

Hallintopakkovaatimus rakennustyön keskeyttämisestä ja rakennusluvan rauettamisesta kiinteistöllä Lassila 265-404-2-194, Kivijärvi

Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakunta 26.08.2025 § 48
276/10.03.00.01/2025

Tuulivoimatoimija Winda Energy Oy on hakenut rakennustyön keskeyttämistä ja rakennusluvan rauettamista kiinteistöllä 265-404-2-194 tapahtuvaan loma-asunnon rakentamiseen. Hakemuksen mukaan rakennuslupa on myönnetty virheellisesti ja rakennustyötä ei ole aloitettu asianmukaisesti, joten rakennuslupa on hakemuksen mukaan rauennut. Hakija on pyytänyt tekemään katselmuksen rakennuspaikalle.

Asian vireilletulo

Winda Energy Oy on toimittanut pyynnön rakentamisen keskeyttämisestä ja katselmuksen suorittamisesta rakennusvalvonnalle 28.4.2025 sekä samansisältöisen pyynnön osoitettuna ympäristölautakunnalle 5.5.2025. Rakennusvalvonta on vastannut 28.4.2025 pyyntöön, että katselmus suoritetaan kuluvalla viikolla, minkä jälkeen rakennusvalvonta antaa vastineensa asiaan ja toimittaa katselmuspöytäkirjan. Katselmus on suoritettu kahden rakennustarkastajan toimesta 30.4.2025. Hakijalle on toimitettu rakennusvalvonnan vastine ja katselmuspöytäkirja 13.5.2025. Hakija on tyytymättömänä rakennusvalvonnalta saatuun vastaukseen toimittanut 15.5.2025 hallintopakkohakemuksen osoitettuna ympäristölautakunnalle. Hallintopakkohakemus on sisältänyt aiempaan pyyntöön lisättyä mm. 19.4.2025 otetun valokuvan rakennuspaikalta. Ennen asian ratkaisemista on hallintolain 34 §:n mukaisesti asianosaiselle (rakennusluvan haltija) tullut varata tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Rakennusluvan haltijalta on pyydetty vastine 16.5.2025 ja vastine on saapunut 6.6.2025, minkä jälkeen asia käsitellään seuraavassa lautakunnan kokouksessa. Asian käsittely on näin ollen edennyt ilman tarpeetonta viivytystä.

Hallintopakkohakemuksen keskeinen sisältö

Winda Energy vaatii hallintopakkohakemuksessaan keskeyttämään rakentamisen, jolle ei ole rakentamislupaa, ja toteamaan rakennusluvan rauenneeksi.

Perustelut

- 1) Rakennustarkastuksen suorittaman katselmuspöytäkirjan mukaisesti rakentamista ei ole aloitettu rakennusluvan mukaisessa paikassa 19.4.2025 mennessä.
- 2) Nykyisen rakennusluvan mukaista rakentamista ei ole toteutettu, ja rakennustöiden jälkikäteinen luvittaminen edellyttää uutta rakentamislupaprosessia. Sillä, onko siirrolla vaikutusta tuulivoimakaavan melumallinnuksen kannalta haitallisesti, ei ole merkitystä sille, etteikö rakennuspaikan siirto edellyttäisi uutta rakentamislupaprosessia.
- 3) Rakennustöiden aloittamiseksi katsotun ruuvipaalun asentaminen on tapahtunut vasta sen jälkeen, kun rakennusluvan mukaisesti rakennustyöt olisi pitänyt aloittaa. Hallintopakkohakemukseen on liitetty kuva rakennuspaikalta 19.4.2025, missä ei näy ruuvipaalua, joka on rakennusvalvonnan katselmuksella 30.4.2025 otetussa kuvassa.

Ruuvipaalu on asennettu muuttuneelle rakennuspaikalle aikavälillä 20.4.–30.4.2025. Rakennustyötä ei ole aloitettu määräaikaan mennessä luvasta poikkeavassakaan paikassa.

- 4) Koska kiinteistö sijaitsee alueella, jolle on rakennusluvan myöntämishetkellä ollut voimassa Kivijärven kunnan ja Winda Energy Oy:n välinen kaavoitus sopimus ja Kivijärven kunnan tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää oikeusvaikutteisen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisen ko. sopimusalueelle, olisi rakennustarkastajan tullut kuulla naapureita ennen rakennusluvan myöntämistä. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut.

Winda Energy Oy on edelleen 16.5.2025 toimittanut ympäristölautakunnalle seuraavan vaatimuksen: "Pyydän Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakuntaa käsittelemään kiinteistön 265-404-2-194 Lassila loma-asunnon rakennusluvan valvontaprosessia ja ottamaan kantaa siihen, että rakennusvalvonta on virheellisesti katsonut rakennusluvan olevan edelleen voimassa siitä huolimatta että rakentamista ei ole aloitettu rakennusluvassa määritellyn viimeisen aloituspäivään mennessä. Rakennusvalvonnan olisi tullut keskeyttää luvatta aloitettu rakentaminen ja todeta rakennuslupa rauenneeksi. Keskeyttäminen olisi tullut tehdä rakennusvalvonnan viranhaltijapäätöksensä ja saattaa sen jälkeen rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi."

Rakennusluvan haltijan vastine

Rakennusluvan haltija katsoo, että hallintopakkopyyntö on perusteeton ja pyyntö rakennusluvan raukeamisesta aiheeton.

Rakennuslupa on myönnetty 31.3.2022. Kukaan ei ole valittanut luvasta ja se on ollut yleisesti nähtävillä lain mukaan. Luvan haltija on ilmoittanut sähköpostitse maanvuokraukseen liittyen myös rakennusluvasta sekä kuntaan että Winda Energy Oy:lle 9.2.2023, 22.1.2024 ja 30.1.2025. Mikään tahoista ei ole vastannut tai reagoinut ilmoituksiin millään lailla. Rakennuskielto alueelle on tullut yli 1,5 vuotta rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Rakennusluvan voimassaoloaikana Winda Energy Oy on ilmoittanut, että rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, ongelmaa ei ole ja asia on heidän puolestaan kunnossa. Lähivoimaloiden siipiä voidaan Winda Energy Oy:n mukaan nykytekniikalla säätää siten, että meluhaitta pienenee.

Rakennuslupa on myönnetty lain mukaisesti ja rakentaminen edennyt säännösten mukaan. Hallintopakkohakemus rikkoo rakennusluvan haltijan perusoikeuksia ja omaisuuden suoja.

Perustelut

- 1) Rakentaminen on aloitettu oikealla paikalla saadun luvan mukaisesti 19.4.2025 klo 23.59 mennessä.
- 2) Suunnitelmista poikkeaminen ei vaikuta millään lailla naapurien asemaan. Rakennuksen paikkaa on siirretty sopivampaan kohtaan, kiinteistön sisällä ja keskemälle kiinteistöä, n. 90 metriä. Rakennus ei näy mihinkään ja siitä ei ole naapureille haittaa. Rakennus on tismalleen samoilla melu- ja välkealueilla kuin alkuperäisellä rakennuspaikalla, eli ei vaikuta hallintopakon hakijaan.
- 3) Rakentamisen aloituksesta on ilmoitettu Lupapisteessä 15.4.2025 ja rakentaminen on aloitettu 19.4.2025 klo 23.59 mennessä n. 90 metriä rakennusluvan piirroksen paikasta. Rakennusvalvonnalle on ilmoitettu aloituksesta, puut kaadettu, linjapukit asennettu, maata kaivettu, asennettu tartuntoja harjateräksestä kallioon, paalu asennettu sekä kyltti asennettu. Aloituksen aikana oli kelirikko tiellä, joten ruuvipaalujen

asennus on aloitettu käsin. Hallintopakon hakijan esittämä kuva ei kerro tilannetta ko. päivämääränä 19.4.2025 ja kellon aikana klo 23.59. Kuva on otettu ennen ko. päivämäärää ja auringon valon mukaisesti ilmansuunta kertoo, että kuvausaika on aamupäivällä. Kuvassa ei ole aikaleimaa. Rakennusvalvonnan katselmuksen mukaan rakennuspaikalla on kaikki kunnossa. Rakentaminen on jatkunut kelirikon jälkeen ja kuvat nykytilanteesta on liitetty vastineeseen.

- 4) Esitys virheellisesti myönnetystä rakennusluvasta ei pidä paikkaansa. Luvan myöntäminen on tehty sen hetkistä lakia noudattaen. Tuulivoima-aluetta ei ole maakuntakaavassa ja kaavan toteutuminen on ollut epätodennäköistä maakuntakaavan määräävyyden takia. Kivijärven kunta on nyt poikkeuksellisesti päättänyt kaavoittaa vastoin maakuntakaavaa alueen tuulivoima-alueeksi 26.5.2025. Lupaa ei voi kieltää epävarman hankkeen verukkeella. Naapurin kuulemista ei ole tarvittu, koska rakennus ei näy, ei kuulu ja on yli 160 metrin päässä naapurin rajasta. Kiinteistön omistaja on Kivijärven kunta, joka ei ole reagoinut millään lailla rakennuslupaansa kolmen vuoden aikana kuten ei tuulivoimatoimijakaan.

Sovellettavat säädökset

Rakennuslupa on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) aikana. MRL 194 §:n mukaan MRL:n aikana vireille tulleissa asioissa sovelletaan MRL:ia.

MRL 143 §:n mukaan, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Asiassa on siten arvioitava, onko rakennustyö aloitettu ajoissa. MRL 149 c § 2 mom mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Saman säännöksen 1 mom mukaan lupaa edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle.

MRL 150 e §:n mukaan rakennustarkastaja/muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle. Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Rakennustyönaikainen valvonta ja luvattoman/luvanvastaisen rakennustyön keskeyttäminen kuuluu ensisijaisesti rakennusvalvonnan viranhaltijalle, koska tapausten on yleensä ajateltu olevan kiireellisiä. Rakennustyön keskeyttäminen on vietävä toimielimen käsittelyyn viipymättä. RakL 146 §:n mukaan: Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ. Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen

päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomaisen toisin määrää. Vastaava sääntely on ollut MRL 180 §:ssä.

Tässä tapauksessa rakennusvalvonnan viranhaltijat eivät ole keskeyttäneet rakennustyötä vaan siihen on tullut pyyntö Winda Energyltä ja näin ollen asian käsittelee rakennusvalvontaviranomainen hallintopakkoasiana.

Rakennusvalvonnan selvitys ja johtopäätökset

Rakennuslupa on tullut vireille 8.2.2022, se on myönnetty 31.3.2022 ja saanut lainvoiman 19.4.2022. Rakennusluvan mukaiset työt on tullut aloittaa 19.4.2025 mennessä ja rakennustyö on saatettava loppuun 19.4.2027 mennessä. Rakennuslupa on myönnetty ilman naapureiden kuulemista. MRL 133 §:n mukaisesti rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Rakennuslupaa on haettu keskelle isoa metsätilaa haja-asutusalueelle ja rakennuslupahakemuksen mukaisesti rakennuksen etäisyys rajanaapuriin on ollut 165 metriä. Näin ollen on katsottu, että rakentaminen ei vaikuta naapurin etuun.

Kunta on käynnistänyt tuulivoimayleiskaavoituksen alueella 25.1.2022. Kivijärven tekninen lautakunta on asettanut tuulivoima-alueen rakennuskieltoon 28.8.2023 ja ennakoilmoitus päätöksestä on tullut rakennusvalvontaan 14.8.2023.

Rakennustarkastajalle on tullut kysymys rakennuksen sijainnista 7.4.2025 rakennuttajalta. Vastaavan työnjohtajan kanssa käydyn keskustelun pohjalta rakennustarkastaja on hyväksynyt rakennuksen siirron rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle lähemmäksi olemassa olevaa tietä. Siirto on n. 91 - 125 metriä riippuen mittaustavasta. Siirrolla ei katsottu olevan vaikutusta ehdotuksena olleen tuulivoimakaavan melu-/välkemallinnuksiin vaan rakennus säilyy samalla etäisyydellä melumallinnuksessa esitetystä 40 dB:n rajasta (40 dB:n alueen ulkopuolella). Siirron perusteluna on käytetty myös voimassa olevan rakennusjärjestyksen rakennuspaikan kokoa joka on haja-asutusalueella 5 000 m².

Rakennustyön aloittamisen viimeinen päivä on ollut 19.4.2025. Rakennustyön aloitusilmoitus on tullut sähköpostilla 15.4.2025 rakennuttajan toimesta ja 16.4.2025 puhelimella vastaavalta työnjohtajalta.

Rakennusvalvonta on tehnyt rakennuspaikalla katselmuksen 30.4.2025 ja mitannut rakennuspaikan sijainnin muutoksen ja todennut rakennustyön aloitetuksi MRL 149 §:n mukaisesti. Rakennuspaikalta oli kaadettu puut, asennettu linjapukit ja asennettu rakennustyöstä ilmoittava taulu sekä asennettu perustusosiin kuuluva ruuvipaalu.

Edellä mainituin perustein hallintopakko hakemuksessa vaaditulle rakentamisen keskeyttämiselle ja rakennusluvan rauettamiselle ei ole MRL:n mukaisia perusteita.

Oheismateriaali:

- Winda Energy Oy:n rakentamisen keskeyttämispyyntö 5.5.2025
- Winda Energy Oy:n hallintopakko hakemus 15.5.2025
- Katselmuspöytäkirja 30.4.2025
- Rakennusluvan haltijan vastine

- Karttakuva (kaava, melumallinnuksen rajat ja siirretty rakennuspaikka)

Lisätiedot: Rakennustarkastaja Petri Syrjä, puh. 044 459 6221 ja ympäristöpalvelujen palvelualuejohtaja Sari Flyktman, puh. 044 459 7385

Päätösehdotus

Ympäristöpalvelujen palvelualuejohtaja:

Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakunta hylkää hallintopakkohakemuksen.

Ympäristölautakunta katsoo, että

1. luvan mukainen rakennustyö on aloitettu määräajassa,
2. rakennustyön aikainen rakennuspaikan sijaintia koskeva muutos on voitu hyväksyä MRL 150 e §:n mukaisesti ja
3. lainvoimaisen rakennusluvan rauettamiselle ja rakentamisen keskeyttämiseksi ei ole perusteita.

MRL 149 c § 2 mom mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Saman säännöksen 1 mom mukaan lupaa edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvonnan katselmukseen, rakennusluvan haltijan tekemään aloitusilmoitukseen sekä rakennusluvan haltijan hallintopakkohakemukseen antamaan vastineeseen perustuen rakennustyö todetaan aloitetuksi määräajassa. Hakijan esittämä valokuva, joka on otettu rakentamisen aloittamiselle asetettuna määräpäivänä, ei tosiasiallisesti todista sitä, ettei rakennustyötä olisi aloitettu kyseisen päivän aikana.

Rakennustyön aikainen muutos on voitu hyväksyä MRL 150 e §:n mukaisesti, kun kyseessä ei ole luvan merkittävä muuttaminen eikä muutos vaikuta naapurien asemaan. Huomioiden rakennuspaikan sijainnin metsäisen kiinteistön sisällä kaavattomalla haja-asutusalueella ja rakennuspaikan sijainnin muuttamisen siten, ettei etäisyys naapurin raja-olennaisesti muutu, sekä edelleen huomioiden, ettei rakennuksen sijainti suhteessa tuulivoimanhankkeen melumallinnuksessa esitettyihin melualueisiin muutu, voidaan tulkita, ettei kyse ole luvan merkittävästä muuttamisesta eikä se vaikuta naapurien asemaan. Näin ollen rakennuspaikan sijainnin muutos on voitu hyväksyä rakennustyön aikaisena muutoksena (MRL 150 e §).

Rakennustyön keskeyttämiseksi ja rakennusluvan rauettamiselle hallintopakkohakemuksen mukaisesti ei ole MRL:n mukaisia perusteita.

Lainvoimaisen rakennuslupapäätöksen purkamisesta ylimääräisen muutoksenhaun kautta Korkeimmassa hallinto-oikeudessa säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 13 luvussa.

Erkki Leppänen esitti, että myönnetyn rakennusluvan mukaiselle rakennuspaikalle ei ole toteutettu rakentamista, vaan rakentaminen on aloitettu n. 91-125 metriä eri paikkaan mittaustavasta riippuen. Velvoitetaan rakentajaa hakemaan rakentamislupaa muuttuneelle rakentamispaikalle ja todetaan 31.3.2022 myönnetty rakennuslupa rauenneeksi.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty ympäristöpalvelujen palvelualuejohtajan päätösehdotuksesta poikkeava

esitys, jota ei kuitenkaan ole kannatettu, joten se raukeaa ja lautakunta hyväksyy ympäristöpalvelujen palvelualuejohtajan päätösehdotuksen.

| | |
|---------------|--|
| Päätös | Lautakunta hyväksyi ympäristöpalvelujen palvelualuejohtajan päätösehdotuksen. Merkitään pöytäkirjaan, että Erkki Leppänen jätti eriävän mielipiteen lautakunnan päätökseen kirjallisesti (liite nro 1). |
| Muutoksenhaku | Hallintovalitus |
| Toimenpiteet | Ote Winda Energy, rakennusluvan haltija |