

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusvalvontajaoston päätöksestä jätettyyn valitukseen

Rakennusvalvontajaosto 21.05.2026 § 11
118/10.03.00.16/2026

Valmistelija Aho Johanna, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Lausuntopyyntö Helsingin hallinto-oikeus pyytää rakennusvalvontajaostolta lausuntoa koskien päätöksestä 118/10.03.00.16/2026 § 3 jätettyä valitusta. Lausuntopyynnössä hallinto-oikeus pyytää valituksen johdosta

1. antamaan lausunnon ja
2. toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevat päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunnon antamisen alkuperäinen määräaika oli 11.5.2026, mutta kokousaikataulujen vuoksi lausunnon antamiselle pyydettiin lisääaikaa 23.5.2026 saakka.

Valituksen sisältö Laki ja rakennus Oy Leximia on jättänyt Helsingin hallinto-oikeuteen päämiestensä

- Wikholm Matti (henkilö A),
- Wikholm Juhani (henkilö B),
- Wikholm Markku (henkilö C) ja
- Wikholm Tarja (henkilö D)

puolesta valituksen koskien rakennusvalvontajaoston uhkasakon asettamis päätöstä kiinteistölle 858-411-2-230 (jäljempänä Y).

Valittajien vaatimukset

1. Rakennusvalvontajaoston päätös kumottava
2. Päävelvoitteen täyttämiseksi asetettua määräaika on joka tapauksessa pidennettävä ja uhkasakon määrää kohtuullistettava

Valitusperusteina esitetään seuraavaa:

1. Lakia on sovellettu virheellisesti
2. Päävelvoitteen sisältö on epäselvä
3. Asetettu määräaika on kohtuuttoman lyhyt
4. Virheelliset tai tulkinnanvaraiset taustatiedot

Lausunto: Rakennusvalvontajaosto uudistaa päätöksessä 118/10.03.00.16/2026 § 3 kirjatut perustelut ja tarkentaa niitä valitusperusteisiin annetuilla lisäselvityksillä seuraavasti.

Rakennuspaikan erityispiirteet:

Kiinteistö Y, johon rakennusvalvontajaoston päätös 118/10.03.00.16/2026 § 3 kohdistuu, sijoittuu 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. Lisäksi alue on vuoden 2018 kulttuurimaisema- ja rakennuskantainventoinnissa todettu maaseudun kulttuurimaisemaksi. Rakennuspaikka sijoittuu

alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999) 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Lausunto valitusperusteeseen 1 eli lakia on sovellettu virheellisesti Rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaisesti vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei muuta säädetä. Tämä tarkoittaa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Rakennusvalvontaviranomainen on tulkinut, ettei kyseessä ole vireilläoleva asia. Tulkintaa tukemaan rakennusvalvontajaosto toteaa seuraavaa:

- Viimeisin kehoitus ulkovarastoinnin lopettamiseksi on annettu 12.4.2018 ja tämän jälkeen on pyydetty selitystä kehotuksen laiminlyönnistä 30.9.2019 sekä 5.8.2020.
- Kiinteistön omistajan asiamies on antanut 8.9.2020 selityksen.
- Tämän jälkeen rakennusvalvontajaosto on 8.12.2020 päätöksellään TUUDno-2020-2855 § 26 velvoittanut kiinteistön omistajia lopettamaan kiinteistön ympäristöä rumentava varastointi ja maaläjitys sekä poistamaan kiinteistöltä rakennuspuutavara, kontit, lavetit, kivilaatat, luonnonkivet sekä työntekijöiden autot sekä kuorma-autot. Velvoitetta tehostamaan on asetettu 1000 euron kiinteä uhkasakko jokaisen päävelvoitteen 1-4 osalta.
- Päätöksen mukaista asetettua uhkasakkoa ei ole viety tämän jälkeen tuomitsemispäätökseen, joten se katsotaan vanhentuneeksi uhkasakkolain (1113/1990) 13 §:n mukaisesti.

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet kunnan kaavoituksesta suunnittelutarveratkaisua toiminnan mahdollistamiseksi muutama kertaan. Ensimmäisen kerran on jätetty hakemus raskaan kaluston varastokentän rakentamiseksi 18.3.2015, mikä on ratkaistu puutteellisena 22.6.2022 (LP-858-2022-01179). Viimeisin 6.6.2022 vireille jätetty hakemus rakennuskivien ja -materiaalien välivarastointiin tarkoitetun varastoalueen paikallaan pysyttämiseksi tai alueelle sijoittumiselle määräaikaisena 31.12.2031 saakka on yleiskaavasuunnittelija ratkaissut kielteisenä 22.6.2022, lupatunnus LP-858-2021-00859. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (Dnro 3749/03.04.04.04/2022) ja tästä 22.6.2023 annetusta päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta valituslupaa. Korkein hallinto-oikeus ei ole antanut valituslupaa 22.12.2023 antamallaan päätöksellään (Dnro 2119/03.04.04.16/2023). Rakennusvalvontajaosto toteaa, että pakkokeinojen täytäntöönpanon keskeyttäminen lupahakemusten ratkaisemisen ajaksi on katsottava tässä tilanteessa asiakkaan eduksi.

Tilanne on siis ollut luvaton ainakin vuodesta 2018. Koska kiinteistölle ei ole kohdistunut mitään lupahankkeita, eikä asia ole edennyt aiemman uhkasakon asettamisesta 8.12.2020 uhkasakon tuomitsemiskäsittelyyn, on asia käsittelyä katsottu alkavan alusta.

Valvontatarkastaja on sittemmin 6.2.2025 kehottanut lopettamaan luvaton ulkovarastointi kiinteistöllä. Selitystä kehotuksen laiminlyönnistä on pyydetty 22.5.2025. Selitystä tuli antaa 14 vuorokauden kuluessa selityspyynnön vastaanottamisesta. Selityspyynnö on saatu tiedoksi 9.6.2025 ja kiinteistön omistajien asiamies on antanut selityksen 23.6.2025. Rakennusvalvontajaosto on päätöksellään 29.1.2026 118/10.03.00.16/2026 § 3 velvoittanut kiinteistön omistajia lopettamaan luvaton ulkovarastointi uhkasakon tehostamana soveltaen rakentamislain määräyksiä. Rakentamislaki on astunut voimaan 1.1.2025, joten asian

käynnistettyä uudelleen 6.2.2025 kehotuksen antamisella, on asian käsittelyssä sovellettu rakentamislakia.

Lausunto valitusperusteeseen 2 eli päävelvoitteen sisältö on epäselvä
Kiinteistön omistajien asiamies on antanut selityksen luvattoman toiminnan osalta 23.6.2025. Selityksessä todetaan, että

Henkilö B ja hänen myötäpuolensa ovat kuluvan 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 terveyllisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa eikä rumenna ympäristöä.

Henkilö B ja hänen myötäpuolensa elinkeinon ja yritystoiminnan kannalta välttämätön varastointi ulkosalla tullaan järjestämään niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Tässä tarkoituksessa henkilö B ja hänen myötäpuolensa ovat käynnistäneet kiinteistön etelärajan osittaista maisemointia ympärivuoden vihreänä säilyvällä kasvustolla koskevan tarjouspyyntömenettelyn. Asiantuntijoiden mukaan kasvuston istuttaminen olisi tarkoituksenmukaista aikaisintaan vasta syyskuun alkupuolella.

Kiinteistön omistajat ovat antamassaan selityksessään todenneet, että piha-aluetta käytetään yritystoiminnan varastoalueena. Tällaiselle varastointialueelle ei kuitenkaan ole saatu lupaa. Aiempi suunnittelutarveratkaisun käsittely tuomioistuimissa puoltaa sitä, että kiinteistön omistajilla on mitä ilmeisemmin ollut tiedossa piha-alueella luvattomasti varastoidut tavarat. Asiassa ei ole olennaista se, mitä yksittäisiä tavaroita kyseisellä alueella voidaan varastoida, vaan enemmänkin siitä voiko aluetta lähtökohtaisesti edes käyttää toimintaan, johon on puututtu. Kiistatonta on näin ollen se, että kiinteistön omistajat ovat tietoisia alueen käyttämisestä yrityksen toimintaan liittyvään varastointiin. Tällainen toiminta on luvanvaraista. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) aikana toiminta olisi tarvinnut toimenpideluvan, nykyisen voimassa olevan rakentamislain (RakL 751/2023) 42.1 § 8 kohdan perustella rakentamisluvan, erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Useammalla valvontakatselmuksella otetuista valokuvista voidaan todeta yritystoiminnan edellyttävän isoja alueita erilaisten tavaroiden sekä konttien varastoineille sekä raskaiden ajoneuvojen pysäköinnille.

Helsingin hallinto-oikeus on ratkaisussaan 22.6.2023 (Dnro 3749/03.04.04.04/2022) todennut, että huomioiden alueen käyttötarkoitus, hankkeen laajuus ja luonne sekä sijoittuminen Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle, jolla alueiden käytön suunnitteluun kohdistuu erityisiä vaatimuksia, ei oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ole olemassa. Myöskään hankkeen määräaikaisuus ei kyseessä olevan määräajan pituus huomioon ottaen anna aihetta arvioida asiaa toisin. Hallinto-oikeuden ratkaisuun ei siis saatu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joten maankäytöllinen arviointi toiminnan sopivuudesta alueelle jäi voimaan. Näin ollen myöskään edellytyksiä MRL:n mukaiselle toimenpideluvulle tai RakL:n mukaiselle rakentamisluvulle ei ole olemassa.

Kuten aiemmin on todettu ja voidaan vuosittain valvontakatselmuksilla otetuista valokuvista todeta, ei tilanne ole muuttunut alkuperäisestä 2018 annetusta kehotuksesta ja sitä seuranneesta rakennusvalvontajaoston 2020 antamasta yksityiskohtaisesta päätöksestä mitenkään. Kiinteistön

omistaja on ollut tietoinen alueen sopimattomuudesta kyseiseen toimintaa. Varastoalue on erityisalueelle sijoittuneena (Päijännetunnelin suojavyöhyke) ollut toiminnassa ainakin vuodesta 2018 lähtien. Rakennusvalvontajaoston näkemyksestä kiinteistön omistajat ovat toimineet passiivisesti niskoitellen tietäen kuitenkin, että heidän suorittamansa ulkovarastointitoiminta on alueelle sopimatonta.

Lausunto valitusperusteeseen 3 eli asetettu määräaika on kohtuuttoman lyhyt

Kuten on aiemmista kohdista todettavissa, on luvaton varastointitoiminta, johon on pakkotoimin puututtu, jatkunut kiinteistöllä kyseisen laajuusena ainakin kahdeksan vuotta vuodesta 2018 alkaen. Toiminnan laillistamista on yritetty suunnittelutarve- ja poikkeamisratkaisuin. Kiinteistön omistajat ovat olleet tietoisia toiminnan soveltumattomuudesta alueelle korkeimman hallinto-oikeuden evätessä valitusluvan ja hallinto-oikeuden ratkaisun jäädessä voimaan joulukuussa 2023. Rakennusvalvonnan kiireiden vuoksi on pakkokeinojen päätöksenteko viivästynyt. Rakennusvalvonta on myös keskeyttänyt pakkotoimet siksi aikaa, kun maankäytöllisiä lupahakemuksia on käsitelty. Nämä edellä mainitut voidaan kuitenkin katsoa kiinteistön omistajien eduksi, koska luvaton toiminta on voinut jatkua.

Rakennusvalvontajaosto on sittemmin päätöksessään 29.1.2026 velvoittanut lopettamaan luvaton ulkovarastointi kiinteistöllä 90 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Postin toimittaman seurantatiedon mukaan rakennusvalvontajaoston päätös on saatu jokaisen velvoitetun osalta tiedoksi 26.2.2026. Näin ollen velvoitteen määräaika luvattoman toiminnan lopettamiseksi on 26.5.2026.

Rakentamislain 147.1 §:ssä säädetään velvoitteen antamisesta ja siihen liittyvästä määräajasta. Määräaikaa harkittaessa tulee huomioida velvoitetun asema ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa asetettua määräaikaa. Koska kiinteistön omistajilla on ollut vuosien aikana mahdollisuus oikaista luvaton tilanne, on 90 päivän määräaika katsottu riittäväksi asian korjaamiseksi. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan ole osoittanut halua lopettaa luvatonta toimintaa, vaan antamassaan selityksessäkin vain todennut ryhtyneensä varastoinnin siistimistöimiin, ei lopettamaan ulkovarastointia. Todettava on, että velvoitteen toteuttamiseen annettu määräaika osui talviaikaan, mutta esimerkiksi kuluvan vuoden maaliskuu on ollut Ilmatieteenlaitoksen mittaushistorian lämpimin Suomessa, joten valituksessa mainittu aloittamisen viivästyminen säiden vuoksi ei pidä paikkansa. Kyse ei selvästikään ole tosiasiallisen mahdollisuuden puutteesta, vaan halusta toimia velvoitteen mukaisesti.

Lausunto valitusperusteeseen 4 eli virheelliset tai tulkinnanvaraiset taustatiedot

Valituksessa todetaan, että kiinteistön omistajat ovat ryhtyneet kesäkuun alussa 2025 toimenpiteisiin kiinteistön maisemallisen ilmeen kohentamiseksi. Yhtenä toimenpiteenä mainitaan valituksessa puutavaran poisto sekä tuija-aidan istuttaminen ja erinäiset muut siistimistöimenpiteet. Valvontatarkastajan pöytäkirjoihin liitetystä valokuvista 24.9.2025 ja 6.1.2026 voi kuitenkin todeta, että luvattomalla ulkovarastointialueella on raskaita ajoneuvoja, niiden kontteja sekä pinottuja varastoituja kiviaineksia. Asiassa ei edelleenkään ole kyse tiettyjen tavaroiden varastoinnista alueella, vaan koko alueen luvaton käyttö ulkovarastointialueena esitetystä laajuudessa. Tätä tukee Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu alueen soveltumattomuudesta puheena olevaan varastointiin.

Rakennusvalvontajaosto on päätöksessään perusteluissa tuonut esille rakennusluvan 01-0270-R, jonka perusteella talousrakennuksena haettu ja varastorakennuksena myönnetty halli on toteutettu. Hakijana on tuolloin

ollut Maanrakennus Havok Oy ja lupaa on haettu omakotitalolle, autotallille ja katokselle sekä talousrakennukselle. Epäselvää on se, onko yritystoiminta hyväksytty kiinteistölle tässä yhteydessä. Sen sijaan on täysin selvää ettei lupapäätöksessä ole hyväksytty varastorakennuksen piha-alueelle varastointialuetta, sillä luvan yhteydessä hyväksytystä asemapiirroksesta voi todeta, ettei hallin ympärille ja läheisyyteen ole haettu, eikä hyväksytty ulkovarastointialuetta. Tätä tukee myös se, että luvan 9.6.2005 kirjatussa loppukatselmuspöytäkirjassa on maininta: "varastorakennuksen pihalle haettava varastointilupa (varastoitu kaapelikeloja, siirtolavoja, maanrakennusliikkeen tavaroita)". Päätöksen perusteluissa on näin ollen viitattu tähän viimeisimpään myönnettyyn lupaa, koska nykytilanne ei vastaa myönnettyä lupaa. Lausunnon liitteeksi liitetään kyseisen luvan lupahakemus, lupapäätös ja varastorakennuksena myönnetyn rakennuksen pääpiirustukset sekä loppukatselmuspöytäkirja.

Vaikka lähiympäristöstä ei toiminnasta ole oltu yhteydessä rakennusvalvontaan, eikä näin ollen häiriötä ympäristössä ole toiminnasta todettavissa, on huomioitava, että toiminta sijoittuu Päijännetunnelin päälle ja sen suojavyöhykkeelle. Varastointitoiminnan ja siihen liittyvän raskaan liikenteen riski tälle pohjavesialueeksi rinnastettavalle erityisalueelle on olemassa. Mikäli riski realisoituisi, voisi vahingot olla melko suuria, sillä Päijännetunnelissa kulkee Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n toimittamana raakavettä Päijänteestä koko Helsingin alueelle.

Yhteenveto:

Yhteenvetona rakennusvalvontajaosto toteaa, että kiinteistön omistajien toiminta ja väliinpitämättömyys asetettuihin velvoitteisiin nähden on räikeää. Toiminta on jatkunut edellä kuvattuna huomattavan pitkään, lähes kymmenen vuotta. Rakennusvalvonta on toimillaan puuttunut luvattomaan toimintaan, mutta keskeyttänyt pakkokeinot haettujen maankäyttöisten luparatkaisujen käsittelyn ajaksi. Tämä voidaan katsoa myös asiakkaan eduksi. Käsittelyssä olevassa velvoitteessa ei ole ollut kyse ainoastaan ulkovarastointitoiminnan ympäristöä rumentavasta vaikutuksesta, johon kiinteistön omistajat ovat omasta mielestään puuttuneet, vaan nimenomaan yleisen edun kannalta riskialtiista toiminnasta, jossa tavaroiden varastoinnin lisäksi alueella kuljetaan raskailla ajoneuvoilla sekä käytetään aluetta niiden pysäköintiin. Ulkovarastointialueelle ei ole lain mukaista lupaa. Ulkovarastointialue sijaitsee pohjavesialueeksi rinnastettavalla Päijännetunnelin suoja-alueella, jopa suoraan Päijännetunnelin päällä.

Rakennusvalvontajaosto katsoo, että asetettu uhkasakkopäätös on ollut asianmukainen sekä hyvin perusteltu ja tulee siksi pysyttää voimassa.

Rakennusvalvontajaosto vaatii, että valitus tulee hylätä kaikilta osin perusteettomana, mukaan lukien esitetty oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimus.

Lausuntoa tukemaan liitetyt liitteet:

- Rakennuslupa 01-0270-R, lupahakemus
- Rakennuslupa 01-0270-R, rakennuslupapäätös
- Rakennuslupa 01-0270-R, luvassa hyväksytty asemapiirros
- Rakennuslupa 01-0270-R, luvassa hyväksytyin varastorakennuksen pohja- ja leikkauspiirustus
- Rakennuslupa 01-0270-R, luvassa hyväksytyin varastorakennuksen julkisivupiirustus
- Rakennuslupa 01-0270-R, Loppukatselmuspöytäkirja
- Poikkeamis- ja str-ratkaisu LP-858-2022-01179
- Poikkeamis- ja str-ratkaisu LP-858-2021-00859

- Kiinteistö ilmakuvassa ja Päijännetunnelin sijainti
- Valituskirjelmä 30.3.2026

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö Aho Johanna

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituksen liitteineen;
- antaa perusteluosan mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle;
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä täydensi pohjaehdotusta lisäämällä siihen liitteet "Kiinteistö ilmakuvassa ja Päijännetunnelin sijainti" sekä "Valituskirjelmä 30.3.2026".

Esittelijän tekemät täydennykset on huomioitu pöytäkirjan liitteissä ja selostetekstissä.

Lakimies Eskelinen poistui kokouksesta asian esittelyn aikana klo 17.11 ja palasi kokoukseen 17.19.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.