

## Rakennustyön keskeyttäminen tontilla 734-13-7-13, Alhaisi

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.09.2024 § 106  
4313/10.03.00.08.00/2024

Valmistelija

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

██████████ ovat hakeneet 12.5.2024 rakennuslupaa (maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §) osoitteessa ██████████. Hakemus käsittää sisätila- ja julkisivumuutoksia. Hanke vastaa kokonaisuudessaan rakennuksen peruskorjausta. Osa sisätilamuutoksista on toteutettu aikaisemman omistajan toimesta ilman tarvittavia lupia ja muutoksille haetaan lupaa jälkikäteen.

Hankkeessa paritalo muutetaan yhden asunnon taloksi. Kellariin tehdään varaston tilalle autotalli ja rakennetaan uusi WC. Keskikerroksessa tehdään huonemuutoksia, kuten uuden kodinhoitohuoneen rakentaminen ja kylpyhuoneen laajentaminen. Lisäksi keskikerroksessa rakennetaan kantava väliseinä. Ylimmässä kerroksessa laajennetaan kylpyhuonetta. Rakennuksen vesikatto uusitaan ja julkisivuverhous muutetaan osittain lautaverhoillusta rappauksesta kokonaan rapatuksi (maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a § julkisivutoimenpide). Rakennus myös osin lisäeristetään. Ikkunat ja ovet uusitaan, sekä ikkunoiden koko ja sijainti muuttuvat. Rakennuksen LVI-järjestelmät uusitaan ja pihalta kaadetaan puita (maisematyölupa) ja rakennetaan yksi autopaikka lisää.

Rakennusvalvonta on pyynnöstä saanut 30.5. kaupunkisuunnittelun lausunnon koskien julkisivumuutosta. Lausunnossa ei puolleta hakemuksessa esitetyn kaltaisia ikkunamuutoksia, joissa ikkunakorkeutta kasvatetaan merkittävästi verrattuna alkuperäisiin vaakasuuntaisiin ikkunoihin. Rakennusjärjestyksen mukaan arvotetulla alueella vanhan rakennuksen ominaispiirteet tulee huomioida ja korjaaminen ei saa johtaa tyyllillisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Rakennusvalvonta on tämän jälkeen muun ohessa pyytänyt hakijaa muuttamaan suunnitelmiaan kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaisesti. Hakija on kieltäytynyt muuttamasta suunnitelmiaan ikkunoiden osalta ja ryhtynyt toteuttamaan lupaa vaativia rakennustöitä kohteessa. Rakennusvalvonnan 26.8. suorittaman paikallakäynnin perusteella ikkunat oli asennettu ja julkisivumuutostyöt olivat muiltakin osin jo pitkällä. Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja keskeytti rakennustyöt kohteessa 27.8. ja pyysi hankkeeseen ryhtyneiltä selvitystä asiaan.

5.9.2024 saapuneen selvityksen mukaan talo on ostettu helmikuussa 2024 eikä ostotilanteessa ole ollut tiedossa aikaisemman omistajan tekemät luvattomat muutostyöt. Muutostöiden luvittaminen jälkikäteen on tullut yllätyksenä. Selvityksen mukaan julkisivumuutosten osalta on oltu etukäteen yhteydessä sekä rakennusvalvontaan että kaupunkisuunnitteluun ja työt kohteessa on aloitettu, koska esteitä julkisivumuutoksille ei olisi ja pintaremontti sisätiloissa ei vaadi rakennuslupaa. Toimenpidelupaa julkisivumuutoksille on haettu rakennusvalvonnan ohjauksen mukaisesti. Rakennuslupa edellytettyjen suunnitelmien laatiminen on käynnissä. Lausuma on kokonaisuudessaan kokousasian oheismateriaalina.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskeyttäminen on ilmoitettava viipymättä rakennus- ja ympäristölautakunnalle, joka päättää pysytetäänkö työn keskeyttämismääräys voimassa (maankäyttö- ja rakennuslaki 180 §).

Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista (maankäyttö- ja rakennuslaki 186 §).

Hankkeelle ei ole 11.9.2024 mennessä voitu myöntää rakennuslupaa, joten rakennuslupa ei ole lainvoimainen. Hankkeelle ei ole haettu aloittamisoikeutta. Lisäksi ennen jokaista työvaihetta edellytettävät erityissuunnitelmat (RAK, KVV ja IV) sekä kunkin alan työnjohtajat puuttuvat. Hankkeen keskeyttäminen tulee pitää voimassa, kunnes lupa on lainvoimainen ja tarvittavat suunnitelmat ja työnjohtajat on hyväksytty. Rakennustyöt ovat sekä sisätiloissa että ulkotiloissa melko pitkällä ja suunnitelmanmukaisuuden tarkastaminen kävisi töiden jatkuessa entistä hankalammaksi.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää pysyttää rakennustyön keskeytyksen voimassa tontilla 734-13-7-13. Keskeyttäminen on voimassa, kunnes hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa sekä rakennusluvassa määrättävät erityissuunnitelmat ja työnjohtajat on hyväksytty rakennusvalvonnassa.</p> <p>Päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, jollei valitusviranomainen toisin määrää. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää olla tekemättä poliisille ilmoitusta, koska laiminlyöntiä voidaan pitää olosuhteet huomioiden vähäisenä.</p> <p>Päätöksestä peritään 370 euron maksu taksan kohdan 10.4. perusteella.</p>
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset (todisteellinen tiedoksianto) Lupasihteeri