

Veloitteen asettaminen maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n tarkoittamassa hallintopakkoasiassa

Lupa- ja valvontalautakunta 29.08.2023 § 89
1884/10.03.00.01/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
Rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Tiivistelmä

Rakennusvalvonta on valvontakäynnin perusteella kehottanut kiinteistön [REDACTED] omistajia määräpäivään mennessä poistamaan kiinteistöltä luvattoman talousrakennuksen. Rakennusvalvonta on todennut, että kehotusta ei ole noudatettu. Lautakunnalle ehdotetaan, että kiinteistön haltijat velvoitetaan ryhtymään toimenpiteisiin sakon uhalla.

Kiinteistön yksilöinti:

[REDACTED]

Omistaja/haltija:

[REDACTED]

Kuvaus asiasta

Veloitteen asettamisen kohteena on kiinteistö [REDACTED], jonka alueella on voimassa oleva vahvistettu maakuntakaava, sekä valtuuston hyväksymä kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Molemmissa on merkintä MU (maa- ja metsätalousvaikutteinen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja).

Rakennusvalvonta on tehnyt tarkastuskäynnin kiinteistöllä 10.11.2015 ja todennut, että kiinteistöllä sijaitsee talousrakennus, jota rakennetaan ilman maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n tarkoittamaa rakennuslupaa. Rakennusvalvonta on keskeyttänyt rakennustyöt 11.11.2015.

Talousrakennus on kaksikerroksinen. Talousrakennuksessa on käyttöullakko ja talousrakennuksen kerrosala on 130 k-m².

Talousrakennukselle on haettu jälkeempään poikkeamislupaa. Kaupunkikehityslautakunta § 51 on hylännyt hakemuksen 22.3.2016. Hylkäämispäätöksessä oli perusteluina mm.:

”Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan rakennusoikeus on 68,5 k-m². Rakennuspaikalla on tällä hetkellä käytetty 147 k-m². Jos lupa myönnetään, lisäys on 65 k-m² (44%), jos verrataan nyt käytettyyn rakennusoikeuteen. Ylitys on 143,5 k-m² (209%), jos verrataan rakennusjärjestyksen mukaiseen rakennusoikeuteen. Tämä tarkoittaa, että rakennusjärjestyksen määräyksen tavoite olennaisesti syrjäytetään rakennusoikeuden osalta.”

Talousrakennukselle on haettu rakentamisen jälkeen rakennuslupaa ja rakennuslupahakemus oli hylätty 28.6.2017 § 357 seuraavin perustein:

"Kaupunkikehityslautakunnan kielteinen poikkeamispäätös (§ 51, 22.3.2016). Hakija haki lupaa luvatta rakennetulle 65 k-m²:n suuruiselle venetallille. Päätöksen mukaan rakennusoikeus on käytetty.

Hakija on jättänyt 9.5.2016 rakennuslupahakemuksen samaiselle rakennukselle sellaisin muutoksin, että se on esitetty venekatoksena, jossa ei ole laskennallista kerrosalaa.

Hakemuksen mukaista rakennusta ei voida pitää kerrosalaan laskemattomana katoksena huomioiden mm. sen umpinaisuus, kaksikerrosmaisuus sekä yleistiedoissa esitetyt varusteet.

Rakennuksen sijainti tontin rajalla edellyttäisi palomääräyksiä, joita ei voida avokatoksena toteuttaa.

Naapurilta ei ole saatu suostumusta rajatuntumaan rakentamiseen.

Rakentamisessa ei muutoinkaan ole noudatettu hyvää rakentamistapaa:

Rakennuksen talliosan ovet/aukot ovat naapurirajalla ja siten kaikki kulku sinne tapahtuisi naapuritilan puolelta. Rakennus on rakennettu luvatta sellaiseksi, että sen muuttamiselle katokseksi ei ole perusteita, mm. yläkerrassa on oleskelu- tai vastaavaa tilaa.

Katossuunnitelmassa kyseinen yläkerta on esitetty venekatoksen kattorakenteena.

Täten esitetty suunnitelma ei täytä rakentamiselle asetettavia vaatimuksia kauneuden ja ympäristöön soveltuvuuden, teknisten vaatimusta, rakennuksen käyttökelpoisuuden ja hyvän rakentamistavan suhteen."

Talousrakennukselle on haettu uudestaan poikkeamislupaa.

Kaupunkikehityslautakunta §100 on hylännyt hakemuksen 13.6.2023. Hylkäämispäätöksessä oli perusteluina mm.:

"Venetallin kerrosala on todellisuudessa 130 k-m², ei hakemuksessa ilmoitettu 65 k-m².

Mikäli jo rakennetulle 130 k-m²:n suuruiselle venetallille myönnettäisiin poikkeamislupa, rakennuspaikan kokonaiskerrosala miltei kaksinkertaistuisi nykyisestä 147 k-m²:stä 277 k-m²:iin, ja rakennuspaikan tehokkuusluku olisi $e=0,13$ (rakennusjärjestyksen sallima on $e=0,032$). Tehokkuusluku on neljä kertaa niin suuri kuin rakennusjärjestys sallii. Jo nykytilanteessa rakennuspaikan rakennusoikeus on selvästi suurempi kuin nykyinen rakennusjärjestys sallii alle 5 000 m²:n rakennuspaikoille.

Vaikka rakennettu venetalli muutettaisiin niin, että sen kerrosala olisi vain 65 k-m², rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala kasvaisi noin 44 % nykyisestä 147 k-m²:stä 212 m²:iin ja rakennuspaikan tehokkuusluku olisi $e=0,10$.

Samalle rakennushankkeelle on haettu lupaa vuonna 2016.

Kaupunkikehityslautakunta totesi jo tuolloin, ettei hakemuksen tueksi ole erityisiä syitä, ja päätti olla myöntämättä poikkeamislupaa hakemuksen kohteena olleen venetallin rakentamiselle. Alueen maankäyttöolosuhteet eivät sen jälkeen ole muuttuneet. Se lisäalue, joka hakijan on tarkoitus ostaa viereiseltä kiinteistöltä, ei lisää

rakennuspaikan rakennusoikeutta siinä määrin, että tilanne muuttuisi.”

Kiinteistölle on annettu 31.12.2021 kehoitus poistaa kiinteistöltä talousrakennus 30.6.2022 mennessä, joka on rakennettu ilman maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) tarkoittamaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Samassa kehotuksessa on myös ilmoitettu, että kehotuksen noudattamatta jättäminen johtaa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaiseen pakkokeinomenettelyyn.

Rakennustarkastajat Juhani Lindblad ja Jani Parkkisenniemi ovat todenneet 10.3.2023, että talousrakennusta ei ole vielä poistettu.

Edellä mainitun takia rakennusvalvontaviranomaisena toimivalle lupa- ja valvontalautakunnalle tullaan esittämään, että kiinteistön omistajat veloitetaan purkamaan kiinteistö MRL 182 §:ssä säädetyllä tavalla sakon uhalla rakennusvalvontaviranomaisen asettamaan määräaikaan mennessä.

Asianosaisten kuuleminen

Kiinteistön omistajille on lähetetty kuulemiskirje 21.3.2023 ja kuulemiskirjeeseen on saatu vastine 5.4.2023. Vastine on liitteenä ja vastineessa vastustetaan rakennuksen purkamista. Perusteena käytetään vapaasti tiivistettynä mm.:

-Uusi poikkeamishakemus on jätetty, jossa haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen kohdasta 5.2 kohdan 14.1 nojalla

-Naapurit eivät vastusta rakennuksen olemassaoloa

-Kiinteistölle on aikaisemmin 2007 myönnetty poikkeuslupa vanhan lomarakennuksen laajentamiseen, jossa oli sallittua rakentaa 160 k-m²

-Rakennuksessa säilytetään kylän lumenluontivälineitä

-Kiinteistölle on aikomus ostaa lisämaata naapurin tontista. Asia ei lue perusteluissa. Lisämaan oston kiinteistön omistaja tuonut julki puhelinkeskustelussa 21.3.2023. Asia tarkistettu poikkeamishakemuksesta lupapisteestä.

Rakennusvalvonnan vastine

Rakennusvalvonta katsoo, että kuulemiskirjeen perusteluissa ei ole tuotu esiin mitään uutta asianhaaraa, jonka perusteella luvatonta rakennusta ei tulisi purkaa.

Rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan kiinteistölle, jonka koko on alle 5000 m², lasketaan lomarakennuksen rakennusoikeus 0.032 tehokkuusluvun mukaisesti. Kiinteistölle on tarkoitus ostaa viereiseltä tontilta 141 m² lisää maata, jolloin uuden kiinteistön yhteenlaskettu pinta-ala olisi 2281 m² (nykyisen kiinteistön pinta-ala ennen uuden maan ostamista on 2140 m²). Tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus olisi 73 m². Kiinteistöllä nyt on käytetty rakennusoikeutta 147 k-m². Aikaisemman (§ 51 22.3.2016) poikkeamishakemuksen hylkäysperusteena oli, että mikäli rakentaminen sallitaan, niin rakennusoikeuden ylitys on liian suuri ja tämä tarkoittaa, että rakennusjärjestyksen määräyksen tavoite olennaisesti syrjäytetään rakennusoikeuden osalta. Uuden maan ostaminen ei poista tätä hylkäysperustetta.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaan 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. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. ([22.8.2014/682](#))

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa ([1113/1990](#)) säädetään.

Uhkasakkolain (1113/1990) 4 §:n mukaan viranomaisen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty.

Uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (*juokseva uhkasakko*). Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (*uhkasakkojakso*) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomaisen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty

noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojaksoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.

Liitteet

Karttaliite

Rakennustyön keskeyttäminen ja selvityspyyntö koskien talousrakennusta 11.11.2015

Kaupunkikehityslautakunnan kielteinen poikkeamispäätös § 51 22.3.2016

Rakennuslupapäätös § 357 hylätty 28.6.2017

Kehotus luvattoman rakennuksen poistamiseen 31.12.2021

Valokuvia talousrakennuksesta

Kiinteistön kaupan sopimusluonnos

Kiinteistörekisteriote

█ vastaus kuulemispyyntöön

Kaupunkikehityslautakunnan kielteinen poikkeamispäätös § 100 13.6.2023.

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää asettaa kiinteistön omistajille päävelvoite ja tehosteeksi jatkuva uhkasakko uhkasakkolain (1113/1990) 4 §, 6 §, 7 §, 8 § ja 9 § mukaan.

Päävelvoite:

Talousrakennuksen purkaminen ja talousrakennuksesta syntyvien purkujätteen toimitus jäteasemalle. Purkujätteen toimittamisesta jäteasemalle tulee todistukset toimittaa rakennusvalvontaan.

Maisema tulee saattaa alkuperäiseen tilaan. Päävelvoite tulee olla tehtynä 30.11.2023 mennessä.

Päävelvoitteen tehoste:

Asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 12 500 € ja 4000 €:n lisäerä jokaista alkavaa kuukautta (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Päävelvoite:

Talousrakennuksen purkaminen ja talousrakennuksesta syntyvien purkujätteen toimitus jäteasemalle. Purkujätteen toimittamisesta jäteasemalle tulee todistukset toimittaa rakennusvalvontaan.

Maisema tulee saattaa alkuperäiseen tilaan. Päävelvoite tulee olla tehtynä 30.11.2023 mennessä.

Päävelvoitteen tehoste:

Asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 12 500 € ja 4000 €:n lisäerä jokaista alkavaa kuukautta (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 186 §:n mukaan päätöksestä ilmoitetaan poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa ei

ole olosuhteet huomioon ottaen voida pitää vähäisenä ja yleisen edun on katsottava vaativan syytteen nostamista.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

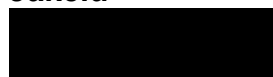
Lisäksi kiinteistön omistajat veloitetaan maksamaan uhkasakon asettamispäätöksestä rakennusvalvontataksan mukainen 200 euron maksu.

Sovelletut lainkohdat

MRL (132/1999) 125 §, 182 §, 186 §

Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 §, 19 §

Jakelu



Itä-Uudenmaan poliisilaitos

Maanmittauslaitos kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten

Päätös:

Lupa- ja valvontalautakunta päätti asettaa kiinteistön omistajille päävelvoitteen ja tehosteeksi jatkuvan uhkasakon uhkasakkolain (1113/1990) 4 §, 6 §, 7 §, 8 § ja 9 § mukaan.



Päävelvoite:

Talousrakennuksen purkaminen ja talousrakennuksesta syntyvien purkujätteiden toimitus jäteasemalle. Purkujätteen toimittamisesta jäteasemalle tulee todistukset toimittaa rakennusvalvontaan.

Maisema tulee saattaa alkuperäiseen tilaan. Päävelvoite tulee olla tehtynä 30.11.2023 mennessä.

Päävelvoitteen tehoste:

Asetettiin juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 12 500 € ja 4000 €:n lisäerä jokaista alkavaa kuukautta (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.



Päävelvoite:

Talousrakennuksen purkaminen ja talousrakennuksesta syntyvien purkujätteiden toimitus jäteasemalle. Purkujätteen toimittamisesta jäteasemalle tulee todistukset toimittaa rakennusvalvontaan.

Maisema tulee saattaa alkuperäiseen tilaan. Päävelvoite tulee olla tehtynä 30.11.2023 mennessä.

Päävelvoitteen tehoste:

Asetettiin juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 12 500 € ja 4000 €:n lisäerä jokaista alkavaa kuukautta (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 186 §:n mukaan päätöksestä ilmoitetaan poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa ei

ole olosuhteet huomioon ottaen voida pitää vähäisenä ja yleisen edun on katsottava vaativan syytteen nostamista.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

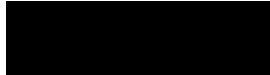
Lisäksi kiinteistön omistajat veloitettiin maksamaan uhkasakon asettamispäätöksestä rakennusvalvontataksan mukainen 200 euron maksu.

Sovelletut lainkohdat

MRL (132/1999) 125 §, 182 §, 186 §

Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 §, 19 §

Jakelu



Itä-Uudenmaan poliisilaitos

Maanmittauslaitos kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten