

Rakennustyön keskeyttäminen kiinteistöllä 431-3-163

YMPLL 17.12.2024 § 129

2959/10.03.00.15/2024

Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Rakennusvalvonta teki valvontakäynnin 21.11.2023 kiinteistöllä 431-3-163 ja havaitsi, että kiinteistöltä oli poistettu talousrakennus () ja sen tilalle oli sijoitettu uusi noin 30 m² kokoinen rakennus. Kiinteistöllä olevan huoltorakennuksen () kehikko oli nostettu perustuksiltaan ja siirretty eri paikkaan.

Kiinteistön omistaja ei ollut hakenut mitään lupia toimenpiteilleen.

Alueella on Aaholmin ranta-asemakaava, joka on hyväksytty 3.10.2011. Kiinteistöllä on kaavamerkintä LV-1 Venevalkama. Venevalkama-alue jakautuu kahden eri omistajan kiinteistöihin. LV-1 alueelle sallitaan yksi, yksikerroksinen kerrosalaltaan enintään 40 m²:n suuruinen huoltorakennus.

Kehotus

Rakennusvalvonta antoi 8.12.2023 kehotuksen purkaa tai poistaa luvaton rakennus () 31.12.2024 mennessä.

Selityspyyntö

Rakennusvalvonta varasi kiinteistön omistajalle 8.12.2023 tilaisuuden antaa selitys, miksi talousrakennus on purettu tekemättä purkamisilmoitusta, miksi uusi rakennus on rakennettu ilman lupaa ja minkä vuoksi huoltorakennuksen () kehikko on siirretty pois perustuksilta ja mitä rakennukselle on tarkoitus tehdä.

Kiinteistön omistajan pyynnöstä rakennustarkastaja, kaupunginarkkitehti ja kiinteistön omistaja pitivät asiasta palaverin 11.1.2024, jossa keskusteltiin asemakaavan muuttamisesta. Rakennustarkastaja kertoi kiinteistön omistajalle, että hän ei voi jatkaa rakentamista ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Kiinteistön omistajan vastine kehotukseen ja selityspyyntöön

Kiinteistön omistaja ilmoitti vastineessaan 19.1.2024 siirtäneensä vanhan talousrakennuksen () Laitilaan korjattavaksi ja nostaneensa korjauksen ajaksi kiskoilla olevan suunnilleen samankokoisen rakennuksen tilalle sekä ilmoitti aikovansa korjata huoltorakennuksen () perustukset ja myöhemmin koko rakennuksen.

Rakennustyön keskeyttäminen

Rakennusvalvonnan tietoon tuli 4.11.2024, että huoltorakennukseen () oli tehty uusi perustus. Tarkastusinsinööri teki valvontakäynnin ja totesi tiedon oikeaksi. Toimenpiteellä ei ollut rakennuslupaa. Rakennustarkastaja lähetti kiinteistön omistajalle rakennustyön keskeytysmääräyksen 8.11.2024. Hakijalle varattiin tilaisuus antaa kirjallinen selitys 3.12.2024 mennessä.

Kiinteistön omistaja on tämän jälkeen siirtänyt rakennuksen kehikon perustuksen sisälle tukipuiden varaan ja huputtanut rakennuksen. Tiedossa ei ole tapahtuiko toimenpiteet ennen keskeyttämiskirjeen vastaanottamista vai myöhemmin.

Rakennustarkastaja on puhelinkeskustelussa kehottanut asiakasta jättämään rakennuslupahakemuksen, jotta rakennusvalvonta voi käsitellä ja arvioida asiaa.

Kiinteistön omistaja on jättänyt vastineen rakennustyön keskeyttämisestä annetun määräajan jälkeen 8.12.2024.

Rakennusluvan hakeminen

Kiinteistön omistaja on jättänyt rakennuslupahakemuksen rakennusten korjaamiseen 10.9.2024 eli ennen uusien perustusten rakentamista, mutta on peruuttanut hakemuksen 28.10.2024. Hän on jättänyt uuden hakemuksen 21.11.2024, jossa hän ilmoittaa korjaavansa lomarakennuksen ja saunarakennuksen kokonaisuudessaan.

Hakemuksessa esitetty lomarakennus (huoltorakennus) poikkeaa olemassa olevasta rakennuksesta korkeutensa osalta ja myös uudet perustukset ovat mitoiltaan liian suuret vanhalle rakennukselle.

Rakennuslupahakemus on tällä hetkellä rakennusvalvonnan arvioitavana.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään;

125 § Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

180 §. Rakennustyön keskeyttäminen

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 tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

186 §. Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Esittelijä:

Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää pysyttää keskeyttämisen voimassa, kunnes hankkeella on rakennuslupa.

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa tai laiminlyöntiä ei ole pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä ja yleisen edun on katsottava vaativan syytteen nostamista.

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää velvoittaa kiinteistön omistajat maksamaan rakennusvalvonnan taksan mukaisen 550 euron suuruisen maksun rakennustyön keskeyttämisestä.

Tätä päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 180 §, 186 §

Hallintolaki 34 §

Uudenkaupungin kaupungin rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet 26 § 1. kohta

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
