeta, että RakL 152 §:n 1 ja 10 kohtien perustella tulee asia ilmoittaa RakL 153 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Käsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun asian esittelijä teki seuraavat tekniset korjaukset uhkasakkojen summiin koskien päätösehdotuksen kohtia kaksi ja kolme:

2. asettaa 8000 euron uhkasakon kiinteä perusosa päävelvoitteen tehostamiseksi kiinteistön omistajille omistusosuuden mukaisesti seuraavasti:

- henkilö A:lle 5102 euroa
- henkilö B:lle 966 euroa
- henkilö C:lle 966 euroa
- henkilö D:lle 966 euroa;

3. asettaa lisäksi 1000 euron uhkasakon juokseva osa jokaiselta alkavalta kuukauden, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen. Uhkasakon juokseva osa jakautuu kiinteistön omistajille omistusosuuden mukaisesti seuraavasti:

- henkilö A:lle 637 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen
- henkilö B:lle 121 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.
- henkilö C:lle 121 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.
- henkilö D:lle 121 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen;

Rakennusvalvontajaosto hyväksyi esittelijän tekniset korjaukset yksimielisesti.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

1. velvoittaa kiinteistön X omistajia A, B, C ja D lopettamaan luvaton ulkovarastointi kiinteistöllä X. Velvoitetta tulee noudattaa 90 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista;

2. asettaa 8000 euron uhkasakon kiinteä perusosa päävelvoitteen tehostamiseksi kiinteistön omistajille omistusosuuden mukaisesti seuraavasti:

- henkilö A:lle 5102 euroa
- henkilö B:lle 966 euroa
- henkilö C:lle 966 euroa
- henkilö D:lle 966 euroa;

3. asettaa lisäksi 1000 euron uhkasakon juokseva osa jokaiselta alkavalta kuukauden, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen. Uhkasakon juokseva osa jakautuu kiinteistön omistajille omistusosuuden mukaisesti seuraavasti:

- henkilö A:lle 637 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen
- henkilö B:lle 121 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.
- henkilö C:lle 121 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

- henkilö D:lle 121 euroa/kuukausi, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen;

4. lähettää päätöksen Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;

5. todeta, että RakL 152 §:n 1 ja 10 kohtien perustella tulee asia ilmoittaa RakL 153 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.