

Velvoitteen asettaminen

RAYML 14.05.2024 § 30
219/10.03.00/2022

Valmistelija

johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalta, puh. 040 776 2556

Helsingin hallinto-oikeus on 14.6.2023 tekemällään päätöksellä kumonnut Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 3.2.2022 § 12 ja palauttanut asian uudelleen lautakunnan käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että avokeittiön varustelua ei ole lieden poistamista lukuun ottamatta muilta osin muutettu. Yksi rakennuksen varastotiloista on hyväksytyjen rakennuslupapaperustusten vastaisesti muutettu keittiöksi ja on katsottava olleen sitä edelleen valituksenalaisen päätöksen ajankohtana. Valokuvaselvityksen perusteella talousrakennus on valituksenalaisen päätöksen ajankohtana edelleen ollut rakenteeltaan ja varustukseltaan sellainen, että rakennusta on mahdollista käyttää myös asumiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017) 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan tässä asetuksessa tarkoitetaan asuinhuoneella huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, käytävää tai kylpyhuonetta tai näihin verrattavaa huonetilaa. Keittiö on asuinhuone, joka on ensisijaisesti ruoanvalmistusta ja ruokailua varten.

Kiinteistön omistajalle on lähetty kirjallinen selvityspyyntö 27.11.2023. Kiinteistön omistaja on toimittanut kirjallisen selvityksen 11.12.2023.

Kiinteistön omistajaa on kuultu 2.4.2024 hallintolain (434/2003) 34. §:n mukaisesti ja hänelle on annettu mahdollisuus antaa vastine mahdollisen hallintopakkomääräyksen sekä uhkasakon asettamisesta. Kiinteistön omistaja on toimittanut kirjallisen vastineen 22.4.2024.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa kiinteistön 434-442-1-52 omistajalle seuraavan päävelvoitteen ja tehostaa sitä juoksevalla uhkasakolla.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta päättää ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Päävelvoite

Kiinteistön 434-442-1-52 omistajaa velvoitetaan purkamaan rakennuksesta rakennuslupapaperustusten vastaisesti rakennettu keittiö (liesi, liesituuletin, keittiökaapit) sekä poistamaan keittiöstä keittiövarusteet (jääkaappi/jääkaappi-pakastin) 14.6.2024 mennessä. Koska rakennusluvassa sallitaan vesipiste, ei sen tai allaskaapin purkaminen

sisälly velvoitteeseen.

Päävelvoitteen tehoste

Edellä esitetyn päävelvoitteen tehosteeksi Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta määrää uhkasakkolain 6. §:n mukaisen juoksevan uhkasakon päävelvoitteen noudattamatta jättämisestä.

Uhkasakko muodostuu päävelvoitteelle asetettavasta 3 000 euron peruserästä ja jokaisesta asetetun määräajan jälkeisestä seuraavaa yhtä kalenterikuukautta koskevasta 100 euron suuruisesta lisäerästä.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöllä 434-442-1-52 sijaitsevasta rakennuksesta on ryhdytty lainvoimaisen rakennusluvan vastaisiin toimenpiteisiin varustamalla rakennus keittiöllä. Rakennuksesta ei ole poistettu rakennuslupapiirustusten vastaisesti rakennettua keittiötä Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä edellytetyssä laajuudessa. Tämän vuoksi asiassa on tarpeen antaa määräys ja tehostaa määräystä juoksevilla uhkasakolla.

Koska asiassa ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella keittiön ja keittiövarusteiden purkamista olisi pidettävä kohtuuttomana, tulee päävelvoitteen mukaiset toimenpiteet suorittaa vaadittuun aikaan mennessä.

Uhkasakko ja teettämisuhka on kohdistettu kiinteistön 434-442-1-52 omistaja, jolla on asianosaisena tosiasiallinen ja oikeudellinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä kiinteistönomistajaa täyttämään velvollisuutensa. Määräyksen antamisesta ja siihen liitettävästä velvoitteen laiminlyönnin varalle asetettavasta tehosteesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 24 luvussa (MRL 182 §).

Valvontaviranomaisen on tehostettava, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta, maankäyttö- ja rakennuslain nojalla antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella tai toiminta keskeytetään tai kielletään.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten (MRL 186 §). Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaatiensa syytteen nostamista.

Ilmoitusvelvollisuus

Velvoitetun on kiinteistön tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Rakennusvalvontaviranomaisen maksu

Yksittäisen määräyksen antamisesta peritään rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukainen maksu. Tämän uhkasakon asettamispäätöksen maksu on 470 euroa.

Myös hallintopakon valvomiseksi tehtävät tarkastukset kiinteistöllä ovat maksullisia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) § 125, 182, 186 §

Uhkasakkolaki (1113/1990) § 4, 6, 7, 8, 10, 18, 19, 22, 23

Hallintolaki (343/2003) § 34 ja 39

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista § 2 1 momentti

Rakennusvalvonnan tarkistus- ja valvontatehtävistä sekä muista

viranomaistehtävistä suoritettavat maksut, rakennus- ja

ympäristölautakunta 4.11.2021 § 22

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti asettaa kiinteistön 434-442-1-52 omistajalle seuraavan päävelvoitteen ja tehostaa sitä juoksevilla uhkasakolla.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta päätti ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Päävelvoite

Kiinteistön 434-442-1-52 omistajaa velvoitetaan purkamaan rakennuksesta rakennuslupapiirustusten vastaisesti rakennettu keittiö (liesi, liesituuletin, keittiökaapit) sekä poistamaan keittiöstä keittiövarusteet (jääkaappi/jääkaappi-pakastin) 14.6.2024 mennessä. Koska rakennusluvassa sallitaan vesipiste, ei sen tai allaskaapin purkaminen sisälly velvoitteeseen.

Päävelvoitteen tehoste

Edellä esitetyn päävelvoitteen tehosteeksi Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta määrää uhkasakkolain 6. §:n mukaisen juoksevan uhkasakon päävelvoitteen noudattamatta jättämisestä.

Uhkasakko muodostuu päävelvoitteelle asetettavasta 3 000 euron peruserästä ja jokaisesta asetetun määräajan jälkeisestä seuraavaa yhtä kalenterikuukautta koskevasta 100 euron suuruudesta lisäerästä.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöllä 434-442-1-52 sijaitsevasta rakennuksesta on ryhdytty lainvoimaisen rakennusluvan vastaisiin toimenpiteisiin varustamalla rakennus keittiöllä. Rakennuksesta ei ole poistettu rakennuslupapiirustusten vastaisesti rakennettua keittiötä Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä edellytetyssä laajuudessa. Tämän vuoksi asiassa on tarpeen antaa määräys ja tehostaa määräystä juoksevilla uhkasakolla.

Koska asiassa ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella keittiön ja keittiövarusteiden purkamista olisi pidettävä kohtuuttomana, tulee päävelvoitteen mukaiset toimenpiteet suorittaa vaadittuun aikaan mennessä.

Uhkasakko ja teettämisuhka on kohdistettu kiinteistön 434-442-1-52 omistaja, jolla on asianosaisena tosiasiallinen ja oikeudellinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä kiinteistönomistajaa täyttämään velvollisuutensa. Määräyksen antamisesta ja siihen liitettävästä velvoitteen laiminlyönnin varalle asetettavasta tehosteesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 24 luvussa (MRL 182 §).

Valvontaviranomaisen on tehostettava, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta, maankäyttö- ja rakennuslain nojalla antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella tai toiminta keskeytetään tai kielletään.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten (MRL 186 §). Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaatien syytteen nostamista.

Ilmoitusvelvollisuus

Velvoitetun on kiinteistön tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Rakennusvalvontaviranomaisen maksu

Yksittäisen määräyksen antamisesta peritään rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukainen maksu. Tämän uhkasakon asettamispäätöksen maksu on 470 euroa.

Myös hallintopakon valvomiseksi tehtävät tarkastukset kiinteistöllä ovat maksullisia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) § 125, 182, 186 §
Uhkasakkolaki (1113/1990) § 4, 6, 7, 8, 10, 18, 19, 22, 23
Hallintolaki (343/2003) § 34 ja 39
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista § 2 1 momentti
Rakennusvalvonnan tarkistus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut, rakennus- ja ympäristölautakunta 4.11.2021 § 22

Jakelu

Kiinteistön omistaja, todisteellinen tiedoksianto
Maanmittauslaitos (uhkasakkolain 19 §:n mukaista rekisteröintiä varten),
sähköisesti
