

Luvatonta rakentamista kiinteistöllä 304-414-8-8

Rakennuslautakunta 29.04.2026 § 43

Rakennusvalvonnan tietoon on tullut luvatonta rakentamista kiinteistöllä 304-414-8-8 (Mäntykallio) osoitteessa Meriläntie 16. Rakennustarkastaja ja kunnan rakennusmestari pitivät katselmuksen kiinteistöllä 22.4.2026 klo 12.45. Kiinteistöllä on rakennusrekisterin mukaan 30 k-m² vapaa-ajan asunto, jossa ei ole vettä eikä viemäriä sekä talousrakennus ja pihavaja. Katselmuksessa havaittiin, että kiinteistöllä on myös toinen vapaa-ajan asunto sekä siihen liittyviä terassirakennelmia.

Vanhaan vapaa-ajan asuntoa (VTJ-PRT 102043440V) on laajennettu uudella kerrosalalla ja katetulla terassilla, sekä vapaa-ajan asuntoon on tehty luvaton vesiliittymä ja viemäröinti sekä rakennuksen välittömään läheisyyteen on sijoitettu luvaton kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä. Katselmuksessa ilmeni vakavia puutteita mm. kantavissa rakenteissa ja perustuksissa.

Kustavin kunnan rakennusjärjestys määrää rakennuspaikan rakennusoikeudesta seuraavaa:

” Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosluku harkitaan aina tapauskohtaisesti, suurin sallittu kerrosluku on 1½ maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja pääarakennukseen nähden alisteisia. Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 335 k-m². Kun kyseessä on 5000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus vähenee suoraan suhteessa kiinteistön rakennuspaikan pinta-alaan, mutta korkeintaan 335 k-m².

Rakennusten kerrosala saa olla enintään:

- vapaa-ajan asuinrakennus 200 k-m²
- saunarakennus 30 k-m²
- vierasmaja 30 k-m²
- talousrakennukset (max. 3 kpl) 80k-m²”

Näin ollen toinen vapaa-ajan asunto vaatii ensin poikkeamisluvan kunnan rakennusjärjestyksestä ja rakentamisluvan.

Vanhan vapaa-ajan asuntoon (VTJ-PRT 102043440V) tehtyyn laajennukseen, vesiliittymään sekä kiinteistön jätevesijärjestelmän rakentamiseen on haettava rakentamislupa. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä pääpiirustukset, KVV suunnitelmat, naapurien kuuleminen, todistus hallintaoikeudesta sekä rakennepiirustukset rakennuksesta ja terassista. Rakennus on käyttökiellossa kunnes rakentamislupa on loppukatselmoitu.

Uusi vapaa-ajan asunto vaatii ensin poikkeamisluvan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeamiseen, liitteeksi asemapiirustus, naapurien kuuleminen ja todistus hallintaoikeudesta ja kun poikkeamislupa on lainvoimainen tulee vapaa-ajan asunnolle hakea rakentamislupaa. Liitteeksi hakemukseen pääpiirustukset, KVV-suunnitelmat, naapurien kuuleminen, todistus hallintaoikeudesta sekä

rakennepiirustukset rakennuksesta ja terassirakenteista. Rakennus on käyttökiellossa kunnes rakentamislupa on loppukatselmoitu.

Rakennuslautakunta asettaa kiinteistön 304-414-8-8 vapaa-ajan asunnot rakennus- ja käyttökieltoon sekä edellyttää kiinteistön omistajalta kirjallista selvitystä asiasta 22.5.2026 mennessä. Vaikka selvitystä ei anneta, voidaan asia siitä huolimatta ratkaista. Rakennuslautakunta varaa kiinteistön omistajalle tilaisuuden kirjallisen selvityksen antamiseen tässä Rakentamislain (751/2023) mukaisten pakkokeinojen käyttämiseen mahdollisesti johtavassa asiassa. Selvityksessä pyydetään ilmoittamaan kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Kirjallinen selvitys tulee toimittaa Kustavin kunnan rakennuslautakunnalle osoitteeseen Asetie 2, 23360 Kustavi. Lisäksi rakennuslautakunta pohtii tutkintapyyntöä tekemistä Rakentamislain §152 ja § 153 nojalla.

Esittelijä

rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää asettaa kiinteistön 304-414-8-8 vapaa-ajan asunnot rakentamis- ja käyttökieltoon kunnes vapaa-ajan asuntojen rakentamisluvat ovat loppukatselmoitu. Rakennuslautakunta kuulee kiinteistön 304-414-8-8 omistajaa ja pyytää kirjallista selvitystä 22.5.2026 mennessä vapaa-ajan asunnon (VTJ-PRT 102043440V) laajennuksesta, kantavista rakenteista sekä vesiliittymästä; uudesta vapaa-ajan asunnosta ja sen rakentamisluvasta, vesiliittymästä sekä rakennuksen ja sen terassin kantavista rakenteista sekä kiinteistön jätevesijärjestelmän rakentamisesta ja sen rakentamisluvasta. Kirjalliset selvitykset on toimitettava rakennusvalvontaan 22.5.2026 mennessä ja vaadittavat poikkeamis- ja rakentamislupahakemukset on toimitettava Lupapisteeseen 22.5.2026 mennessä. Rakennuslautakunta keskeyttää vapaa-ajan asuntojen rakentamisen, kunnes rakentamisluvat ovat lainvoimaisia ja rakennuslautakunta asettaa rakennukset käyttökieltoon, kunnes rakentamislupiin on tehty osittainen tai lopullinen loppukatselmuks.

Velvoitteina pyydetään ilmoittamaan kaikki kolmeen eri asiaan vaikuttavat seikat sekä hakemaan vaaditut luvat kaikkiin kolmeen mainittuun asiaan. Vanha vapaa-ajan asunto, uusi vapaa-ajan asunto sekä vesiliittymä ja jäteveden käsittelyjärjestelmä käsitellään omina asioina. Jokaisella asialla on edellä mainitut päävelvoitteensa ja päävelvoitteiden laiminlyönti johtaa uhkasakkomenettelyyn, lisäksi rakennuslautakunta pohtii tutkintapyyntöä tekemistä Rakentamislain §152 ja § 153 nojalla.

Kirjallinen selvitys tulee toimittaa Kustavin kunnan rakennuslautakunnalle osoitteeseen Asetie 2, 23360 Kustavi. Rakentamis- ja poikkeamislupahakemukset pitää toimittaa Lupapistepalveluun.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Tutkintapyyntöä tekemiseen otetaan kantaa pyydettyjen selvitysten perusteella.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Matias Juslin ja Karoliina Siusluoto poistuivat esteellisenä hallintolain 28.1 § 3 kohdassa tarkoitetun intressijäävin perusteella koko tämän asian käsittelyn ajaksi.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa. Tarkastajina toimivat paikalla olleet lautakunnan jäsenet Antti Ääritalo, Mari Väisänen, Kirsi Lindroth ja Markku Vinnikainen.

Rakennuslautakunta 27.05.2026 § 54

Kiinteistöllä 304-414-8-8, Mäntykallio, pidettiin 21.5.2026 katselmus koskien rakennuslautakunnan päätöstä 29.4.2026 § 43. Paikalla oli kiinteistön omistajan edustajana [REDACTED] ja [REDACTED] sekä kunnan edustajina kunnan rakennusmestari Ville Niemi ja rakennustarkastaja Jussi Lehto.

Teknisen toimen tietoon oli tullut luvatonta rakentamista, vesiliittymä, johon ei ollut tehty kunnan kanssa liittymäsopimusta, eikä liittymää eikä kulutusta ole näin ollen laskutettu.

Rakennukset on jo aiemmin asetettu rakennus- ja käyttökieltoon, kunnes tarvittavat lupa-asiat ovat kunnossa. Katselmuksen yhteydessä kiinteistön omistajat hakivat suullisesti rakennuslautakunnalta jatkoaikaa hakemusten toimittamiselle.

Katselmuksessa todettiin jo aiemmin havaitut puutteet ja ohjeistettiin tarvittavat toimenpiteet:

- Toinen vapaa-ajan asunto muutetaan vierasmajaksi tai sille haetaan poikkeamislupa ja rakentamislupa.
- Vanhaan vapaa-ajan asuntoon (VTJ-PRT 102043440V) haettava rakentamislupa kantavien rakenteiden korjaamiseen, viemärointiin ja vesiliittymään. Myös rakennepiirustukset ja tarvittaessa rakennelaskelmat on toimitettava rakentamisluvan liitteeksi.
- Jätevesien käsittelyä varten on haettava rakentamislupa ja kiinteistöön on tehtävä vesiliittymäsopimus.

Rakennuslautakunta voi perustellusta syystä myöntää jatkoaikaa kuulemiseen ja lupien vireilletuloon. Rakennuslautakunta jatkaa edelleen kiinteistön 304-414-8-8 vapaa-ajan asuntojen rakentamis- ja käyttökieltoja, kunnes rakentamisluvat ovat loppukatselmoidut. Rakennuslautakunta kuulee uudelleen kiinteistön 304-414-8-8 omistajaa ja pyytää edelleen kirjallista selvitystä:

- 1.vapaa-ajan asunnon (VTJ-PRT 102043440V) korjauksista, kantavista rakenteista sekä vesiliittymästä;
- 2.uudesta vapaa-ajan asunnosta ja sen rakentamisluvasta sekä rakennuksen ja sen terassin kantavista rakenteista sekä
- 3.kiinteistön jätevesijärjestelmän rakentamisesta ja sen rakentamisluvasta.

Vanha vapaa-ajan asunto, uusi vapaa-ajan asunto sekä vesiliittymä ja jäteveden käsittelyjärjestelmä käsitellään omina asioina. Edelleen jokaisella asialla on edellä mainitut päävelvoitteensa ja päävelvoitteiden laiminlyönti johtaa uhkasakkomenettelyyn, lisäksi rakennuslautakunta pohtii tutkintapyynnön tekemistä Rakentamislain §152 ja § 153 nojalla. Lupahakemukset ja selvitys tulee toimittaa Lupapistepalveluun 19.6.2026 mennessä.

Esittelijä

rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää jatkaa kiinteistön 304-414-8-8 vapaa-ajan asuntojen rakentamis- ja käyttökieltoja, kunnes vapaa-ajan asuntojen rakentamisluvat ovat loppukatselmoitu. Rakennuslautakunta myöntää

hakemuksesta jatkoaikaa kuulemiseen ja lupahakemuksien vireilletuloon. Lautakunta edellyttää lupahakemuksia ja kuulee kirjallisesti kiinteistön 304-414-8-8 omistajaa:

1.vapaa-ajan asunnon (VTJ-PRT 102043440V) muutoksista, kantavista rakenteista sekä vesiliittymästä; 2.uudesta vapaa-ajan asunnosta ja sen rakentamisluvasta, sekä rakennuksen ja sen terassin kantavista rakenteista sekä 3.kiinteistön jätevesijärjestelmän rakentamisesta ja sen rakentamisluvasta.

Kirjalliset selvitykset on toimitettava rakennusvalvontaan 19.6.2026 mennessä ja vaadittavat poikkeamis- ja rakentamislupahakemukset on toimitettava Lupapisteeseen 19.6.2026 mennessä. Vesiliittymäsopimus on laitettava vireille viipymättä ja toteutunut kulutus laskutetaan arviolaskulla.

Velvoitteina pyydetään ilmoittamaan kaikki kolmeen eri asiaan vaikuttavat seikat sekä hakemaan vaaditut luvat kaikkiin kolmeen mainittuun asiaan. Vanha vapaa-ajan asunto, uusi vapaa-ajan asunto sekä vesiliittymä ja jäteveden käsittelyjärjestelmä käsitellään omina asioina. Jokaisella asialla on edellä mainitut päävelvoitteensa ja päävelvoitteiden laiminlyönti johtaa uhkasakkomenettelyyn, lisäksi rakennuslautakunta pohtii tutkintapyyntöä tekemistä Rakentamislain §152 ja § 153 nojalla.

Kirjallinen selvitys tulee toimittaa Kustavin kunnan rakennuslautakunnalle osoitteeseen Asetie 2, 23360 Kustavi. Rakentamis- ja poikkeamislupahakemukset pitää toimittaa Lupapiste-palveluun.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Matias Juslin poistui esteellisenä hallintolain 28.1 § 3 kohdassa tarkoitetun intressijäävin perusteella koko tämän asian käsittelyn ajaksi.

Matias Juslin palasi kokoukseen päätöksenteon jälkeen klo 17.15.

Täytäntöönpano

Kiinteistön omistaja

Rakennuslautakunta 25.06.2026 § 69
25/10.03.00/2026

Kiinteistön 304-414-8-8 (Mäntykallio) omistaja on lähettänyt selvityksen kiinteistön rakennuksista ja niiden luvituksista. Vesiliittymän osalta sopimus on tehty ja allekirjoitettu. Jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamislupahakemus on Lupapisteessä, hakemusta ei ole jätetty. Suunnittelija on ottanut yhteyttä rakennusvalvontaan ja ilmoittanut suunnitelmien olevan vireillä. Päärakennuksen muutoksen rakentamislupahakemusta ei ole jätetty, vapaa-ajan rakennukseen tehdyt sisätilan muutokset (märkätilat, painevesi ja viemärointi) vaativat rakentamisluvan.

Tontilla saa olla rakennusjärjestyksen mukaan yksi vapaa-ajan asunto. Kiinteistön toinen vapaa-ajan asunto on muutettu vierasmajaksi poistamalla ruoanlaittomahdollisuus eli rakennuksesta on poistettu liesi.

Rakennuksen sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella
Rakentamislaki määrää kuitenkin seuraavaa:

RL 45 § mom. 8

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Rakennusten määrää itsessään ei rakennusvalvontaviranomainen tässä tapauksessa rajaa muuten kuin vapaa-ajan asuntojen osalta. Sijoittamisen osalta vierasmajan ja terassin/katoksen rakentaminen ei vaadi rakentamislupaa, mutta rakentamislakia ja muita rakentamista koskevia määräyksiä on noudatettava ja rakenteiden on oltava riittävän kestävä.

Esittelijä

rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää pitää uhkasakkouhan voimassa, kunnes rakennusvalvonnan vaatimukset ovat täytetyt. Rakennuslautakunta toteaa, että vesiliittymän osalta vaatimus on täytetty, jätevesien käsittelylupahakemus on työn alla. Vapaa-ajan asunnon osalta sisätilojen muutokset (märkätilat, painevesi ja viemärointi) vaativat rakentamisluvan ja kantavat rakenteet on osoitettava turvallisiksi. Toisesta vapaa-ajan asunnosta on poistettu liesi ja sen käyttötarkoitus on muuttunut vierasmajaksi. Sen sijoittamisessa on kuitenkin otettava huomioon RL 45 § 8 mom. sijoittamisen edellytyksistä, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Sijoittamisen osalta vierasmajan ja terassin/katoksen rakentaminen ei vaadi rakentamislupaa, mutta rakentamislakia ja muita rakentamista koskevia määräyksiä on noudatettava ja kantavat rakenteet on osoitettava riittävän kestäviksi johtuen käyttötarkoituksesta.

Rakennuslautakunta pysyttää uhkasakkouhan 1.vapaa-ajan asunnon (VTJ-PRT 102043440V) muutoksista, kantavista rakenteista; 2.uudesta vapaa-ajan asunnosta (vierasmajan sijoittaminen ja terassin/katoksen kantavat rakenteet) ja sen mahdollisesta rakentamisluvasta sekä 3.kiinteistön jätevesijärjestelmän rakentamisesta ja sen rakentamisluvasta.

Rakennuslautakunta pysyttää rakentamis- ja käyttökiellon, kunnes rakentamisluvat ovat loppukatselmoitu ja rakennusten sijoittamisen edellytykset ovat kunnossa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Matias Juslin poistui esteellisenä hallintolain 28.1 § 3 kohdassa tarkoitetun intressijäävin perusteella koko tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.05-18.15.

Täytäntöönpano

Kiinteistön omistaja