

Määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen rakennusvalvonta-asiassa, Liipolantie, Pertteli

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.06.2023 § 67
5970/10.03.00.08.02/2021

Valmistelija

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

Asian tausta ja perusteet

██████████ omistaa kiinteistön Rauhala 734-676-4-30 osoitteessa ██████████, Pertteli. ██████████ on hakenut rakennuslupaa (asiointitunnus LP-734-2020-00647) jo rakennetulle toimistorakennukselle Lupapiste -palvelussa, mutta hakemus on viranomaisen toimesta peruutettu, koska pyydettyjä täydennyksiä ei ole määräajassa toimitettu. Hankkeen suunnittelija on ilmoittanut rakennusvalvontaan, ettei toimi jatkossa kohteen suunnittelijana. Prosessiedellytyksiä lupakäsittelylle ei ole olemassa. Rakennettu rakennus on luvaton ja rakennusvalvontaviranomaisen tulee poistattaa luvaton rakennus kiinteistöltä.

Rakennettu rakennus on yksikerroksinen ja harjakattoinen. Rakennuksen kerrosala on 86 m² ja rakennuksen käyttötarkoitus on toimistorakennus. Rakennuksessa on kolme toimistohuonetta, kokoustila ja varasto. Lisäksi rakennuksessa on käymälä. Rakennuksen julkisivu on keskeneräinen ja tarkasteluhetkellä julkisivumateriaali on käsittelemätöntä rakennuslevyä.

Rakennus sijaitsee lähellä naapurin rajoja (lähimmillään 750 mm) sekä osin maantien suojavyöhykkeellä. Rakennuksen perustuksena on maanpäälle asennetut harkot. Rakennuksen alla kulkee viereisen ██████████ ja ██████████n oman asuinrakennuksen vesijohdot. Energiaselvityksen vaatimukset eivät nykyisellään täyty, eikä myöskään toimistossa voi olla nykyisen kaltainen painovoimainen ilmanvaihto.

Vesijohdot ovat kiinteistön omistajien vastuulla ja kiinteistön omistajat voivat omalla vastuullaan ja kustannuksellaan siirtää vesijohdot pois rakennuksen alta. Vaihtoehtoisesti heidän tulisi sopia keskenään johtojen rasitteista. Sovittava on myös kuka korvaa korjauskulut, jos johtoon tulee rikko rakennuksen alla. Rakennusvalvonnan tietoon ei ole tullut, että johtojen siirrosta tai rasitteista olisi sovittu.

Tie- ja näkemäalueen osalta tulee saada lupa ELY-keskukselta, mutta tällaista lupaa ei ole toimitettu rakennusvalvontaan. Naapureita ei ole muutenkaan kuultu tai pyydetty suostumusta rakennuksen sijainnin osalta.

Perustuksista tulisi esittää rakennusvalvontaan perustamistapalausunto ja rakennepiirustukset. Alustavasti arvioituna nykyinen perustaminen ei ole hyväksyttävissä, koska maapohja ei todennäköisesti kannaa pelkän pilarin varassa, rakennuksesta puuttuu routasuojaus ja perustusten kuivatus.

Hanke sijaitsee suunnittelutarvealueella, joten ennen rakennuslupaa tulee hankkeelle saada myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että rakennukselle olisi haettu suunnittelutarveratkaisua.

Toimenpidekehotus

Rakennusvalvonta kehotti 20.1.2022 kirjatulla kirjeellä kiinteistön 734-676-4-30 omistajaa ██████████ viipymättä purkamaan luvattoman rakennuksen.

Purkaminen tuli suorittaa viimeistään 21.3.2022 mennessä. Purkutyön valmistumisesta pyydettiin ilmoittamaan Salon rakennusvalvontaan.

Toimenpidekehotuksen yhteydessä kerrottiin, että ellei kehotusta noudateta määräaikaan mennessä, saatetaan asia purkamismääräyksenä Salon rakennus- ja ympäristölautakunnan ratkaistavaksi. Lautakunta voi tehostaa purkamismääräystä uhkasakolla.

Rakennusvalvontaan ei ole tullut pyydettyä tietoa rakennuksen purkamisesta ja suoritetun paikallakäynnin perusteella rakennus on edelleen paikallaan.

Asianosaisen kuuleminen

Asia siirtyy rakennusvalvonta-asiana rakennus- ja ympäristölautakunnalle määräyksen antamista varten. Tätä varten annetaan asianosaiselle hallintolain mukaisesti tilaisuus tulla kuulluksi ja antaa kirjallinen lausuma seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta asian ratkaisemiseen.

■■■■lle lähetettiin kuuleminen saantitodistuskirjeellä 13.12.2022, mutta kirje palautui hakemattomana ■■■■ on tämän jälkeen pyytänyt saada noutaa kirjeen Halikon virastotalon Infopisteeltä. Kuulemiskirje toimitettiin pyydetysti infopisteelle, mutta ■■■■ ei noutanut kirjettä 20.2.2023 mennessä. Kirje annetaan tämän vuoksi haastemiehelle toimitettavaksi asianosaiselle.

Haastemies sai toimitettua kuulemiskirjeen ■■■■lle 30.3.2023. ■■■■ ei toimittanut lausumaa määräaikaan 27.4.2023 mennessä.

Kokousasian oheismateriaalina on asema- ja pohjapiirustukset sekä asianosaisen kuulemiskirje.

Keskeiset sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 16 §, 125 §, 131 §, 133 §, 136 §, 137 §, 145 §, 182 §, 183 §

Hallintolaki: 34 §

Salon kaupungin hallintosääntö 1.1.2023: 15 §, 43 §

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 ■■■■ purkamaan tai siirtämään pois kiinteistöltä Rauhala 734-676-4-30 ilman rakennuslupaa rakennetun toimistorakennuksen.

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 30.9.2023 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 mainintoihin 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

Asianosainen; todisteellinen tiedoksianto
Maanmittauslaitos, kirjaamisasiat