

## Keskeneräinen rakennustyö ja ympäristön epäsiisteys kiinteistöllä 980-439-11-48

Ympäristölautakunta 21.02.2024 § 24

Valmistelija

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Ympäristötoimi ja rakennusvalvonta ovat 24.5.2021 todenneet kiinteistön 980-439-11-48 (os. [REDACTED]) olevan epäsiisti. Kiinteistöllä havaittiin mm. romuajoneuvoja, metalliromua sekä muuta sekalaista jätettä. Lisäksi kiinteistöllä todettiin keskeneräinen asuinrakennus, jolle myönnetty rakennuslupa (07-209-R) oli tuolloin vielä voimassa 1.8.2021 asti. Rakennustyö oli rungon pystytysvaiheessa. Ympäristötoimi kehotti kiinteistön omistajaa 12.7.2021 siivoamaan kiinteistöllä olevat jätteet viimeistään 30.9.2021 mennessä. Kehotuksessa huomautettiin myös keskeneräisen asuinrakennuksen rakennusluvan voimassaolon päättyvän 1.8.2021.

Ympäristötoimi ja rakennusvalvonta tekivät seuraavan tarkastuksen kiinteistölle 4.10.2021. Edellisellä käynnillä keskeneräiseksi todetun asuinrakennuksen rakennusluvan voimassaolo oli päätynyt eikä rakennustyötä oltu saatettu loppuun. Edellisestä kerrasta poiketen rakennuksen runko oli kaadettu, mutta rungosta syntynyttä rakennusjätettä ei oltu viety pois kiinteistöltä. Rakennuksen perustukset olivat paikallaan. Kiinteistöllä sijainneet kaksi romuajoneuvoa oli siirretty rakennuksen edestä lähemmäs ajotien puoleista reunaa ja ne oli peitetty pressuilla. Muutamia tavaroita oli viety pois tai siirretty kiinteistön sisällä paikasta toiseen. Merkittävää muutosta kiinteistön siisteydessä ei kuitenkaan ollut tapahtunut. Kiinteistön omistajaa kehoitettiin 8.10.2021 siivoamaan kiinteistö ja purkamaan keskeneräinen rakennus perustuksineen viipymättä, kuitenkin viimeistään 60 vuorokauden kuluessa kehotuksen tiedoksisaannista. Kiinteistön omistaja vastaanotti haastemiehen toimittaman kehotuksen 21.10.2021.

Kiinteistön tilanne tarkistettiin rakennusvalvonnan ja ympäristötoimen suorittaman kevätkatselmuksen yhteydessä toukokuussa 2023 ja todettiin, että aiemmin annettua kehotusta ei oltu edelleenkään noudatettu. Lokakuuhun 2021 verrattuna kiinteistöllä ei ollut tapahtunut huomattavaa muutosta ympäristön siisteyden osalta eikä asuinrakennuksen perustuksia oltu purettu. Kiinteistöllä sijaitsevan pienen puisen rakennelman todettiin myös ränsistyneen purkukuntoon. Rakennelma on paikalla tehtyjen havaintojen perusteella ollut pressuilla peitetty varasto/katos polttopuiden ja muun tavaran varastointiin. Kiinteistön omistajaa kehoitettiin 11.7.2023 ryhtymään välittömästi toimenpiteisiin kiinteistön siistimiseksi, purkamaan ränsistynyt rakennelma ja keskeneräinen asuinrakennus perustuksineen sekä toimittamaan purkujäte ja muut kiinteistöllä olevat jätteet asianmukaiseen vastaanotto- tai käsittelypaikkaan 11.9.2023 mennessä.

Kiinteistöllä pidettiin tarkastus 2.10.2023 kehotuksen noudattamisen valvomiseksi. Tarkastuksesta ilmoitettiin kiinteistön omistajalle etukäteen kirjeellä (15.9.2023). Kiinteistön omistaja ei osallistunut tarkastukseen. Tarkastusinsinööri ja vs. ympäristötarkastaja totesivat tarkastuksella, että kiinteistöllä ei ollut tapahtunut muutosta toukokuun 2023 tarkastukseen verrattuna. Kiinteistöllä oli edelleen pari romuajoneuvoja, metalliromua ja rakennusjätettä sekä muuta sekalaista jätettä. Keskeneräisen rakennuksen perustuksia ei oltu purettu.

Tarkastusinsinööri on lähettänyt kiinteistön omistajalle kuulemiskirjeen purku- ja siivousvelvoitteen asettamiseksi sekä näiden tehosteeksi esitettävän uhkasakon asettamiseksi 23.11.2023 saantitodistuskirjeenä, jonka kiinteistön omistaja on vastaanottanut 2.12.2023. Asianosaisselvitys on pyydetty toimittamaan ympäristölautakunnalle 10.1.2024 mennessä. Kiinteistön omistaja ei ole tarkastusinsinöörin saaman tiedon mukaan toimittanut asianosaisselvitystä ympäristölautakunnalle annettuun määräaikaan mennessä.

#### Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n mukaan jollei aloitettua rakennustyötä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen. Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Rakennusvalvonnan näkökulmasta rakennustyön loppuunsaattaminen ei ole rakennuksen nykytila huomioon ottaen mahdollista ilman uutta rakennuslupaa eikä asianosaisen velvoittamista saattamaan rakennustyö loppuun voida pitää olosuhteisiin nähden tarkoituksenmukaisena. Keskeneräisen rakennuksen ja ränsistyneen rakennelman purkaminen sekä ympäristön siistiminen katsotaan turvallisuuden ja ympäristön viihtyisyyden kannalta tarpeelliseksi. Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella, mutta kuitenkin sellaisen tien vieressä, jonka varrella on muitakin asuinkiinteistöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkina- ja turvallisuusvalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan viranomaisen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla ja kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Koska tilanne kiinteistöllä ei ole annetuista kehotuksista huolimatta merkittävästi muuttunut, annettavaa määräystä on syytä tehostaa asettamalla uhkasakko. Asianosainen ei ole esittänyt esteitä rakennuksen ja rakennelman purkamiselle tai kiinteistön siistimiselle eikä tuonut esiin muitakaan asian käsittelyyn vaikuttavia tekijöitä.

#### Oheismateriaalina

Kiinteistön omistajalle lähetetty kehotus (11.7.2023)  
Kiinteistön omistajalle lähetetty kuuleminen (23.11.2023)  
Kuvia kiinteistöltä

Toimivalta	Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. velvoittaa kiinteistön 980-439-11-48 omistajan<ol style="list-style-type: none"><li>a) purkamaan ko. kiinteistöllä sijaitseva keskeneräinen asuinrakennus sekä ränsistynyt puinen rakennelma määräaikaan 31.7.2024 mennessä (päävelvoite 1). Asuinrakennus tulee purkaa perustuksia myöten.</li><li>b) saattamaan ko. rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä toimittamalla jätteet alueelta asianmukaiseen vastaanottoaikaan määräaikaan 31.7.2024 mennessä (päävelvoite 2).</li></ol></li><li>2. asettaa kunkin päävelvoitteen tehosteeksi kiinteistön omistajalle kiinteään 2000 euron uhkasakon.</li></ol> <p>Mikäli päävelvoitetta 1-2 ei ole noudatettu 31.7.2024 mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistaja tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko jokaisen noudattamatta jätetyn päävelvoitteen osalta uhkasakkolain 10 §:n nojalla.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. jättää ilmoittamatta asian poliisille esitutkintaa varten. Laiminlyöntiä voidaan pitää olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun katsota vaativan syytteen nostamista. (MRL 186 §)</li><li>4. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisista kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja näiden tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.</li></ol> <p>Velvoitetun on tätä päätöstä koskevan omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee sekä ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite (Uhkasakkolaki 18 §).</p> <p>Sovelletut oikeusohjeet</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 170, 182, 186 § Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-8, 18, 19, 22 § Hallintolaki (434/2003) 11, 34 §</p>
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 23.10.2024 § 126  
60/10.03.00/2024

Valmistelija: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste:

Ympäristölautakunta on päätöksellä 21.02.2024 § 24 velvoittanut kiinteistön 980-439-11-48 omistajan purkamaan kiinteistöllä sijaitsevan keskeneräisen asuinrakennuksen sekä ränsistyneen rakennelman (päävelvoite 1) sekä saattamaan rakennuspaikan ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä toimittamalla jätteet alueelta asianmukaiseen vastaanottoaikaan (päävelvoite 2) määräaikaan 31.7.2024 mennessä. Lautakunta on asettanut kunkin päävelvoitteen tehosteeksi kiinteän kahdentuhannen (2000) euron uhkasakon.

Kiinteistöllä on tehty 16.8.2024 tarkastus, jossa todettiin, että päävelvoitetta 1 ei ole noudatettu ja päävelvoitetta 2 on noudatettu osittain. Kiinteistöltä oli viety pois mm. henkilöauto, kanootti, useampi auton rengas sekä jonkin verran eristevillaa. Tarkastuksesta ilmoitettiin kiinteistön omistajalle etukäteen 5.8.2024 lähetetyllä kirjeellä. Tarkastusmuistio oheismateriaalina.

Kiinteistön omistajan kuuleminen asetetun uhkasakon tuomitsemiseksi ja uuden uhkasakon asettamiseksi on toimitettu saantitodistuskirjeenä, jonka kiinteistön omistaja on vastaanottanut 1.10.2024. Asianosaisselvitys on pyydetty toimittamaan ympäristölautakunnalle 9.10.2024 mennessä. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut asianosaisselvitystä ympäristölautakunnalle annettuun määräaikaan mennessä.

Perustelut:

#### Uhkasakon tuomitseminen

Uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n mukaan *uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta.*

Uhkasakkolain 11 §:n mukaan *uhkasakko voidaan tuomita asetettua pienempänä, jos päävelvoitetta on olennaiselta osalta noudatettu tai velvoitetun maksukyky on merkittävästi alentunut taikka uhkasakon määrän alentamiseen on muu perusteltu syy.*

Useista kehotuksista, velvoitepäätöksestä ja asetetuista uhkasakoista huolimatta rakennuspaikka ympäristöineen on edelleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n vastaisessa kunnossa vaarantaen turvallisuutta ja rumentaen ympäristöä.

Kiinteistön omistaja on noudattanut päävelvoitetta 2 osittain, joten päävelvoitteen 2 osalta uhkasakko tuomitaan asetettua pienempänä. Kiinteistön omistaja ei ole esittänyt pätevää syytä velvoitteiden noudattamatta jättämiselle.

#### Uuden uhkasakon asettaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, *jos joku ryhtyy toimiin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai löyty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.*

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan *viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty*. Lain 6 §:n mukaan *uhkasakko asetetaan määrämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla ja kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko*. Uhkasakkolain 7 §:n mukaan *uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta*. Uhkasakkolain 9 §:n mukaan *juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu*.

Uhkasakkolain 12 §:n mukaan *uutta uhkasakkoa ei saa asettaa, ellei kysymystä aikaisemman uhkasakon tuomitsemisesta ole käsitelty*. Uhkasakkolakia koskevan hallituksen esityksen (HE 63/1990 vp) pykälää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan uusi uhkasakko voidaan asettaa samalla päätöksellä, jolla aikaisempi uhkasakko tuomitaan.

Kiinteistön tilanne ei ole vuodesta 2021 merkittävästi muuttunut useista kehotuksista huolimatta eikä asetettuja päävelvoitteita (ympäristölautakunta 21.02.2024 § 24) ole noudatettu määräaikaan mennessä, minkä vuoksi asetetut uhkasakot tulee tuomita maksettavaksi ja asettaa uusi tuntuva uhkasakko. Uhkasakon suuruus tulee olla riittävä, jotta sillä olisi vaikutusta laiminlyöntien korjaamiseksi. Tämän vuoksi kiinteän uhkasakon lisäksi määrätään maksettavaksi juokseva uhkasakko.

Toimivalta:	Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.
Lisätietoja päätöksestä:	Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, p. 041 730 1388, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Oheismateriaalit:	Tarkastusmuistio 16.8.2024 pidetystä tarkastuksesta (23.8.2024) Kiinteistön omistajalle lähetetty kuuleminen (13.9.2024)
Esittelijä:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää  1. tuomita kiinteistön 980-439-11-48 omistajan maksamaan ympäristölautakunnan päätöksessä 21.02.2024 § 24 kullekin päävelvoitteelle asetettu kahdentuhannen (2000) euron suuruinen kiinteä uhkasakon siten, että  a) päävelvoitteen 1 osalta uhkasakko tuomitaan maksettavaksi täysmääräisenä  b) päävelvoitteen 2 osalta uhkasakko tuomitaan maksettavaksi asetettua pienempänä tuhannenseitsemäsadan (1700) euron suuruisena.  Maksettavaksi tuomittavat uhkasakot päävelvoitteiden 1-2 osalta yhteensä kolmetuhattaseitsemäsataa (3700) euroa.  2. asettaa kiinteistön 980-439-11-48 omistajalle ympäristölautakunnan päätöksessä 21.02.2024 § 24 asetettujen päävelvoitteiden uudeksi määräajaksi 13.6.2025 ja kunkin päävelvoitteen tehosteeksi juoksevan uhkasakon siten, että

a) päävelvoitteen 1 tehosteeksi asetettavan juoksevan uhkasakon peruserä on kolmetuhatta (3 000) euroa ja lisäerä kaksisataa (200) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu asetetun määräajan jälkeen.

b) päävelvoitteen 2 tehosteeksi asetettavan juoksevan uhkasakon peruserä on kolmetuhatta (3 000) euroa ja lisäerä kaksisataa (200) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu asetetun määräajan jälkeen.

Päätöksellä 21.02.2024 § 24 asetetut päävelvoitteet

Päävelvoite 1: Kiinteistön omistaja on velvoitettu purkamaan ko. kiinteistöllä sijaitseva keskeneräinen asuinrakennus sekä ränsistynyt puinen rakennelma annettuun määräaikaan mennessä. Asuinrakennus tulee purkaa perustuksia myöten.

Päävelvoite 2: Kiinteistön omistaja on velvoitettu saattamaan ko. rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä toimittamalla jätteen alueelta asianmukaiseen vastaanottoon annettuun määräaikaan mennessä.

Mikäli päävelvoitetta 1-2 ei noudateta, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistaja tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko jokaisen noudattamatta jätetyn päävelvoitteen osalta uhkasakkolain 10 §:n nojalla.

3. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisista kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja näiden tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

4. Periä tästä päätöksestä ympäristölautakunnan hyväksymän taksan (rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut, kohta 10.1) mukainen 350 euron suuruinen maksu.

Velvoitetun on tätä päätöstä koskevan omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee sekä ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite (Uhkasakkolaki 18 §).

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 170, 182 §  
Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-12, 18, 19, 22 §  
Hallintolaki (434/2003) 11, 34 §

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----