

Kiinteistö 980-454-5-408, keskeneräinen rakennustyö

Ympäristölautakunta 14.12.2023 § 139

Valmistelija

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Kiinteistöllä 980-454-5-408 (os. [REDACTED]) on todettu kaksi keskeneräistä rakennusta. Rakennuksille on haettu rakennuslupaa vuonna 2009 (lupatunnus 11-20-R), mutta hakemus on peruutettu 24.1.2011. Luvan hakijana on toiminut [REDACTED]. Kiinteistö 980-454-5-408 on muodostettu lohkomalla määräalasta 303-411-5-340-M608 vuonna 2009. Rakennusvalvonnalle toimitetun lainhuutotodistuksen mukaan kyseinen määräala on ollut luvan hakijan [REDACTED] nimissä toukokuusta 2006 alkaen. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan kiinteistön 980-454-5-408 omistaa edelleen [REDACTED].

Rakennusvalvonta on kehottanut kirjallisesti kiinteistön omistajaa ja luvan hakijaa jo vuonna 2019 siistimään kiinteistön alueen ja poistamaan jäljelle jääneet keskeneräiset rakennukset. Kiinteistön omistajaa on kehoitettu samasta asiasta uudelleen vuonna 2020.

Tarkastusinsinööri, vs. ympäristötarkastaja ja ma. ympäristötarkastaja ovat tarkastaneet kiinteistön tilanteen 23.5.2023 rakennusvalvonnan ja ympäristötoimen suorittaman kevätkatselmuksen yhteydessä. Tuolloin kiinteistöllä havaittiin osittain valmis, mutta kuitenkin jo ränsistynyt talousrakennuksen runko sekä asuinrakennuksen valmiit perustukset. Asuinrakennuksesta oli näkyvissä perustusten lisäksi keskeneräinen lattia ja sen alle piiloon jäävistä asennuksista mm. vesi- ja viemärijohtojen päät.

Kiinteistön omistajaa kehoitettiin 28.6.2023 saattamaan rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä purkamalla keskeneräiset rakennukset kiinteistöltä ja toimittamaan purkujäte asianmukaiseen vastaanotto- tai käsittelypaikkaan 31.8.2023 mennessä. Tarkastusinsinööri on käynyt paikan päällä 17.10.2023 ja todennut, että kiinteistöllä ei ole tapahtunut muutosta edelliseen tarkastuskäyntiin verrattuna.

Rakennusvalvonta on lähettänyt 30.10.2023 kiinteistön 980-454-5-408 omistajalle kuulemiskirjeen uhkasakon asettamiseksi keskeneräisten rakennusten purkamiseksi. Kuuleminen toimitettiin saantitodistuskirjeenä. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan noutanut kuulemiskirjettä vaan se palautui lähettäjälle. Kiinteistön omistajalle lähetettiin samansisältöinen kuulemiskirje uudestaan 17.11.2023 tavallisena tiedoksiantona (Hallintolaki 55 ja 60 §) asian edistämiseksi. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut asianosais selvitystä ympäristölautakunnalle määräaikaan 7.12.2023 mennessä.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n mukaan, jos rakennustyö on jätetty kesken, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat kesken jääneet ja rapistuvat rakennukset rumentavat asemakaava-alueella ollessaan asuinympäristöä merkittävästi.

Kiinteistön naapurit ovat myös ilmoittaneet asiasta useammin kuin kerran rakennusvalvontaan ja toivoneet, että asiaan puututaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa sitä, joka ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman lainkohdan mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Koska tilanne kiinteistöllä ei ole useammasta kehotuksesta huolimatta muuttunut, katsotaan asia tarpeelliseksi viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi ja asettaa velvoitteen tehosteeksi uhkasakko.

Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

██████████ on kiinteistön ainoa omistaja. Täysi-ikäisenä kiinteistön omistajana, hänellä on mahdollisuus ja velvollisuus hoitaa kiinteistön asioita. Kiinteistön omistaja ei ole esittänyt esteitä keskeneräisten rakennusten purkamiselle tai kiinteistön siistimiselle.

Oheismateriaalina

Kiinteistön omistajalle lähetetty kehotus (28.6.2023)
Kiinteistön omistajalle lähetetty kuuleminen (17.11.2023)
Kuvat kiinteistöltä 17.10.2023

Toimivalta

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoituksena rakennusvalvontaviranomaisena.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää,

1. velvoittaa kiinteistön 980-454-5-408 omistajan purkamaan kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat keskeneräiset rakennukset (talous- ja asuinrakennus) ja siistimään kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 30.4.2024 mennessä (päävelvoite).

2. asettaa päävelvoitteen tehosteeksi kiinteistön omistajalle kiinteän uhkasakon. Päävelvoitetta koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 3000 euroa.

Mikäli päävelvoitetta ei ole noudatettu 30.4.2024 mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistaja tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko uhkasakkolain 10 §:n nojalla.

3. jättää ilmoittamatta asian poliisille esitutkintaa varten. Laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (MRL 186 §)

4. että päätös toimitetaan kiinteistön omistajalle haastetiedoksiantona.

5. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja päävelvoitteen tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

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, 186 §
Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-8, 18, 19, 22 §
Hallintolaki (434/2003) 11, 34, 55, 59-60 §

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 24.04.2024 § 47

Valmistelija: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste: Ympäristölautakunta päätti 14.12.2023 § 139 velvoittaa uhkasakon uhalla kiinteistön 980-454-5-408 omistajan purkamaan kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat keskeneräiset rakennukset ja siistimään kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 30.4.2024 mennessä. Kiinteistön omistajan edunvalvojana toimiva henkilö on tämän jälkeen ollut yhteydessä rakennusvalvontaan tammikuun 2024 lopulla sähköpostitse ja tuonut ilmi, että kiinteistön omistajalle on määrätty 18.2.2021 yleinen edunvalvoja edustamaan päämiestään tämän omaisuutta ja taloudellisia asioita koskevista oikeustoimista toistaiseksi. Edunvalvoja on samalla pyytänyt annetut kehotukset ja muut asiaan liittyvät dokumentit nähtäväkseen, sillä edunvalvonnalla ei heidän kertomansa mukaan ole mitään tietoa asiasta. Johtava rakennustarkastaja on toimittanut pyydetty asiakirjat sähköisesti edunvalvojalle 8.2.2024. Edunvalvoja on lähettämässään viestissä tuonut esiin kiinteistön omistajan taloudellisen tilanteen ja pyytänyt asiakirjojen toimittamisen lisäksi lisää aikaa asian selvittämiseen ja hoitamiseen.

Hallintolain 15 §:n mukaan täysivaltaiselle määrätty edunvalvoja käyttää päämiehensä ohella itsenäisesti puhevaltaa asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä. Koska edunvalvojalla voidaan rakennusvalvonnalle toimitetun edunvalvontatodistuksen perusteella katsoa olevan puhevaltaa käsiteltävän asian suhteen, olisi hallintolain 35 §:n mukaan myös edunvalvojaa pitänyt kuulla ennen uhkasakon asettamispäätöstä. Esille tulleen menettelyvirheen ja edunvalvojalta saatujen lisätietojen perusteella rakennusvalvonta katsoo, että uhkasakon asettamispäätös tulisi rauetua ja asia käsitellä uudelleen.

Perustelut: Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Kiinteistön omistajan taloudellinen tilanne huomioon ottaen hänellä voidaan katsoa olevan rajalliset mahdollisuudet asian hoitamiseen ja on todennäköistä,

että uhkasakolla ei ole veloitteen suorittamisen kannalta toivottua vaikutusta. Teettämishuika voi olla uhkasakkoa soveliaampi hallintopakkoineina tämänkaltaisessa tilanteessa. Ennen mahdollisen teettämishuikan asettamista kiinteistön omistajaa ja hänen edunvalvojaansa on kuitenkin kuultava hallintolain 34-35 §:n mukaisesti.

Hallintolain 15 §:n mukaan täysivaltaiselle määrätty edunvalvoja käyttää päämiehensä ohella itsenäisesti puhevaltaa asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä. Jos edunvalvoja ja hänen päämiehensä ovat puhevaltaa käyttäessään eri mieltä, päämiehen kanta on ratkaiseva, jos hän kykenee ymmärtämään asian merkityksen. Tämän lisäksi hallintolain 35 §:n mukaan edunvalvojan, huoltajan tai muun laillisen edustajan käyttäessä puhevaltaa on kuultava hänen päämiestään ja vastaavasti päämiehen käyttäessä puhevaltaa on kuultava edunvalvojaa, huoltajaa tai muuta laillista edustajaa, jos kuuleminen on tarpeen päämiehen edun vuoksi tai asian selvittämiseksi.

Koska käsiteltävä asia koskee edunvalvojan päämiehen omaisuutta ja velvoitteella sekä hallintopakkoineilla voidaan katsoa olevan vaikutusta päämiehen taloudellisiin asioihin, on edunvalvojalla tässä tapauksessa täysivaltaisen päämiehensä ohella puhevaltaa asiassa. Koska sekä edunvalvojalla että hänen päämiehellään eli asiassa velvoitetulla on puhevaltaa asiassa, olisi heidät molemmat pitänyt alun perin kuulla ennen asian ratkaisemista.

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
Esittelijä:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus:	<p>Ympäristölautakunta päättää,</p> <ol style="list-style-type: none">1. kumota aiemman päätöksensä kiinteistöä 980-454-5-408 koskevan veloitteen ja tehosteena käytetyn uhkasakon asettamisesta (14.12.2023 § 139) menettelyvirheen vuoksi ja palauttaa asian takaisin rakennusvalvonnalle käsiteltäväksi.2. ilmoittaa tästä päätöksestä, sen saatua lainvoiman, maanmittauslaitokselle asiaa koskevan velvoitemerkinnän poistamiseksi kiinnityksistä pidettävästä rekisteristä (Uhkasakkolaki 19 §). <p>Sovelletut oikeusohjeet: Uhkasakkolaki (1113/1990) 7, 19 § Hallintolaki (434/2003) 15, 34-35, 50, 52 §</p>
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----
Ympäristölautakunta 27.11.2024 444/10.03.00/2023	
Valmistelijä:	Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste ja perustelut:

Kiinteistöllä 980-454-5-408 on todettu kaksi keskeneräistä rakennusta, asuinrakennus ja talousrakennus, sekä vähäisiä määriä muuta rakennusjätettä. Rakennusvalvonta on 26.4.2024 kehottanut kiinteistön omistajaa maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n nojalla saattamaan rakennuspaikan ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä purkamalla kiinteistöllä sijaitsevat keskeneräiset rakennukset ja siistimällä kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 31.7.2024 mennessä. Kehotus annettiin tiedoksi myös kiinteistön omistajan edunvalvojalle.

Kiinteistöllä on tehty 4.9.2024 tarkastus, jossa todettiin, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Tarkastuksesta ilmoitettiin kiinteistön omistajalle 21.8.2024 lähetetyllä kirjeellä ja edunvalvojalle samana päivänä lähetetyllä sähköpostilla. Tarkastusmuistio oheismateriaalina.

Kuuleminen veloitteen ja uhkasakon asettamiseksi on toimitettu kiinteistön omistajalle ja tämän edunvalvojalle saantitodistuskirjeinä, jotka Posti on ottanut käsittelyyn 18.9.2024. Kiinteistön omistaja on vastaanottanut kuulemisen 2.10.2024. Edunvalvojalle lähetetyn kuulemisen osalta Posti ei ole toimittanut saantitodistusta takaisin lähettäjälle. Asiaa on selvitetty Postin kanssa marraskuussa 2024 ja Posti on todennut, että kirjeen tila järjestelmässä on ”matkalla”, mutta heillä ei ole tietoa siitä missä kirje on. Edunvalvoja on kuitenkin saanut kuulemisen tiedoksi mahdollisesti päämiehen kautta, sillä kiinteistön omistajan varsinaisen edunvalvojan sijaisena asianosaispalveluksen on antanut 2. yleinen edunvalvoja [REDACTED] 3.10.2024 sähköpostitse. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut asianosaispalvelusta ympäristölautakunnalle annettuun määräaikaan 18.10.2024 mennessä.

2. yleinen edunvalvoja on tuonut asianosaispalveluksessa esille, että kiinteistön omistajalla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia tehdä kiinteistöllä omaaloitteisesti minkäänlaisia toimia rakennusten purkamiseksi ja kiinteistön siistimiseksi. Edunvalvoja on selityksessä ottanut kantaa uhkasakon lisäksi myös teettämishakaan ja todennut, että vaikka päämiehellä ei ole varaa maksaa tekemättä jätetyn työn teettämisestä aiheutuvia kuluja, saattaisi teettämishakan asettaminen ja täytäntöönpano todennäköisesti helpottaa kiinteistön myyntiä. Edunvalvoja on selvityksessä tuonut esiin myös miten päämies on joutunut tilanteeseen ilman mahdollisuutta vaikuttaa asiaan itse. Tilanteen taustasta johtuen edunvalvoja pitää kohtuuttomana sitä, että heidän päämiehensä joutuu asiassa taloudelliseen vastuuseen. Asianosaispalvelus on luettavissa kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Edunvalvoja on selvityksessä lisäksi tiedustellut, onko kaupungilla kiinnostusta lunastaa kiinteistö nykytilassaan. Ympäristölautakunta ei voi päättää kiinteistön lunastamisesta. Kiinteistön lunastamiseen liittyvissä kysymyksissä tulee ensisijaisesti olla yhteydessä maankäyttöinsinööriin. Lopullisen päätöksen kiinteistön lunastamisesta/ostamisesta tekee kaupunginhallitus.

Veloitteen asettamisen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n mukaan, *jos rakennustyö on jätetty kesken, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.*

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 voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Kiinteistöllä sijaitsevat kesken jääneet ja rapistuvat rakennukset sekä niiden ympäristössä sijaitsevat rakennusjätteet rumentavat asemakaava-alueella ollessaan asuinympäristöä merkittävästi. Naapurit ovat ilmoittaneet asiasta useammin kuin kerran rakennusvalvontaan ja toivoneet, että kiinteistön tilaan puututaan. Kiinteistön omistajaa on kehoitettu asiasta useamman kerran, mutta edistystä kiinteistön tilassa ei ole tapahtunut.

Uhkasakon asettamisen perustelut:

Edellä mainitun lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkolain (1113/1990) 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 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Koska kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla asemakaava-alueella eikä asia ole edistynyt useista kehotuksista huolimatta, katsotaan asetettavan velvoitteen tehostamisen olevan perusteltua. Kiinteistön omistajan tämän hetkisen taloudellisen tilanteen osalta sillä ei sinällään ole merkitystä käytetäänkö tehosteena uhkasakkoa vai teettämisuhkaa, sillä molemmista seuraa kuluja kiinteistön omistajalle, mikäli velvoitetta ei noudateta ja uhkasakko tuomitaan maksettavaksi tai teettämisuhka täytäntöön pantavaksi.

Velvoitteen tehosteen tarkoituksena on kuitenkin lähtökohtaisesti saada asianomainen itse täyttämään velvoite. Vaikka teettämisuhan täytäntöönpanolla voisi mahdollisesti olla positiivinen vaikutus kiinteistön myyntiin, se ei kuitenkaan takaa sitä, että kiinteistö myydään ja teettämisuhan täytäntöönpanosta aiheutuneet kulut saadaan katettua myynnistä saaduilla tuloilla. Yleisen edun kannalta asiassa ei katsota vielä olevan pakottavaa tarvetta ratkaista asiaa teettämisuhalla.

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:

Kehotus (26.4.2024)
Tarkastusmuistio (6.9.2024)
Kiinteistön omistajalle lähetetty kuuleminen (17.9.2024)
Kiinteistön omistajan edunvalvojalle lähetetty kuuleminen (17.9.2024)
Edunvalvojan antama selitys kuulemiseen (3.10.2024)

Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää,

1. velvoittaa kiinteistön 980-454-5-408 omistajan purkamaan kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat keskeneräiset rakennukset (talous- ja asuinrakennus) ja siistimään kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 31.5.2025 mennessä (päävelvoite).

2. asettaa päävelvoitteen tehosteeksi kiinteistön omistajalle kiinteän uhkasakon. Päävelvoitetta koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on kolmetuhatta (3000) euroa.

Mikäli päävelvoitetta ei ole noudatettu 31.5.2025 mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistaja tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko uhkasakkolain 10 §:n nojalla.

3. jättää ilmoittamatta asian poliisille esitutkintaa varten. Laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (MRL 186 §)

4. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja päävelvoitteen tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

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, 186 §
Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-8, 18, 19, 22 §
Hallintolaki (434/2003) 11, 34-36 §

Päätös: