

Luvaton rakennus /Kiviniemi

Valjaos 07.12.2022 § 54

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään rakennusvalvonnalle on tehty ilmoitus Kiviniemessä sijaitsevasta kiinteistöstä RN:o 624-407-1-549, jossa on epäilty olevan luvattomia rakennuksia ja rakennelmia.

Rakennusvalvonta on pyytänyt kiinteistön omistajalta selvitystä kiinteistön rakennuskannasta. Selvityspyyntö ja vastaus ovat oheismateriaalina. Vastaukseen liittyvät suunnitelmat ovat kokouksessa tarvittaessa nähtävissä.

Rakennustarkastaja on käynyt kiinteistöllä laiturin/sillan rakentamiseen liittyen keväällä 2021, joten myös kiinteistön rakennuskanta on samassa yhteydessä nähty. Tämän perusteella voidaan todeta, että selvityksessä annetut tiedot pitävät paikkansa.

Rakennusvalvonnalle tehdyssä ilmoituksessa on kyseenalaistettu useamman rakennuksen ja rakennelman luvanvaraisuus. Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus, autotallirakennus, autokatos ja huvikatos. Asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa, autokatokselle on myönnetty toimenpidelupa, ja huvikatos ei rakennusvalvonnan tarkastelun perusteella ole edellyttänyt lupamenettelyä. Lisäksi rantaan rakennettuun siltaan voidaan suhtautua kuten laituriiin, eikä sen näin ollen pienehkön kokonsa vuoksi voida katsoa edellyttävän lupamenettelyä. Näiden suhteen voidaan siis todeta, että rakennusvalvonnan saama ilmoitus ei ole ollut aiheellinen.

Kiinteistöllä sijaitseva autotallirakennus on Kiviniemen ranta-asemaakaavan muutos 2 -nimisen rantakaavan (vahv. 27.6.2005) mukaan maa- ja metsätalousalueella (M), jolle ei saa sijoittaa rakennuksia. Kaavamääräyksen vuoksi autotallin rakentamista varten on haettu MRL 171 §:n nojalla poikkeamislupaa, jonka Pyhtään kunnan valvontajaosto on päättänyt 19.2.2020 § 5 hylätä. Poikkeamispäätös on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa. Kielteisestä päätöksestä huolimatta poikkeamislupahakemuksen mukainen autotallirakennus on rakennettu.

MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiselle on oltava rakennuslupa. MRL 126 §:n mukainen toimenpidelupa voidaan edellyttää sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Koska poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät em. autotallihankkeen osalta ole täyttyneet, ei autotallille ole voitu myöntää myöskään MRL 125 §:n mukaista rakennuslupaa tai 126 §:n mukaista toimenpidelupaa.

MRL 182 §:ssä säädetään, että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella

Sovelletut lainkohdat: MRL 125 §, 126 §, 171 §, 182 §

Päätösehdotus Valvontajaosto kehottaa kiinteistön RN:o 624-407-1-549 omistajaa poistamaan rakentamansa autotallirakennuksen ja ennallistamaan rakennuksen ympäristön kohtuullisessa määräajassa, jonka valvontajaosto katsoo olevan 30.6.2023 mennessä. Mikäli kehotusta ei noudateta määräaikaan mennessä, ryhtyy valvontajaosto asiassa MRL 182 §:n mukaisesti hallintopakkotoimiin asettamalla uhkasakon tai teettämisuhan.

Päätös Hyväksyttiin.

Valjaos 10.04.2024 § 12
645/10.03.00.07/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaosto päätti 7.12.2022 § 54 kehottaa kiinteistön 624-407-1-549 omistajaa poistamaan rakentamansa luvattoman autotallirakennuksen ja ennallistamaan rakennuksen ympäristön 30.6.2023 mennessä.

Kehotusta ei ole noudatettu. Näin ollen asiassa on syytä edetä velvoitteen asettamisvaiheeseen.

Kiinteistönomistajalle on lähetetty 6.2.2024 päivätty kuulemiskirje, jolla on varattu kiinteistönomistajalle mahdollisuus tulla kuulluksi liittyen velvoitteeseen ja velvoitteen tehosteeksi asetettavaan uhkasakkoon. Kuulemiskirje ja kiinteistönomistajan vastine kirjeseen ovat liitteenä.

Kiinteistönomistajan vastineeseen on liitetty vuonna 2019 jätetty rakennuslupahakemus suunnitelmiseen. Rakennuslupaa ei myönnetty, vaan rakennusluvan jättämisen jälkeen on silloinen rakennustarkastaja kirjallisesti hakijalle ilmoittanut, että hanke edellyttää poikkeamislupaa. Kiinteistönomistaja haki tämän jälkeen poikkeamislupaa, mutta poikkeamislupaakaan ei voitu myöntää. Tästä huolimatta on kiinteistönomistaja toteuttanut rakennushankkeen.

Vuonna 2021 on rakennustarkastaja käynyt paikan päällä yhdessä ELY-keskuksen vesistöasiantuntijan kanssa liittyen laituriiin, rantaviivan muokkaukseen, ruoppaukseen ja ruoppausjätteen läjitykseen. Tuolloinen paikallakäynti ei liittynyt autokatokseen, grillikatokseen eikä autotalliin, kuten kiinteistönomistajan vastineessa kerrotaan. Rakennustarkastaja

kuitenkin muistaa tuolloin sivumennen nähneensä muun muassa nyt kyseessä olevan, valmiiksi rakennetun autotallirakennuksen. Rakennustarkastaja ei kuitenkaan kommentoinut rakennuksen sijaintia, kuten vastineessa kerrotaan. Lisäksi mainittakoon, ettei rakennustarkastajalla tuolloin ollut syytä kiinnittää erityistä huomiota kyseiseen rakennukseen eikä kyseenalaistaa sen luvitukseen liittyviä seikkoja.

Kyseessä oleva autotalli siis rakennettiin, vaikka sille ei oltu myönnetty MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa eikä MRL 125 §:n mukaista rakennuslupaa eikä MRL 126 §:n mukaista toimenpidelupaa. Voidaan siis varsin yksiselitteisesti todeta, että autotallirakennus on rakennettu luvatta eikä sen luvittaminen ole mahdollista, ja näin ollen se tulee poistaa ja sen ympäristö tulee ennallistaa.

MRL 182 §:n mukaisesti voidaan rakennuksen poistamisvelvoitteen tehosteeksi määrätä uhkasakko.

Sovelletut lainkohdat: MRL 125 §, 126 §, 171 §, 182 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää edellä esitetyin perustein, että kiinteistöllä RN:o 624-407-1-549 sijaitseva luvaton autotalli on poistettava ja ympäristö on ennallistettava kohtuulliseksi katsottuun määräaikaan 31.8.2024 mennessä MRL 182 §:n mukaisen uhkasakon suuruudeltaan 10 000 € uhalla.

Ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Valvontajaosto katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi MRL 186 §:n mukaista ilmoitusta poliisille.

Mikäli kiinteistön omistaja vaihtuu, on uuden omistajan tietoon saatettava tämä päätös.

Päätös

Hyväksyttiin.