

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto
994/03.04.04.04.16/2024

4.6.2024

LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 12.4.2023 § 23

Selostus asiasta:

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää Pyhtään kunnalta lausuntoa liittyen valitukseen, joka on jätetty Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 10.4.2024 § 12, jolla määrättiin luvaton autotallirakennus poistettavaksi ja ympäristö ennallistettavaksi kohtuulliseksi katsottuun määräaikaan mennessä MRL 182 §:n mukaisen uhkasakon uhalla.

Kiinteistön omistajan jättämän 10.5.2024 päivätyn valituksen mukaan päätös on ollut kohtuuton. Päätöstä vaaditaan joko kumottavaksi, määräaika pidennettäväksi tai uhkasakon poistamista/alentamista.

Asian kuvaus:

Kiinteistön omistaja jätti 19.8.2019 rakennuslupahakemuksen koskien kyseessä olevaa autotallirakennusta. Rakennustarkastaja neuvoi hakijaa, että suunniteltu hanke sijoittuu voimassa olevan asemaakavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, johon ei voida sijoittaa rakennuksia, joten rakennuslupaa ei voida myöntää ilman MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupamenettelyä.

Tämän jälkeen kiinteistön omistaja jätti 22.8.2019 poikkeamislupahakemuksen. Valvontajaosto käsitteli hakemuksen ja päätti 19.2.2020 § 5, että lupaa ei myönnetä, sillä katsottiin, että poikkeamisluvan myöntäminen mahdollisesti aiheuttaisi MRL 171 §:n mom 1:n mukaista haittaa kaavan toteutumiselle. Näin ollen valvontajaosto on katsonut, että kiinteistön rakentamismahdollisuudet tulisi tarkastella kaavoituksella. Päätös on toimitettu hakijalle postitse 24.2.2020. Päätöksestä ei jätetty valituksia, joten se on saanut lainvoiman.

Keväällä 2021 sekä kunnan rakennusvalvonta että Kaakkois-Suomen ELY-keskus saivat yhteydenottoja liittyen kyseisen kiinteistön rannan ja vesialueen käyttöön. Yhteydenottojen johdosta rakennustarkastaja ja ELY-keskuksen vesistöasiantuntija yhteisellä katselmuksellaan 7.5.2021 kävivät läpi mantereelta pienelle kiinteistön edustalla sijaitsevalle saarelle rakennettua siltaa, vesialueen ruoppausta ja pienelle saarelle läjitettyä maa-ainesta. Kiinteistön rakennukset eivät olleet katselmoinnin aiheena, eikä niihin ollut syytä kiinnittää sen kummempaa huomiota. Rakennustarkastajalla ei ollut syytä kyseenalaistaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten luvanvaraisuutta.

Syksyllä 2022 rakennusvalvonta sai yhteydenottoja liittyen kiinteistön rakennuksiin, minkä johdosta rakennusvalvonta pyysi kiinteistön omistajalta selvitystä kiinteistön rakennuksista. Selvityksestä kävi ilmi, että kyseessä oleva autotallirakennus oli rakennettu kiinteistölle siitä huolimatta, että poikkeamislupahakemus evättiin ja että hankkeelle ei ollut rakennuslupaa. Myös rakennustarkastaja muistaa kyseisen autotallirakennuksen hyvin vuoden 2021 katselmukselta, vaikkei kyseinen rakennus tuolloin katselmuksen kohteena ollutkaan.

Näin ollen autotalliasia vietiin valvontajaoston käsittelyyn, ja valvontajaosto päätti 7.12.2022 § 54, että kiinteistön omistajaa kehoitetaan poistamaan luvatta rakennettu autotalli ja ennallistamaan ympäristö 30.6.2023 mennessä. Kiinteistön omistajalle toimitettiin pöytäkirjan ote. Tämän johdosta sekä kiinteistön omistaja että omistajaa edustava lakimies olivat yhteydessä rakennustarkastajaan. Keskusteluissa käytiin läpi erilaisia vaihtoehtoja, muun muassa kaavamuutoksen käynnistämistä. Rakennustarkastaja neuvoi kuinka asiassa tulisi edetä, mutta kiinteistönomistaja ei ole kaavamuutosprosessia käynnistänyt. Keskusteltiin myös luvattoman rakennuksen siirrosta luvalliseen paikkaan, ja rakennustarkastaja neuvoi jättämään rakennuslupahakemuksen koskien uutta sijoittamista, mutta uutta rakennuslupahakemusta ei ole jätetty. Rakennustarkastaja on käynyt paikan päällä ja todennut, ettei rakennusta ole purettu, ja tämän johdosta keskustellut kiinteistön omistajan kanssa useamman kerran puhelimitse syksyn 2023, talven 2023-24 ja kevään 2024 aikana. Rakennustarkastaja myös selkeästi kertoi ennalta, että koska määräaika 30.6.2023 ei noudatettu, valvontajaoston on otettava asia käsittelyyn ja tehtävä seuraava päätös.

6.2.2024 kiinteistön omistajalle lähetettiin kirje, jolla varattiin mahdollisuus tulla kuulluksi liittyen veloitteeseen ja veloitteen tehosteeksi asetettavaan uhkasakkoon. Kiinteistön omistaja antoi vastineensa kirjeeseen 13.3.2024. Vastineeseen omistaja liitti alkuperäiset rakennuslupahakemussuunnitelmat ja kertoi muun muassa, ettei ole ymmärtänyt että kyseessä on luvaton rakennus ja että rakennustarkastaja olisi paikan päällä kommentoinut sijainnin olevan hyvä. Rakennustarkastaja ei kuitenkaan ole vuonna 2021 katselmoinut autotallia, autokatosta eikä grillikatosta, kuten vastineessa kerrotaan. Rakennustarkastaja ei myöskään ole kommentoinut autotallin sijaintia. Lisäksi omistaja pyysi vastineessaan lupa-asioden uudelleen käsittelyä ja mainitsi, että autotallin siirtäminen toisaalle edellyttäisi louhintatöitä.

Tämän jälkeen valvontajaosto päätöksessään 10.4.2024 § 12 määräsi kyseessä olevan autotallirakennuksen purettavaksi ja ympäristön ennallistettavaksi kohtuulliseksi katsottuun määräaikaan 31.8.2024 mennessä MRL 182 §:n mukaisen uhkasakon suuruudeltaan 10 000 € uhalla. Päätös lähetettiin kiinteistön omistajalle kirjeitse saantitodistuksella.

Valvontajaosto on katsonut, että huhtikuussa annettu määräaika elokuun loppuun mennessä on kohtuullinen, sillä kesäkuukausina on otolliset edellytykset purkutyölle, ja useamman kuukauden ajanjakso on katsottu

riittäväksi. Lisäksi asia ei ole voinut tulla kiinteistön omistajalle yllätyksenä, joten kiinteistön omistaja on voinut varautua purkamismääräykseen jo ennalta.

Myös uhkasakon määrä on katsottu kohtuulliseksi, ja se on samansuuruinen kuin muissa vastaavissa tapauksissa Pyhtään alueella. Lähtökohtaisesti oletamus on, että määräystä noudatetaan ja rakennus poistetaan, eikä uhkasakkoa jouduta asettamaan.

Vastaus valituksen johdosta:

Kunta katsoo, että valittajan on edellä esitetyn perusteella täytynyt olla varsin tietoinen rakennuksen lupatilanteesta, että valittajalla on ollut riittävästi aikaa toimia annetun purkamiskehotuksen mukaan, ja että määrätty määräaika ja uhkasakon suuruus ovat kumpikin olosuhteet ja tapauskokonaisuus huomioiden täysin kohtuulliset.

Lausuma esitetystä selvityksestä:

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta katsoo, että valvontajaoston valituksenalainen päätös on ollu lallinen ja perusteltu ja että se tulee pitää voimassa.