

Määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen rakennusvalvonta-asiassa, Romsilantie, Muurla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.09.2022
3972/10.03.00.08.02/2021

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,
janne.ranki@salo.fi, puh. 02 778 2300

Asian tausta

Roviomäki Oy (myöhemmin myös "yhtiö") omistaa kiinteistön 734-665-4-4 osoitteessa [REDACTED].

Salon rakennusvalvonnan tietoon on tullut mahdollinen luvaton rakentaminen kyseisellä kiinteistöllä. Rakennuksen rakentaminen vaatii maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusluvan. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § Rakennuslupa)

Asian selvittämiseksi pidettiin kiinteistöllä 734-665-4-4 (silloinen määräala 734-665-4-31-M604) tarkastus 23.3.2021. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 183 § Tarkastusoikeus)

Tarkastuksella olivat läsnä Janne Ranki, Roviomäki Oy hallituksen jäsen [REDACTED] ja viereisestä hallirakennushankkeessa mukana oleva [REDACTED]

Rakennukselle ei ole haettu rakennuslupaa. Tarkastuksen kohteena oleva rakennus on kooltaan noin 7,5 m x 15 m. Rakennus on perustettu pilariperusteisesti teräspalkkeilla pulittaamalla kallioon. Rakennus on lämpöeristetty. Rakennuksen käyttötarkoitus on yhtiön mukaan toimia hallirakennustyömaan työmaaparakkina. Rakennus on rakennettu 2019/2020 vuodenvaihteessa ja se siirretään pois yhtiön mukaan 31.3.2022 mennessä.

Rakennukseen tulee sähkö jatkojohdolla. Rakennuksessa ei ole vesivessaa eikä muita vesipisteitä, tarvittava käyttövesi tuodaan sisälle kantamalla. Rakennuksen alla on havaittavissa viemäriputki ja käyttövesijohto, jotka eivät kuitenkaan ole kytkettynä rakennukseen tarkastushetkellä.

Toimenpidekehotus

Roviomäki Oy:lle annettiin 1.9.2021 toimenpidekehotus, jonka mukaan yhtiön tulee hakea rakennuslupaa tarkastuksen kohteena olevalle rakennukselle tilapäisenä rakennuksena. Lupaa tuli hakea 1.11.2021 mennessä (kehotus). Kehotuksen mukaan asia voidaan saattaa rakennus- ja ympäristölautakuntaan purku- tai siirtomääräyksen antamista varten, ellei lupaa haeta määräajassa. Määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla.

Yhtiö ilmoitti 19.10.2021, että se vie rakennuksen pois viimeistään keväällä 2022. Ilmoituksen johdosta annettiin yhtiölle 25.10.2021 seuraava muutettu kehotus:

"Jos tarkastuksen kohteena olevaa rakennusta aiotaan pitää paikallaan 1.4.2022 jälkeen, tulee sille hakea rakennuslupaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 15.11.2021 mennessä. Muussa tapauksessa tarkastuksen kohteena oleva rakennus tulee poistaa kiinteistöltä tai purkaa 31.3.2022 mennessä. Ellei lupaa haeta tai rakennusta poisteta tai pureta määräajassa, voidaan asia saattaa rakennus- ja ympäristölautakuntaan

purku- tai siirtomääräyksen antamista varten. Määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla.”

Rakennus poikkeaa ominaisuuksiltaan tavanomaisesta työmaaparakista ja on enemmänkin toimistorakennuksen tai loma- tai asuinrakennuksen kaltainen. Rakennus sijaitsee suunnittelutarvealueella lähellä moottoritien suojavyöhykettä, melualueella ja valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen reunalla näkyvällä paikalla. Rakennus on perustettu kiinteästi pilariperustuksilla kallioon pulttaamalla.

Tarkastusmuistio on kokonaisuudessaan tämän kokousasian oheismateriaalina.

Asianosaisen kuuleminen

14.6.2022 suoritetun paikallakäynnin perusteella 25.10.2021 annettua kehotusta ei ole noudatettu, vaan kehotuksen kohteena oleva rakennus on edelleen alkuperäisellä paikallaan.

Asia saatetaan tämän vuoksi rakennus- ja ympäristölautakuntaan purku- tai siirtomääräyksen antamista varten ja määräykselle asetetaan samalla tehosteeksi uhkasakko (Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 § Uhkasakko ja teettämisuhka).

Ennen asian käsittelyä rakennus- ja ympäristölautakunta varasi asianosaiselle eli Rovionmäki Oy:lle tilaisuuden tulla kuulluksi. Rovionmäki Oy:lle varattiin mahdollisuus lausua kirjallisessa lausumassaan mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun (Hallintolaki 34 § Asianosaisen kuuleminen).

██████ on Rovionmäki Oy:n lausumassa 6.9.2022 kysynyt voiko yhtiö hakea jatkoaikaa luvattoman rakennuksen siirtämiselle tai väliaikaista rakennuslupaa. Lausumassa ei ollut muuta.

25.10.2021 päivätyllä kehotuskirjeellä on Rovionmäki Oy:tä kehotettu hakemaan rakennuslupaa 15.11.2021 mennessä. Rakennuslupaa ei ole kuitenkaan haettu. Vaihtoehtoisesti rakennus tuli saman kehotuskirjeen mukaan poistaa kiinteistöltä tai purkaa 31.3.2022 mennessä. Rakennusta ei ole poistettu tai siirretty pois kehotuksen mukaisesti.

Näin ollen asian hoitamiseksi on annettu eri vaihtoehtoja ja kohtuullinen määräaika niiden toteuttamiseksi, joten uuden määräajan antamiselle ei rakennusvalvonnassa nähdä perusteita.

Rovionmäki Oy:n lausuma 6.9.2022 oli hyvin suppea, joten rakennusvalvonta päätti järjestää uuden tarkastuksen kiinteistöllä ennen määräyksen antamista. 19.9.2022 pidetyllä tarkastuksella olivat mukana rakennus- ja ympäristölautakunnan puheenjohtaja Sanna Leivonen ja 2. varapuheenjohtaja Asko Määttänen. Lisäksi paikalla olivat Janne Ranki ja Rovionmäki Oy:n työnjohtaja ██████.

Tarkastuksen perusteella rakennus oli edelleen paikallaan. Rakennus ei ollut tarkastushetkellä käytössä. Rakennusta ei oltu edelleenkään kytketty vesi- tai viemärijohtoon ja sähkö tuli rakennukseen jatkojohdon avulla. Rakennus oli ulkoa ja sisältä samassa kunnossa kuin se oli edellisellä tarkastuksella.

Tarkastuksella ██████ kertoi, että rakennuksen siirto on yhtiölle ensisijainen vaihtoehto, mutta siirrolle pitäisi antaa lisäaikaa ensi vuoden 2023 kevääseen asti. Tällöin ehdittäisiin selvittää rakennukselle mahdollista uutta paikkaa kiinteistön ulkopuolella. Muussa tapauksessa rakennus

siirretään kiinteistöllä toiseen paikkaan, jossa se palvelisi rakenteilla olevaa teollisuushallia. Nykyinen paikka on liian kaukana teollisuushallista.

Siirron teknistä toteutusta on yhtiön toimesta selvitetty ja ■■■■■ mukaan siirto on mahdollista nosturilla ja lavetilla. Rakennus siirretään joko kokonaisena tai se on mahdollista purkaa ja siirtää pienempinä moduuleina. Jos siirto tehdään kiinteistön ulkopuolelle, joudutaan liittymän kallioleikkausta louhimaan leveämmäksi.

Tarkastuksella ohjeistettiin ■■■■■ rakennusluvan hakemisesta riippumatta siirretäänkö rakennus kiinteistön sisällä paikasta toiseen vai kiinteistön ulkopuolelle. Tarkastuksella tuotiin esille, että yhtiölle on viranomaisen puolesta jo aikaisemmin annettu runsaasti aikaa hoitaa aikaisemman kehotuksen mukaiset velvoitteet. Tarkastuksen lopuksi kerrottiin asian etenevän rakennus- ja ympäristölautakuntaan siirto- tai purkamismääräyksen antamista varten. Määräykseen liitetään määräaika ja sitä tullaan tehostamaan uhkasakolla.

Tarkastusmuistio on kokonaisuudessaan tämän kokousasian oheismateriaalina.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen (hallintovalitus).

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Päävelvoite:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää määrätä jäljempänä esitetyn uhkasakon uhalla Roviomäki Oy:n purkamaan tai siirtämään ilman rakennuslupaa rakennetun rakennuksen kiinteistöltä Roviomäki 734-665-4-4 os. Romsilantie 852.

Uhkasakon asettaminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla uhkasakon päävelvoitteen tehosteeksi: Päävelvoitetta koskevan juoksevan uhkasakon suuruus on kiinteänä 10 000 euroa, mikäli velvoitetta ei ole noudatettu 31.5.2023 mennessä, sekä lisäeränä 1000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Päätöksen perustelut, sovelletut oikeusohjeet ja muutoksenhaku ilmenevät valmistelusta.

Muut seuraamukset:

Mikäli rakennuspaikan omistaja luovuttaa kiinteistön tai sen käyttöoikeuden, tulee hänen ilmoittaa luovutuksensaajalle tällä päätöksellä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta luovutuskirjaan otetuun mainintaan tai muutoin todisteellisesti.

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

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvontataksan § 10.5 mukainen maksu 370 euroa.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Todisteellinen tiedoksianto, Roviomäki Oy
Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto, kirjaamisasiat