

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto**Aika** 27.8.2026 klo 17:00 -**Paikka** Sähköinen kokous**Käsiteltävät asiat**

Asia	Otsikko	Sivu
19	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
20	Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
21	Virallinen kuuleminen salaojan poistattamiseksi naapurikiinteistön puolelta	5
22	Muut asiat	9

Tuusulan kunta

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	
Läsnä	Rosenqvist Ulla	puheenjohtaja	17:00 -
	Malinen Laila	varapuheenjohtaja	17:00 -
	Takala Sanna	jäsen	17:00 -
	Hänninen Vesa	jäsen	17:00 -
	Immonen Tero	jäsen	17:00 -
	Savolainen Anne	lupatarkastaja, esittelijä	17:00 -
	Eskelinen Sakari	viranhaltija	17:00 -
	Havukunnas Timo	sihteeri	17:00 -

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto

27.8.2026

19**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

Rakennusvalvontajaosto 27.8.2026

Asiaselostus

Hallintosäännön 120 §:n mukaan avattuaan kokouksen, puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen. Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimitella kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Hallintosäännön 112 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Jos asia käsitellään sähköisessä päätöksentekomenettelyssä, tulee kutsussa ilmaista, mihin mennessä asia on käsiteltävä sähköisesti.

Hallintosäännön 112 §:n mukaan kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus, toimielimen päättämällä tavalla.

Esittelijä

Ulla Rosenqvist

Päätösehdotus

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto

27.8.2026

20**Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta**

Rakennusvalvontajaosto 27.8.2026

Asiaselostus

Hallintosäännön 122 §:n mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Hallintosäännön 123 §:n mukaan toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Hallintosäännön 132 § mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimitellimen päättämällä tavalla.

Läsnäolo- ja puheoikeus rakennusvalvontajaoston kokouksissa

Hallintosäännön 117 §:n mukaan toimitellimen jäsenten ja esittelijän lisäksi toimitellimen kokouksessa on läsnäolo- ja puheoikeus pormestarilla, apulaispormestareilla ja kansliapäälliköllä muiden toimitellinten kokouksessa, ei kuitenkaan tarkastuslautakunnan eikä valtuuston tilapäisen valiokunnan kokouksessa eikä vaalilaissa säädettyjen vaalitoimitellinten kokouksissa.

Hallintosäännön 117 §:n mukaan toimitella päättää muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta

Esittelijä

Ulla Rosenqvist

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää

- hyväksyä kokouksen työjärjestyksen;
- valita kaksi pöytäkirjan tarkastajaa;
- myöntää mahdolliset läsnäolo- ja puheoikeudet kokoukseen.

Päätös

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto

27.8.2026

21

Virallinen kuuleminen salaojan poistattamiseksi naapurikiinteistön puolelta

Rakennusvalvontajaosto 27.8.2026

483/03.06.02.00/2026

Valmistelija

Eskelinen Sakari, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Taustaa

Korkein hallinto-oikeus on 8.5.2026 antamallaan päätöksellään, valitusluvan myönnettyään, kumonnut Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 26.11.2025 siltä osin kuin asiassa on kyse rakennuksen kuivatusjärjestelmään kuuluvista rakenteista. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan asia palautetaan Tuusulan rakennusvalvontajaoston uudelleen käsittelyyn.

Kysymys oli siitä, tuliko rakennusvalvontajaoston ryhtyä asiassa toimenpiteisiin naapuritontin rakennelmien ja rakenteiden muun muassa salaojien sekä istutusten poistattamiseksi kiinteistöjen raja-alueen tuntumasta asian vireille saattaneen kiinteistön puolelta heidän vaatimustensa mukaisesti.

Korkein hallinto-oikeus on tarkalleen ottaen päättänyt, että

- asia on palautettava jaostolle uudelleen käsiteltäväksi siltä osin kuin asiassa on kysymys rakennuksen kuivatusjärjestelmään kuuluvista rakenteista. Korkein hallinto-oikeus toteaa selvytyden vuoksi, että asian uudessa käsittelyssä on otettava huomioon ajantasainen selvitys kiinteistön 858-411-4-252 omistajien mahdollisesta oikeudesta sijoittaa mainittuja rakenteita kiinteistön 858-411-4-251 alueelle.
- muiden rakenteiden kuin rakennuksen kuivatusjärjestelmän osien osalta korkein hallinto-oikeus toteaa, että jaosto on voinut nyt kysymyksessä olevissa olosuhteissa arvioida, ettei kasvien istuttaminen taikka asfaltin tai soran levittäminen vähäiselle osalle naapurikiinteistöä ole sellainen toimenpide, johon puuttuminen kuuluu rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin. Jaosto on voinut myös katsoa, ettei sillä ole perusteita velvoittaa poistamaan istutus- tai muita piha-alueita rajaavia erittäin vähäisiä ja selvästi luvanvaraisuuskynnyksen alle jääviä piharakenteita, joihin kuuluu myös vähäiseksi katsottava maantasainen vesikouru. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei mainituilta osin ole perusteita.

Ratkaisun pääasialliset perustelut ovat tiivistetysti seuraavat:

- Asiassa on selvää ja riidatonta kiinteistöjen 858-411-4-251 ja 858-411-4-252 välisen rajan sijainti sekä nyt kysymyksessä olevien rakenteiden

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto

27.8.2026

sijoittuminen kokonaan tai osittain muutoksenhakijoiden omistaman kiinteistön 858-411-4-251 puolelle.

- Salaoitusjärjestelmän ja sadevesiputkien uusiminen on toteutettu osana rakennuksen peruskorjausta. Kyseiset rakennusosat kuuluvat rakennuksen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin ja ovat osa rakennuksen kosteusteknisistä toimivuutta ja näin ollen olennainen osa kyseessä ollutta rakennushanketta.
- Rakennuslupa on myönnetty haetuille toimenpiteille, joihin myös tämä salaoituksen peruskorjaus on kuulunut. Salaoitus- ja hulevesijärjestelmän uusiminen on ollut sellainen nyt kysymyksessä olevaan rakennushankkeeseen välittömästi liittyvä ja sen kokonaisuudesta erottamaton toimenpide, jota hankkeelle haettu ja myönnetty rakennuslupa koskee.
- Rakennusluvan hakijan tulee hallita rakennuspaikkaa. Hakemuksessa sekä lupapäätöksessä rakennuspaikaksi on mainittu ainoastaan kiinteistö 858-411-4-252. Rakennuslupa-asiakirjoihin ei ole sisällytetty selvitystä siitä, että hakijalla olisi oikeus hakemuksessa tarkoitettujen rakenteiden sijoittamiseen kiinteistölle 858-411-4-251.
- Korkein hallinto-oikeus katsoo, että kun peruskorjaushankkeen yhteydessä rakennettuja salaoitus- ja hulevesijärjestelmän osia on edellä todetusta huolimatta rakennettu kiinteistön 858-411-4-251 alueelle, on rakennustyö toteutettu myönnetyn rakennusluvan vastaisesti. Myönnettyyn rakennuslupaan nähden toiselle kiinteistölle sijoittuvia rakenteita ei naapurin asemaan kohdistuvien vaikutusten vuoksi voida katsoa sillä tavoin vähäisiksi tai yleisen edun ulkopuolelle jääviksi, että rakennusvalvontaviranomainen voisi arvioida rakenteiden poistamisvaatimuksen käsittelyn jäävän lakisääteisten tehtäviensä ja toimivaltansa ulkopuolelle.
- Rakennusvalvontajaosto ei siten ole voinut päätöksestään ilmenevin perustein päättää jättää ryhtymättä toimenpiteisiin muutoksenhakijoiden vaadittua naapurikiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kuivatusjärjestelmän osien poistamista omalta kiinteistöltään

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös on kokonaisuudessaan luettavissa esityslistan liitteenä.

Asian ratkaisu

Tuusulan rakennusvalvonta on selvittänyt tarpeellisia toimenpiteitä ja asian ratkaisumalleja ennen asian tuomista rakennusvalvontajaoston uuteen käsittelyyn. Molemmille osapuolille on annettu rakennusvalvonnan toimesta mahdollisuus tulla kuulluksi asian uudelleen käsittelyn käynnistämiseksi.

Salaojien poistamisen / sijoittamisen osalta kyseeseen voi niiden rakentajan osalta tulla seuraavat jatkotoimenpiteet:

1. Salaojien poistaminen naapurikiinteistön 858-411-4-25 puolelta

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto

27.8.2026

2. Rakentamislain 131 §:n mukainen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan päätöksen hakeminen salaojien sijoittamiseksi nykyiselle paikalle
3. Rasitteen perustaminen kiinteistöjen 858-411-4-252 ja 858-411-4-252 yhteisen sopimuksen pohjalta salaojien sijoittamiseksi nykyiselle paikalle

Rakennusvalvontajaoston näkemys on, että asiassa tulee ensimmäisenä kuulla kiinteistön 858-411-4-252 omistajia. Tässä tarkoituksessa lähetään kuulemiskirje salaojien rakentajakiinteistölle (kiinteistö 858-411-4-252), jossa esitetään mahdollisia toimenpiteitä asian ratkaisemiseksi sekä esitetään määräaika kullekin mahdolliselle toimenpiteelle.

Kirje lähetetään rakennusvalvontajaoston nimissä.

Määräajat toimenpiteille ovat seuraavat:

1. 10 kuukautta kirjeen vastaanottamisesta salaojien poistamiseksi
2. 4 kuukautta yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan päätöksen hakemiseksi ja saamiseksi
3. 4 kuukautta rasitteen perustamista salaojien sijoittamiseksi koskevan päätöksen hakemiseksi ja saamiseksi

Perustelut määräaikojen pituuksille:

Määräaikaa 10 kk salaojien poistamiseksi voidaan perustella sillä, että asian ollessa rakennusvalvontajaoston päätettävänä elokuun lopussa, syksyn, talven ja kevään märät säät ja veden tulviminen voivat, salaojien ollessa poissa käytöstä poistamisen ja mahdollisen uudelleen sijoittamisen ajan, olla riski rakennuksen kosteustekniselle toimivuudelle.

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan päätöksen hakeminen ja saaminen voi edellyttää puolestaan kustannusselvitysten ja -vertailujen laadintaa ja esittelyä sekä rakennusvalvontajaoston sijoittamispäätöstä.

Rasitepäätöksen hakeminen ja saaminen voi myös edellyttää selvityksiä. Tässäkään vaihtoehdossa viranomaistoiminnan sekä päätöksen aikataulut eivät ole hakijan itsensä päätettävissä. Siksi molemmissa vaihtoehdoissa tulee olla riittävän pitkäksi arvioitu määräaika.

Kysymys on tässä vaiheessa vielä asian valmistelusta, joten rakennusvalvontajaoston päätös kirjeen lähettämiseksi ei ole valituskelpoinen. Päätökseen liitetään näin ollen valituskielto.

Esittelijä

lupatarkastaja Savolainen Anne

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto

27.8.2026

- merkitä tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 1240/2026 8.5.2026
- kuulla kiinteistön 858-411-4-252 omistajaa oheisella kirjeellä
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa

Päätös

Liitteet

Numero Otsikko

1 Virallinen asianosaisten kuuleminen, rakennusvalvontajaosto J

2 Ei-julkinen asiakirja

Oheismateriaali

Otsikko

KHO 8.5.2026 - Ennakkopäätös 1240-2026, 31992024, oheinen

Tuusulan kunta

Rakennusvalvontajaosto

27.8.2026

22

Muut asiat

Rakennusvalvontajaosto 27.8.2026

Asiaselostus

Muut mahdolliset asiat

Esittelijä

lupatarkastaja Savolainen Anne

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää merkitä mahdolliset muut asiat tiedoksi.

Päätös