

§ 23

Asianro 8985/10.03.00.03/2016

Rakennustyön keskeyttäminen / 297-484-1-27 / Salintie 115

Rakennuslupainsinööri Niko Karvonen
Alueellinen rakennusvalvonta

Kiinteistö, jota asia koskee

297-484-1-27

Kiinteistön omistaja

Salinniemi
71570 Syvänniemi

Selostus

Rakennusvalvontaan on saapunut tieto luvattomasta rakentamisesta 15.5.2013. Kiinteistön omistajalta on pyydetty uhkasakkolain mukainen selvityspyynnö ja kuuleminen luvattomasta rakentamisesta 27.5.2013.

Kiinteistön omistaja on toimittanut selvityksen 18.6.2013 päivätyllä kirjeellä. Selvityksessä hän on ollut siinä uskossa että laajennuksen ja grillikatoksen voi tehdä rakennuslupaa hakematta ja tullut ymmärtäneeksi asian ilmeisesti väärin keskusteltuaan silloisen Karttulan rakennustarkastajan kanssa asiasta.

Kiinteistön omistajalle on lähetetty pyyntö 18.7.13 varata aika ja tulla rakennusvalvontaan keskustelemaan miten asian suhteen edetään. Kohtuullisen ajan puitteissa yhteydenottoa ei ole tullut.

Kiinteistöllä suoritettiin 18.9.2013 katselmus luvattoman rakentamisen johdosta, kiinteistön omistaja ei ole ollut läsnä katselmuksella. Tämän jälkeen 8.10.2013 päivätyllä kirjeellä kehoitettiin kiinteistön omistajaa keskeyttämään luvaton rakentaminen kiinteistöllä ja poistamaan luvattomat rakennukset ja rakennelmat 31.5.2014 määräaikaan mennessä. Asianosaista pyydettiin samalla antamaan kirjallinen selvitys, mikäli hän katsoo ettei kyseinen velvoite koske häntä.

Kiinteistön omistaja on 11.11.2013 päivätyllä kirjeellä pyytänyt rakennuslupan käsittelyä jälkikäteen. Vs. rakennuslupainsinööri on pyytänyt asianosaista otamaan yhteyttä ja varaamaan neuvotteluun ajan asian selvittämiseksi. Käydyn neuvottelumuistion mukaan on sovittu, että kiinteistön omistaja etsii suunnittelijan ja laittaa rakennuslupa-asian vireille omakotitalon laajennuksen ja kesäkeittiön osalta 31.5.2014 mennessä.

23.03.2017

Rakennuslupahakemus saapui käsiteltäväksi rakennusvalvontaan 15.5.2014 lupatunnus (14-466-R). Hakemusta käsiteltiin 19.05.2014. Teknisen tarkastusryhmän lausunnon mukaan hakemuksessa on ollut puutteita muun muassa pääsuunnittelijan pätevyyden, U-arvo vaatimusten täyttyminen ja tonttiasiakirjojen osalta. Kyseisessä lausunnossa on myös todettu grillikatoksen luvanvaraisuus. Hakemusasiakirjat on palautettu hakijalle täydennystä varten 21.1.2015 ja hakemuksen täydennysten tekemiseen annettiin määräaika 12.2.2015. Määräaikaan mennessä ei ollut saapunut täydennyksiä hakemukseen ja siten hakemus katsottiin tulleen peruutetuksi 23.10.2015.

Hakijalta pyydettiin uhkasakkolain 22 §:n mukainen kuuleminen ja selvityspyyntö luvattomasta rakentamisesta 30.10.2015 päivätyllä kirjeellä.

Hakija jätti rakennuslupa hakemuksen lupatunnus (15-1166-R) asuinrakennuksen laajennuksen ja grillikodan osalta 1.12.2015 uudelleen vireille rakennusvalvontaan. Hakemuksen käsittelyä jatkettiin 7.12.2015 annetulla teknisen työryhmän lausunnolla, samassa yhteydessä edellytettiin grillikatoksen osalta sijaintikatselmusta ja hankkimaan pääsuunnittelija sekä täydentämään suunnitelmia U-arvojen osalta. Mittausosaston suorittaman sijaintikatselmuksen 10.12.2015 mukaan grillikatoksen etäisyys rantaviivasta on 7,2 metriä eikä teknisen työryhmän 11.1.2016 lausunnon mukaan grillikatoksen sijaintia ole voitu puoltaa rakennettuun paikkaan vaan luvan myöntäminen edellyttäisi poikkeamista Kuopion rakennusjärjestyksen § 13 mukaisesta rantasuojatäisyydestä. Hakijalle on annettu määräaika hakemuksen täydentämiseksi 30.9.2016 mennessä. Hakija on 30.9.2016 pyytänyt lisäaikaa hakemuksen täydentämistä varten, mutta sitä ei ole annettu.

Kiinteistöllä suoritettiin 8.11.2016 katselmus, jonka yhteydessä hakijalle annettiin lisämääräaikaa täydentää hakemustaan asuinrakennuksen laajennuksen osalta 23.12.2016 mennessä. Annettuun määräaikaan mennessä ei hakija täydentänyt hakemusta. Tekninen työryhmä on lausunnoissaan 30.1.2017 hakemusten 16-246-R ja 15-1166-R osalta katsonut hakemusten tulleen hylätyksi eikä ole puoltanut hakemuksia. Rakennuslupainsinööri teki hylätyt päätökset asuinrakennuksen laajennuksen osalta ja grillikatoksen osalta (31.1.2017 § 77 ja § 78). Päätösten perusteluina oli hakemuksen täydentämättä jättäminen ja riittävän pätevän pääsuunnittelijan puuttuminen sekä lämmöneristysten osalta laajennushanke ei täyttänyt voimassaolevia säännöksiä ja määräyksiä. Hylätyt päätökset tulivat lainvoimaiseksi.

Kiinteistöllä suoritettiin uudelleen valvontatarkastus luvattoman rakentamisen johdosta 24.2.2017, jolloin rakennuslupainsinööri keskeytti rakennustyöt MRL 180 §:n nojalla.

Keskeyttämisen jälkeen 28.2.2017 hakijan edustaja yhdessä pääsuunnittelijan kanssa kävi rakennusvalvonnassa neuvottelemassa mahdollisista jatkotoimenpiteistä. Hakijan edustajalle ilmoitettiin asuinrakennuksen laajennuksen osalta hankkimaan riittävän pätevä pääsuunnittelija ja päivittämään piirustukset. Grillikatoksen osalta todettiin, ettei luvan myöntämiselle ole perusteita rakennuksen koon ja rantasuojatäisyyden vuoksi. Hakijan edustajalle annettiin samassa yhteydessä kuulemispyyntö 24.2.2017 rakennustöiden keskeyttämisestä koskevasta asiasta.

Tämän jälkeen 10.3.2017 kiinteistön omistaja on jättänyt lupahakemuksen asuinrakennuksen laajennuksen osalta vireille rakennusvalvontaan, lupasian käsittely on kesken.

23.03.2017

Sovellettavat oikeusohjeet***Luvanvaraisuus***

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

MRL 125 §:n 2. momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

MRL 125 §:n 3. momentin mukaan muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

MRL 125 §:n 4. momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen

MRL 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

MRL 119 §:n 2. momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asian-
tuntemus ja ammattitaito.

MRL 120a §:n mukaan rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täytyvät.

MRL 120a §:n 2. momentin mukaan pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.

MRL 117 g §:n 1. momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava energiankäyttöön, energiahäviöön ja energiamuotoon perustuvilla laskelmilla.

Kuopion rakennusjärjestyksen (Kvalt 2.5.2012) 13 §:n mukaan yhden, olemassa olevan asumiseen liittyvän, rakennuslupa enintään 10 m² grillikatoksen tai huvimajan voi rakentaa 10 metrin päähän rantaviivasta. Tällaisen katoksen rakentaminen ei edellytä lupaa eikä ilmoitusta.

23.03.2017

Työn keskeyttäminen

MRL 180 §:ssä säädetään rakennustyön keskeyttämisestä seuraavasti: Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

MRL 186 §:n mukaan 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.

Maksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää pysyttää rakennustyön keskeyttämisen voimassa pöytäkirjan 24.02.2017 edellyttämällä tavalla.

Asuinrakennuksen laajennuksen osalta on saapunut rakennuslupahakemus vireille 10.3.2017. Rakennustöitä saa jatkaa, kun luvanvaraisille töille on saatu lainvoimainen lupa tai muutoin kiinteistön tilanne on saatettu lainmukaiseen kuntoon.

Asiasta ei tässä vaiheessa ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten. Tekoa voidaan pitää vähäisenä eikä yleinen etu vaadi syytteen nostamista.

Lautakunta veloittaa kiinteistön omistajalta hyväksytyn rakennusvalvontataksan 10.2 §:n mukaisen neljänsadan (400) euron suuruisen maksun.

Liitteet

- 5 8985/2016 Katselmuspöytäkirja ja valokuvat (Ei julkaista internetissä, jaetaan lautakunnan jäsenille)

23.03.2017

Valmistelija

Niko Karvonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 718 5179

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy edellä mainitun esityksen.

Päätös

Lautakunta yksimielisesti hyväksyi rakennustarkastajan päätösehdotuksen.

