

Toimenpidepyynnön vastine

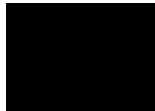
Lupa- ja valvontalautakunta 18.08.2026 § 81
1914/10.03.00.10/2026

Valmistelu ja lisätiedot
Rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Tiivistelmä

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on saanut kiinteistön [REDACTED] omistajalta [REDACTED] sähköpostilla toimenpidepyynnön, jossa on vaatimuksena, että Porvoon kaupungin rakennusvalvonta ryhtyy toimenpiteisiin ja selvittää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan autokatoksen sijainnin, autokatoksen julkisivujen ja kiinteistöjen välisen raja-aidan sijainnin lainmukaisuuden.

Kiinteistön yksilöinti:



Omistaja/haltija:



Kuvaus asiasta

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee autokatos ja raja-aita, jotka ovat rakennettu kiinni [REDACTED] omistamaan kiinteistön rajaan.

Kiinteistölle, jossa autokatos [REDACTED] sijaitsee, on myönnetty 28.5.1973 rakennuslupa asuinrakennukselle ja varastolle. Autokatos on esitetty tämän luvan leimatuissa lupapiirustuksissa (Liite 1). Autokatokselle ei ole erikseen haettu lupaa, vaan se on hyväksytty asuinrakennuksen lupahakemuksen yhteydessä.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on lähettänyt selvityspyynnön 4.6.2026 (Liite 2) kiinteistön [REDACTED] omistajalle [REDACTED]. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on esittänyt selvityspyynnössä seuraavat kysymykset:

Miksi autokatos ja aita sijaitsevat naapurikiinteistön puolella?

Miksi autokatos ei vastaa lupakuvia?

[REDACTED] on antanut vastineen sähköpostilla 12.6.2026 (Liite 3). Vastineen vastaus vapaasti tiivistettynä:

- Kiinteistön omistajan mukaan sekä autokatos että tonttien välinen aita ovat sijainneet nykyisillä paikoillaan alkuperäisestä rakentamisesta lähtien 1970-luvulla, eikä niiden sijaintia ole muutettu.

- Aidan laudoitus uusittiin 2000-luvun alkupuolella kunnossapitotoimenpiteenä sen käyttöiän päätyttyä. Omistajan mukaan kyseessä ei ollut aidan siirtäminen, vaan korjaus alkuperäiselle paikalleen (Myöhemmin sähköpostilla saadun tiedon mukaan kiinteistön aita on korjattu Porvoon kaupungin kanssa yhteisesti sovitusti 2011 (Liite 4).

- Omistaja pyytää rakennusvalvontaa tarkastamaan alkuperäiseen rakennuslupaan, loppukatselmukseen ja käyttöönottoon liittyvän 1970-luvun asiakirja-aineiston autokatoksen toteutuksen ja sijainnin selvittämiseksi.

- Omistaja tuo esiin erillisen huomion, jonka mukaan naapurikiinteistön työmaan aikana tontin rajapyykki on hänen näkemyksensä mukaan tuhoutunut.

- Omistaja katsoo, että autokatos ja aita on toteutettu, sijoitettu ja hyväksytty aikanaan voimassa olleiden säännösten ja rajapyykin mukaisesti, ja että asian pitäisi selvitä kaupungin arkistoaineistosta.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemen toimesta tehnyt tarkastuskäynnin [REDACTED] kiinteistölle 22.7.2026 klo 10 (Liite 5).

Tarkastuskäynnillä voitiin todeta, että autokatos sijaitsee alkuperäisellä paikalla. Autokatoksen julkisivuja on muutettu. Julkisivut on laudoitettu yläreunastaan umpeen sekä sisäpuolelle autokatosta on asennettu pihakivetykset. Kiinteistöjen välinen raja-aita on huoltokorjattu, mutta se sijaitsee saatujen tietojen perusteella sekä tarkastuksella tehtyjen havaintojen perusteella alkuperäisellä paikallaan.

Kiinteistöllä [REDACTED], jolla autokatos sijaitsee, on suoritettu loppukatselmus 10.7.1985 (Liite 5). Loppukatselmuksessa ei ole huomautuksia, että autokatos tai raja-aita olisi toteutettu myönnetyn luvan vastaisesti. Autokatoksen sijainnista tai raja-aidan sijainnista ei ole loppukatselmuksessa myöskään huomautusta. 22.7.2026 suoritettulla tarkastuskäynnillä todettiin myös, että nurkkapyykki, joka sijaitsee [REDACTED] puolella ei ole enää paikalla, vaan on kiinteistön [REDACTED] omistajan mukaan kaivettu pois [REDACTED] [REDACTED] kiinteistöllä suoritettavien rakennustöiden takia. Nurkkapyykki oli havaittavissa [REDACTED] rakennuksen sokkelin vieressä.

Lainhuudon (Liite 6) mukaan kiinteistö [REDACTED] on siirtynyt [REDACTED] omistukseen 31.5.2022. Porvoon kaupungin rakennusvalvonnan tiedon mukaan kiinteistön on omistanut ennen Porvoon kaupunki. Rakennushistoriaselvityksen (Liite 7) mukaan rakennukseen on tehty perusparannustöitä vuosina 1979-1981 ja se on muutettu taiteilijataloksi. Rakennusta tarjottiin nuorille taiteilijoille asuin- ja ateljeetiloiksi pelkkiä sähkö-, vesi- ja lämmityskustannuksia vastaan. Rakennus pysyi taiteilijatalona aina vuoteen 2017 asti. Porvoon kaupungin rakennusvalvonnan tiedon mukaan autokatoksen sijainnista tai raja-aidan sijainnista ei ole noussut epäselvyyttä näiden vuosien aikana.

Selvityspyynnön, tarkastuskäynnin ja asiakirjaselvitystyön perusteella voidaan todeta, että aidan ja autokatoksen sijainti ei ole muuttunut rakentamisen jälkeen. Autokatoksen sijaintia ei pystytä vertaamaan alkuperäiseen nurkkapyykkiin, koska nurkkapyykki on kaivettu pois. Kiinteistön [REDACTED] entinen omistaja Porvoon kaupunki ei ole huomauttanut kiinteistön [REDACTED] omistajaa, että autokatos tai raja-aita olisi sijoitettu heidän silloin omistamalleen kiinteistölleen vastoin kaupungin (silloisen kiinteistön omistajan) tahtoa tai näiden sijainnissa olisi jotain epäselvyyttä. Näin ollen voidaan todeta, että vaikka nykyisillä mittauksilla aita ja autokatos sijaitsee [REDACTED] omistaman kiinteistön puolella keskimäärin noin 80 mm verran, niin vuosien saatossa on syntynyt konkludenttinen sopimus aikaisempien kiinteistön omistajien välille, jossa raja-aidan ja autokatoksen sijainti on hyväksytty molempien kiinteistön omistajien toimesta.

Perustelut

Rakentamislain (751/2023) 42 §:n mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennustavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle. Vanha Porvoo on asemakaavan nojalla suojeltu ja autokatokseen suoritettujen julkisivumuutostyöt edellyttävät rakentamislupaa. Rakennuksen käyttötarkoitus on myös muuttunut. Katoksen seinäpinta-alasta ei ole enää auki vähintään 30 prosenttia, jolloin käyttötarkoitus on muuttunut autokatoksesta autotalliksi.

Rakentamislain (751/2023) 100 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Yleisen edun valvonta ei voi tarkoittaa sitä, että rakennusta ja aita, jotka ovat olleet nykyisellä sijainnillaan historiallisesti merkittävässä Vanhassa kaupungissa Porvoossa jo yli 50 vuoden ajan aletaan jälkikäteen siirtämään 65-160 mm sijainnin takia. Sijaintiepäselvyys on noussut esiin nykymittauksella, mutta sitä ei pystytä vertaamaan autokatoksen nurkalla olleeseen nurkkapyykkiin, koska nurkkapyykki on kaivettu pois.

1973 myönnetylle rakennusluvalle on pidetty loppukatselmus 10.7.1985. Loppukatselmuspöytäkirjassa ei ole huomautuksia, että autokatos tai raja-aita olisi toteutettu myönnetyn luvan vastaisesti. Autokatoksen sijainnista tai raja-aidan sijainnista ei ole loppukatselmuksessa myöskään huomautusta (Liite 8).

Korkeimman oikeuden 7.6.2023 antaman ratkaisun (KKO:2023:41) (Liite 9) mukaan rakennuksen pitäminen toisen omistamalla maalla voi perustua konkludenttisen sopimuksen syntyyn. [REDACTED] omistaman kiinteistön entinen omistaja Porvoon kaupunki ei ole

huomauttanut noin 50 vuoden aikana autokatoksen tai raja-aidan sijainnista. Näin ollen voidaan todeta, että kiinteistöjen välille on syntynyt konkludenttinen sopimus autokatoksen ja raja-aidan sijainnista.

Aidan sijainti on ollut kiinteistön [REDACTED] nykyisen omistajan tiedossa tämän hankkiessa kiinteistön omistukseensa, eikä aidan pysyttämisestä nykyisellä sijainnillaan voida siten katsoa aiheutuvan olennaisesti suurempaa haittaa kuin sopimuksen syntyajankohtana.

Sovelletut lainkohdat
Rakentamislaki (751/2023) 100 §

Liitteet

- Liite 1 Leimatut lupapiirustukset
- Liite 2 Selvityspyyntö 4.6.2026
- Liite 3 Sähköpostivastine 12.6.2026
- Liite 4 Sähköpostikeskustelu 23.7.2026
- Liite 5 Tarkastuskäynnin pöytäkirja 22.7.2026
- Liite 6 Lainhuuto päiväys 23.7.2026
- Liite 7 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 8 Loppukatselmuspöytäkirja 10.7.1985
- Liite 9 KKO:2023:41
- Liite 10 Toimenpidepyyntö

Rakennusvalvontapäällikkö
Raja-aidan ja autokatoksen sijainti ei aiheuta jatkotoimenpiteitä.

Autokatoksen julkisivut tulee palauttaa myönnetyn luvan mukaiseksi tai niille tulee hakea rakentamislupa erikseen asetettuun päivämäärään mennessä.

Käsittely

Esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:
Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehtyä toimenpidepyyntöä on tutkittu riittävästi ja että raja-aidan ja autokatoksen sijainti ei aiheuta jatkotoimenpiteitä.

Autokatoksen julkisivut tulee palauttaa myönnetyn luvan mukaiseksi tai niille tulee hakea rakentamislupa erikseen asetettuun päivämäärään mennessä.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti, että rakennusvalvonnalle tehtyä toimenpidepyyntöä on tutkittu riittävästi ja että raja-aidan ja autokatoksen sijainti ei aiheuta jatkotoimenpiteitä.

Autokatoksen julkisivut tulee palauttaa myönnetyn luvan mukaiseksi tai niille tulee hakea rakentamislupa erikseen asetettuun päivämäärään mennessä.