

## Rakennustyön keskeyttäminen kiinteistöllä 980-405-0001-0016

Ympäristölautakunta 25.01.2024 § 7

Valmistelija

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Ylöjärven kaavoitus ja rakennusvalvonta ovat marras-joulukuussa 2023 vastaanottaneet sähköpostia, jonka mukaan kiinteistöllä 980-405-0001-0016 on purettu vanha rantamökki ja sen tilalle ollaan rakentamassa uutta rakennusta. Tarkastusinsinööri on 4.12.2023 käynyt paikan päällä ja havainnut kiinteistöllä rakennustelineistä ja pressuista koostuvan seinäkkeen, kaivinkoneen, erilaisia rakennustarvikkeita ja -välineitä sekä rakennuksen perustuksen, joka oli pääosin suojattu pressuilla. Kiinteistön omistajaa tai ketään muuta henkilöä ei tavoitettu paikan päällä.

Vanhan rakennuksen purkutyö on suoritettu ilman voimassa olevaa purkulupaa/-ilmoitusta (MRL 127 §). Rakennusvalvonnan rekisterin mukaan rakenteilla olevalle uudisrakennukselle ei myöskään oltu myönnetty tai edes haettu rakennuslupaa.

Tarkastusinsinööri on paikalla käynnin jälkeen keskustellut kiinteistön omistajan kanssa puhelimitse 4.12.2023. Kiinteistön omistaja on kertonut puhelimesta, että rannasta purettu vanha mökkirakennus on alunperin ollut tarkoitus kunnostaa ja peruskorjata sisätilojen osalta. Kiinteistön omistajalle on kuitenkin tässä yhteydessä selvinnyt, että rakennuksen ulkoseinät ovat ammattilaisen antaman arvion mukaan liian huonokuntoiset säilytettäväksi. Rakennus on tämän jälkeen purettu perustuksia lukuun ottamatta. Vanhan mökin perustusten päälle on kiinteistön omistajan mukaan tarkoitus rakentaa pinta-alaltaan, ulkoasultaan ja käyttötarkoitukseltaan vanhaa rakennusta vastaava rakennus. Uudistuksena kiinteistön omistaja on maininnut jätevesijärjestelmän saneerauksen siten, että jätevesi rantamökiltä johdettaisiin olemassa olevaan jätevesijärjestelmään, joka palvelee tällä hetkellä kiinteistöllä sijaitsevaa asuinrakennusta.

Kiinteistön omistaja on kertonut puhelimesta olleensa siinä käsityksessä, ettei rakennuksen korjaus vaadi rakennuslupaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen ja sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, on oltava rakennuslupa. Rakennuksen purkaminen perustuksiin saakka ja uudelleen rakentaminen vanhojen perustusten varaan on rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan verrattavissa uudisrakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n mukaan, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Rakennustyön keskeyttämisestä on lisäksi ilmoitettava viipymättä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, joka päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomaisen toisin määrää.

Tarkastusinsinööri on puhelimesta suullisesti määrännyt luvattoman rakennustyön keskeytettäväksi välittömästi 4.12.2023 ja toimittanut kirjallisen määräyksen rakennustyön keskeyttämisestä sekä asianosaisen kuulemiskirjeen kiinteistön omistajan antamaan sähköpostiosoitteeseen 5.12.2023. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut asianosaiselvitystä ympäristölautakunnalle määräaikaan 10.1.2024 mennessä.

Kiinteistön omistaja on jättänyt rakennusvalvontaan uudisrakennusta koskevan rakennuslupahakemuksen 7.1.2024. Rakennuslupahakemuksen käsittely on kesken. Nykytilanteessa hanke edellyttää rakennusluvan lisäksi kaavoituksen myöntämän poikkeamislupapäätöksen. Poikkeamislupahakemusta ei ole vielä jätetty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämisestä 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.

Oheismateriaalina	Kiinteistön omistajalle lähetetty keskeyttämismääräys ja kuuleminen (5.12.2023)
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. pitää keskeyttämismääräyksen voimassa kunnes hankkeelle myönnetään rakennuslupa ja lupa on lainvoimainen.</li><li>2. veloittaa annetusta keskeyttämismääräyksestä maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan kunnan hyväksymän taksan mukaisen kahdensadankolmenkymmenen (230) euron suuruisen maksun (Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut, 10.2 §).</li><li>3. jättää ilmoittamatta asiasta poliisille.</li></ol>
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 125, 127, 145, 180, 186 §
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----