Rakennettu aita, vaatimus ryhtyä rakentamislain 147 §:n mukaisiin hallintopakkotoimiin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2025 § 48

Valmistelija II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Oriveden kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle on toimitettu 3.10.2025 päivätty vaatimus ryhtyä rakentamislain 147 §:n (Uhkasakko ja teettämisuhka) mukaisiin hallintopakkotoimiin liittyen rakennettuun aitaan kiinteistöllä 562-479-1-117 (vaatimus liitteenä kokoukseen osallistuville).

Esitetyt vaatimukset

Vaatimuksen tekijät vaativat, että Oriveden rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön 562-479-1-117 omistajan:

> 1) ensisijaisesti purkamaan kiinteistölleen rakentamansa raja-aidan, joka on rakennettu vaatimuksen tekijöiden omistaman kiinteistön vastaisen rajan välittömään läheisyyteen; ja toissijaisesti vähintäänkin purkamaan aitaan kiinnitetyn näköestekankaan koko aidan pituudelta.
>
> 2) asettaa velvoitteen tehosteeksi kiinteäeräisen ja juoksevan uhkasakon.
>
> Lisäksi vaaditaan, että asian arvioimiseksi kiinteistöllä on järjestettävä Oriveden kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimesta hallintolain 38 §:n mukainen katselmus.

Vaatimuksessa mm. tuodaan esiin, että vuonna 2021 kiinteistöjen välisen rajan välittömään läheisyyteen on rakennettu aita, joka on paikoin jopa 3,5 metriä korkea. Ennen aidan rakentamista on heiltä tiedusteltu kiinnostusta yhteisen raja-aidan rakentamiseen kiinteistöjen väliselle rajalle. Aidalle ei ole ollut tarvetta, jolloin he ovat tuolloin kieltäytyneet yhteisestä aitahankkeesta. Tämän jälkeen ei naapuri ole heille kertonut rakentamaansa aitaa koskevista suunnitelmista, kuten aidan korkeudesta mitään, vaan aita oli rakennettu talven aikana. He näkivät valmiin aidan vasta tullessaan talven jälkeen kiinteistölle keväällä 2021. He eivät ole antaneet missään vaiheessa suostumustaan aidan poikkeukselliselle korkeudelle. Heidän käsityksensä mukaan aidalle ei ole haettu rakennus- tai toimenpidelupaa, eikä heitä ole siten kuultu aidan rakentamisesta. Vuonna 2023 oli vielä lisätty aitaan heidän kiinteistönsä puolelle kuitukangas, jolla on ilmeisesti tavoiteltu täydellistä peittävyyttä ja näköestettä kiinteistöjen välille. Kankaasta tehty näköeste on heidän mielestään poikkeuksellisen epäesteettinen, ympäristöön soveltumaton ja myös kunnan rakennusjärjestyksen määräysten vastainen.

Asianosaisen kuuleminen (vaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistaja)

Rakennusvalvonta on 7.10.2025 lähetetyllä kuulemiskirjeellä varannut asianosaiselle, kiinteistön omistajalle, mahdollisuuden antaa vaatimuksista vastineensa (kirje, asianosaisen kuuleminen on liitteenä kokoukseen osallistuville).

Asianosainen on toimittanut vastineensa 28.10.2025 (liitteenä kokoukseen osallistuville). Vastineessaan mm. tuodaan esiin, että: Hän vastustaa vaatimuksia kokonaisuudessaan ja vaatii, että ne hylätään kaikilta osin perusteettomina. Aidan rakentaminen on aloitettu talvella 2020–2021. Ennen aidan rakennuttamista asiasta on keskusteltu vaatimuksen tekijöiden kanssa näkösuojan rakentamisesta niin, että kustannukset jaettaisiin. Vaatimuksen tekijät ovat sinänsä suhtautuneet aidan rakentamiseen positiivisesti, mutta eivät ole suostuneet osallistumaan kustannuksiin, joten näkösuoja on rakennettu asianosaisen kustannuksella. Vaatimuksen tekijöiden tiedossa on ollut aidan rakentaminen ja myös se, minkä tyyppisen aidan rakennuttamiseen on ryhdytty. Aita on rakennettu asianosaisen kiinteistön puolelle ja aidan korkeus vaihtelee jonkin verran maaston muotojen mukaan. Lisäksi vastineessa tuodaan mm. esiin, että Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan aidan rakentamiselle ei ole tarvinnut hakea lupaa, eikä rakentamisesta ole tarvinnut tehdä edes ilmoitusta rakennusvalvontaviranomaiselle. Vaatimuksen tekijät ovat esimerkiksi kesäkuussa 2023 ilmoittaneet pitävänsä aitaa siististi rakennettuna ja heidän mielestään aita on ollut ”ok”. Vaatimuksen tekijöillä ei ole ollut mitään huomauttamista aidasta ennen maisemointikankaan asentamista. Vaatimusten esittäjien subjektiivinen käsitys maisemointikankaan epäsiistiydestä ei ole sellainen syy, jonka perusteella voitaisiin määrätä rakentamislain 147 §:n nojalla hallintopakosta vaatimuksen tekijöiden toissijaisen vaatimuksen mukaisesti. Aita ei myöskään aiheuta millään tavalla kohtuutonta haittaa tai rasitusta vaatimuksen tekijöille, vaikka se heidän henkilökohtaisen mielipiteensä perusteella olisikin epäesteettinen. Pikemminkin aita hyödyttää vaatimuksen tekijöitä tarjoten myös heidän kiinteistölleen näkösuojaa. Oikeuskäytännön mukaan *kohtuuttoman* haitan kynnys on korkea. Hallintopakkotoimiin ryhtymisen kynnystä on pidettävä korkeana, eikä tämän tapauksen olosuhteissa ole sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakentamislain 147 §:n mukaisiin hallintopakkotoimiin olisi lainmukaiset edellytykset.

Aidan rakentamista koskevat säädökset

Aita on rakennettu vuosina 2020-2023 maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti mm. aidan rakentamista koskevasta luvantarpeesta ja aitaamisesta on säädetty Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen mukaan aidan rakentaminen ei ole edellyttänyt toimenpidelupaa, eikä toimenpideilmoitusta. Rakennusjärjestyksen 21 §:ssä on aitaamista ja rakentamista koskevat säädökset. Niissä mm. määrätään: ”Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön”. ”Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle. Tontille rakennettava aita tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa”. ”Aidan, joka ei ole naapuritontin rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin haltija”.

Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaan rakentamislupa tulee hakea mm. kun: ” Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta”. Lisäksi lainkohdassa säädetään, että: ”Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä

momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä”. Rakentamislain 28 §:n mukaisesti noudatetaan ennen rakentamislain voimaan tullutta Oriveden kaupungin rakennusjärjestystä.

Aidan rakentaminen on asianosaisen kertoman mukaan aloitettu talvella 2020-2021. Alue kuuluu Oriveden rantaosayleiskaavaan, joka on tullut voimaan vuonna 2022. Rakennuspaikat ovat rantaosayleiskaavan mukaisia RA lomarakennuspaikkoja. Rantaosayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään mm., että ”Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto”.

Rakennetun aidan säädöstenmukaisuuden ja rakentamisluvantarpeen arviointi

Kaupungin toimesta on rakennetun aidan sijainti kartoitettu (kartta on liitteenä kokoukseen osallistuville). Aita sijoittuu vähäiseltä osin vaatimuksen tekijöiden omistaman tilan 562-479-1-107 puolelle (aidan alkupäässä mantereen puoleisella osalla), mm. osa aidasta ja sen tukikiinnike. Noin 25 metrin matkalta rannasta aita sijoittuu asianosaisen puolelle siten, että oletettavasti se on omalta puolelta huollettavissa. Muilta osin aidan etäisyys naapurin rajaan on vähäinen. Aidan korkeus (vaihtelee maaston mukaan) noin 2 - 3,5 metriä.

Rakennusvalvonta on yhdessä ympäristö- ja rakennuslautakunnan katselmushenkilöiden kanssa suorittanut tilalla maastokäynnin 19.11.2025. Maastokäynnin tarkoituksena oli tutustua rakennuskohteeseen ja mm. arvioida aitarakennuskohteen soveltuvuutta ympäristöön (maastokäynnin muistio on liitteenä kokoukseen osallistuville). Maastokäynnillä todettiin, että aita on sijoitettu siten, että osa siitä on naapurin puolella, se on poikkeuksellisen korkea ja mm. aitaan naapurin puolelle kiinnitetty kuitukangas vaikuttaa haitallisesti naapurista päin katsottaessa.

Aidan korkeus vaihtelee ja on noin 2 - 3,5 metrin välillä, se mm. tekee siitä ympäristöstään poikkeavasti näkyvän rakennuskohteen. Aidan korkeuden lisäksi sen sijoittuminen lähelle tilojen välistä rajaa vaikeuttaa ja myös tekee aidan kunnossapidon oman kiinteistön puolelta osin mahdottomaksi. Se on paikoin yli 1,5 kertaa korkeampi kuin tavanomainen ja perinteisesti maisemaan soveltuvaksi katsottava raja-aita olisi ollut. Aitaan on liitetty myös näköesteenä ”maisemointikangas”, joka ei asianosaisen mukaan ole epäsiisti. Se on kuitenkin liitetty aitaan siten, että se käytännössä näkyy vain vaatimuksen tekijöiden (naapurin) puolelta, jossa se on koettu häiritseväksi. Mikäli maisemointikangas on tarpeellinen, tulisikin se ensisijaisesti sijoittaa aidasta omalta puolelta näkyvän maiseman puolelle.

Kuten edellä on tuotu esiin aita, joka todetusti on rakennettu siten, että se ei korkeudeltaan, kaikilta materiaaleiltaan ja sijoitukseltaan ole Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen säädöksen 21 §, eikä Oriveden rantaosayleiskaavan mukainen. Aidan rakentaminen ei, rakennusjärjestyksen säädösten mukaisesti rakennettaessa, olisi edellyttänyt toimenpidelupaa tai toimenpideilmoitusta. Mutta koska aita on rakennettu sitä koskevien rakennusjärjestyksen säädösten vastaisesti, olisi sille tullut rakentamisajankohtanaan hakea poikkeamislupa rakennusjärjestyksestä ja toimenpidelupa. Vastaavasti sille tulisi nykyisen rakentamislain mukaisesti hakea poikkeaminen rakennusjärjestyksen sekä

rantaosayleiskaavan säädöksestä ja rakennuskohteena rakentamislain 42 §:n 2 mom. mukaisesti rakentamislupa.

Jatkotoimenpiteet

Aitarakennuskohteelle tulisikin osoittaa rakentamislupa tai muuttaa se rakennusjärjestyksen ja rantaosayleiskaavan säädösten mukaiseksi. Vaatimuksen tekijöillä ja asianosaisella on myös mahdollisuus sopia aidan korkeudesta, sijainnista ja siirtämistarpeesta.

Aita ei sellaisenaan aiheuta vaaraa ympäristölleen ja sen muuttaminen rakennusjärjestyksen mukaiseksi on myös mahdollista, joten ennen kuin asiassa ryhdytään vaadittuihin hallintopakkotoimenpiteisiin, ympäristö- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus kehottaa asianosaista muuttamaan aita säädösten mukaiseksi. Tällöin aita tulisi madaltaa alle kahden metrin korkuiseksi, siirtämään etäämmälle tilojen rajasta siten, että se on oman kiinteistön puolelta kunnossapidettävissä ja poistamaan tai siirtämään maisemointikangas sen toiselle puolelle.

Vaihtoehtoisesti aidalle tulisi nykyisenlaisena osoittaa myönteinen poikkeamispäätös rakennusjärjestyksen ja rantaosayleiskaavan määräyksistä sekä rakentamislupa. Myönteinen lupapäätöskäsittely edellyttäisi myös vaatimuksen tekijöiden (naapurin) kirjallista suostumusta tai sopimusta aidan mallista, sijoittamisesta ja siten esim. esiin tuodun kankaan sijainnista siinä.

Aita on rakennettu talviaikana, joten se olisi mahdollista talviaikana myös muuttaa säädösten mukaiseksi. Ennen vaatimuksen mukaisten hallintopakkotoimien aloittamista tulisikin asianosaiselle antaa mahdollisuus ja kehotus muuttaa aitarakenne rakennusjärjestyksen säädösten mukaiseksi tai vaihtoehtoisesti esittämään aitarakenteelle myönteinen poikkeamis- ja/tai rakentamislupa.

Toimivalta — hallintosääntö 30 §

Esittelijä — rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

Asianosaisen kiinteistön 562-479-1-117 omistajan tulee 15.5.2026 mennessä:

- Madaltaa aitarakenne alle kahden metrin korkuiseksi, siirtämään aitarakenne etäämmälle tilojen rajasta siten, että se on kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolelta kunnossapidettävissä ja poistamaan tai siirtämään maisemointikangas aidan toiselle puolelle.

- Tai vaihtoehtoisesti esittää aitarakenteelle hyväksytty poikkeamis- ja/tai rakentamislupa.

Asian käsittely — II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.11.2026
557/11.03/2025

Valmistelija	rakennustarkastaja Mika Lahtinen
	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan katselmushenkilöt ja rakennustarkastaja tekivät kohteeseen tarkastuskäynnin 8.7.2026. Kohteessa voitiin todeta, että tonttien väliselle rajalle rakennettu luvaton ja korkea aitarakenne oli ennallaan. (Edellinen katselmus tehtiin 19.11.2025.) Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 9.12.2025 kehottamia aitarakenteen muutostoimenpiteitä ei ollut suoritettu. Aitarakennetta ei ole muokattu millään tavoin ja maisemointikangas oli edelleen paikoillaan. Maisemointikangas oli jo alkanut selvästi rispaantumaan ja oli epäsiisti. Rakennustarkastaja teki 27.10.2026 kohteessa toisen tarkastuskäynnin muun valvontatyön ohessa. Myös tuolloin aitarakenne oli edelleen ennallaan. Koska asianosainen ei ole tehnyt kehotettuja aitarakenteen muutostoimenpiteitä, eikä ole esittänyt aitarakenteelle tarvittavaa poikkeamis- tai rakentamislupaa siihen annetussa määräajassa 15.5.2026 mennessä, tulee asianosaiselta pyytää kirjallista selitystä, miksi kehotettuja toimenpiteitä ei ole määräajassa suoritettu. Rakentamislain 147 §:n 2. mom mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.
Toimivalta	hallintosääntö 30 §
Esittelijä	rakennustarkastaja Mika Lahtinen
Päätösehdotus	Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää pyytää kiinteistön 562-479-1-117 omistajalta kirjallista selitystä (selityspyyntö liitteenä kokoukseen osallistuville), miksi kehotettuja toimenpiteitä ei ole suoritettu. Selitys tulee antaa 30 vuorokauden kuluessa selityspyynnön tiedoksisaannista.
Päätös	