

Keskeneräinen rakennustyö kiinteistöllä 61-6-1177-9

323/10.03.00.03/2021

YMPLA 25.05.2021 § 35

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,
p. 03 41415320, jukka.laaksonen (at) forssa.fi

Kiinteistöllä 61-6-1177-9, osoitteessa Eteläinen Puistokatu 51, 30300 Forssa, sijaitsee vuosia keskeneräisenä ollut asuinrakennus.

Asuinrakennukselle on myönnetty 26.10.2009 rakennuslupa 2009-187. Viimeisin katselmus rakennukseen on suoritettu 23.12.2009, rakennekatselmus. Rakennuslupa on rauennut 12.11.2014. Asian johdosta rakennustarkastajat ovat olleet kiinteistön omistajiin monesti yhteydessä.

Luvan rauettua keskeneräinen rakennus ja sen ympäristö tulee saattaa rakentamista edeltävään tilaan. Tilanne voi myös korjaantua mikäli rakennukselle haetaan ja saadaan uusi rakennuslupa ja rakennetaan valmiiksi, sekä lupasuunnitelmissa huomioidaan vuosien saatossa muuttuneet määräykset ja säännökset.

Edellä mainitun johdosta ja mainitulla tavalla kiinteistön omistajaa on kehoitettu (4.2.2021) kirjeitse ja asetettu määräaika 1.4.2021 tilanteen korjaamiseksi. Kehotuksessa on tuotu esiin noudattamattomuuden seuraukset.

Kiinteistölle suoritetuissa asiantilan toteamisessa 18.5.2021 ilmeni tilanteen pysyneen edelleen ennallaan. Rakennusta kohtaan on tapahtunut enemmän ilkeävaltaa. Rakennukselle ei ole myöskään haettu uutta rakennuslupaa.

Ilkivallan kohteena oleva hylätty ja keskeneräinen rakennustyö ympäristöineen aiheuttaa haittaa turvallisuudelle sekä rumentaa asuinalueen ympäristöä.

Rakennusvalvontaviranomainen on velvoitettu aloittamaan hallintopakkotoimet tilanteen korjaamiseksi (MRL 170 §).

Uhkasakkolain mukaisesti ennen velvoitteen määräämistä ja tehosteen asettamista koskevan päätöksen tekemistä varataan kiinteistön ja rakennuksen omistajalle mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta ja asetettavasta uhasta (asettamisvaiheen kuuleminen). (MRL 182 §)

Mikäli edelleen velvoitettuja toimenpiteitä ei ole suoritettu, tullaan asiassa asettamaan uhkasakkolain mukainen uhkasakko.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta päättää, että hallintopakkomenettely käynnistetään. Kiinteistön omistajaa velvoitetaan poistamaan keskeneräinen rakennustyö ja saattamaan kiinteistö rakentamista edeltävään tilaan. Kiinteistön omistajalle varataan mahdollisuus lausua asiasta ja asetettavasta uhkasakosta 30.6.2021 mennessä (asettamisvaiheen kuuleminen). Vastaamatta jättäminen ei estä asian ratkaisua.
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

YMPLA 12.10.2021 § 61

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen, p. 03 41415320, jukka.laaksonen (at) forssa.fi
	Kohdekiinteistön 61-6-1177-9 omistaja oli 29.6.2021 yhteydessä johtavaan rakennustarkastajaan. Omistaja ilmoitti tuolloin korjaavansa ilkevallan aiheuttamat vauriot, saattavansa lupa-asian uudelleen voimaan heinäkuun aikana ja saattavansa keskeneräisen rakennuksen valmiiksi.
	Kiinteistökäynnillä 5.10.2021 havaittua; Ilkevallan aiheuttamia vaurioita ei oltu lainkaan korjattu eikä pääsyä rakennukseen oltu estetty. Edelliseen käyntiin verrattuna oli tapahtunut lisää ilkeivaltaa. Oheismateriaalina kiinteistökäynnillä otetut valokuvat.
	Uhkasakko päätöksen yhteydessä rakennusvalvontaviranomaisen tulee harkittavaksi ilmoitus poliisille esitutkintaa varten asiassa, jossa annetaan velvoite sakon uhalla. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos laiminlyönti on vähäinen eikä yleinen etu vaadi syytteen nostamista (MRL 186 §).
	Rakennusvalvontaviranomaisen on toimitettava myös Maanmittauslaitokselle kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävän rekisteriin (Uhkasakkolaki 19 §).

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvontataksan 20.2 kohdan mukainen käsittelymaksu 150 €.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	<p>Ympäristölupalautakunta päättää velvoittaa päävelvoitteena kiinteistön omistajaa poistamaan keskeneräinen ja hylätty rakennustyö sekä saattamaan kiinteistö rakentamista edeltävään tilaan 1.1.2022 mennessä nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla. Tilanne voi korjaantua mikäli rakennukselle haetaan ja saadaan rakennuslupa sekä ilkvallan vauriot korjataan, ulkopuolisten pääsy rakennukseen estetään ja keskeneräinen rakennushanke toteutetaan valmiiksi. (velvoitepäätös).</p> <p>Velvoitteen tehosteeksi asetetaan juokseva uhkasakko, jos velvoitetta ei ole suoritettu. Juoksevan uhkasakon kiinteäksi peruseräksi asetetaan 5000 euroa, mikäli velvoitetta ei ole täytetty ja lisäksi jokaiselta alkavalta kuukaudelta 500 euroa, jonka kuluessa velvoitetta ei ole noudatettu. Kiinteistön omistajalle varataan mahdollisuus lausua kirjallisesti velvoitteen tehosteeksi asetettavasta uhkasakosta 30.11.2021 mennessä. Vastaamatta jättäminen ei estä asian ratkaisua.</p>
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

YMPLA 12.12.2023 § 55

Valmistelija	<p>Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen, p. 03 41415320, jukka.laaksonen (at) forssa.fi</p> <p>Lupauksista huolimatta kiinteistöllä ei ole toteutettu vaadittuja toimia. Rakennustarkastaja on ollut uudelleen kesän 2023 aikana yhteydessä kiinteistön omistajaan. Yhteydentoton jälkeen kiinteistön omistajan kanssa käydyssä neuvottelussa oli mukana myös asiamies, jonka tarkoituksena oli mahdollisuuksien mukaan edesauttaa toimenpiteen eteenpäin viemisessä. Tällöin kerrottiin että työt aloitetaan kiinteistöä siistimällä, ikkunat korjamaalla, kulkutiet rakennukseen sulkeamalla, jne. edeten.</p> <p>Kiinteistökäynnillä 30.11.2023 ilmeni, että lupauksista ja annetusta lisäajasta huolimatta merkittäviin toimenpiteisiin ei ole ryhdytty. Toimenpiteiden tehostamiseksi joudutaan käynnistämään uudelleen uhkasakkomenettely.</p> <p>Uhkasakkolain mukaisesti ennen velvoitteen määräämistä ja tehosteen asettamista koskevan päätöksen tekemistä varataan kiinteistön ja rakennuksen omistajalle mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta ja asetettavasta uhasta (asettamisvaiheen kuuleminen). (MRL 182 §)</p>
--------------	---

Mikäli edelleen veloitettuja toimenpiteitä ei ole suoritettu, tullaan asiassa asettamaan uhkasakkolain mukainen uhkasakko siihen asti kunnes toimenpide on kokonaisuudessaan suoritettu.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta päättää, että hallintopakkomenettely käynnistetään. Kiinteistön omistajaa veloitetaan poistamaan keskeneräinen rakennustyö ja saattamaan kiinteistö rakentamista edeltävään tilaan. Tilanne voi korjaantua mikäli rakennukselle haetaan asiaan kuuluva rakennuslupa sekä rakennus saatetaan kokonaisuudessaan valmiiksi. Kiinteistön omistajalle varataan mahdollisuus lausua asiasta ja asetettavasta uhkasakosta 30.1.2024 mennessä (asettamisvaiheen kuuleminen). Vastaamatta jättäminen ei estä asian ratkaisua.
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

YMPLA 06.02.2024 § 7

Valmistelija	<p>Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen, p. 03 41415320, jukka.laaksonen (at) forssa.fi</p> <p>Kiinteistölle suoritettulla katselmuskäynnillä 30.1.2024 ilmeni ulommaisten ikkunalasien korjatun, rakennukseen sisäänpääsyn estetyt sekä pihamaa siistityn risukoista. Varsinaisiin asuinrakennuksen keskeneräisiin rakennustöihin ei oltu ryhdytty. Oheisasiakirjana kiinteistöltä otetut valokuvat.</p> <p>Kiinteistön omistaja toimitti 30.1.2024 asiaan vastineen. Vastineessa tiivistetysti esitetään ulkopuolisten pääsyn rakennukseen estetyt, piha-alue siistityn ja rakennuksen sisällä tehdyn siivousta ja valmistelevia töitä. Rakennuslupahakemuksen laadinta on työn alla ja hakemus jätettäneen lähipäivien aikana. Rakennustöiden loppuunsaattamiseksi on laadittu suunnitelma jonka mukaan on aikomus saattaa rakennus valmiiksi. Kiinteistön omistaja kokee uhkasakon olevan kohtuuton ja uhkaa rakennustyön valmiiksi saattamista. Kiinteistön omistaja vaatii uhkasakomenettelyn keskeyttämistä.</p> <p>Johtavan rakennustarkastajan keskustellessa 30.1.2024 kiinteistön omistajan kanssa, kiinteistön omistaja tarkensi valmiiksi saattamisen ajankohtaa. Hänen näkemyksensä mukaan rakennus on tämän vuoden aikana lähes valmis tai jopa valmis.</p>
--------------	--

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	<p>Ympäristölupalautakunta päättää velvoittaa päävelvoitteena kiinteistön omistajaa poistamaan keskeneräinen ja hylätty rakennustyö sekä saattamaan kiinteistö rakentamista edeltävään tilaan 1.6.2024 mennessä nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla. Tilanne voi korjaantua mikäli rakennukselle haetaan ja saadaan rakennuslupa sekä pitkään keskeneräisenä ollut rakennushanke toteutetaan valmiiksi. (velvoitepäätös).</p> <p>Velvoitteen tehosteeksi asetetaan juokseva uhkasakko, jos velvoitetta ei ole suoritettu. Juoksevan uhkasakon kiinteäksi peruseräksi asetetaan 5000 euroa, mikäli velvoitetta ei ole täytetty ja lisäerä jokaiselta alkavalta kuukaudelta 500 euroa, jonka kuluessa velvoitetta ei ole noudatettu. Kiinteistön omistajalle varataan mahdollisuus lausua kirjallisesti velvoitteen tehosteeksi asetettavasta uhkasakosta 15.4.2024 mennessä. Vastaamatta jättäminen ei estä asian ratkaisua.</p> <p>Mikäli rakennushankkeelle haetaan ja saadaan rakennuslupa, rakentamistilanteen edistymistä seurataan. Kiinteistön omistajaa velvoitetaan toimittamaan kahden kuukauden välein, rakennusvalvontaan selvitys toteutuneista hankkeen rakennustoimista. Ensimmäinen rakentamistilanneselvitys tulee olla toimitetun 15.4.2024 mennessä. Toimitetun tilanneselvityksen ja toteutuksen edistymisen myötä ympäristölupalautakunta arvioi uhkasakkomenettelyn etenemisen tilannetta.</p>
Käsittely	<p>Keskustelun kuluessa jäsen Jarmo Mäkelä ehdotti ympäristölupalautakunnan muuttavan ehdotusta siltä osin että kiinteäksi peruseräksi asetetaan 500 euroa, mikäli velvoitetta ei ole täytetty ja lisäerä jokaiselta alkavalta kuukaudelta 50 euroa.</p> <p>Mäkelän ehdotusta ei kannatettu. Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi Mäkelän ehdotuksen kannattamattomana rauenneen.</p>
Päätös	<p>Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.</p> <p>Jäsen Jarmo Mäkelä jätti asiasta eriävän mielipiteen.</p>