

Ilmoitus luvattomasta rakennuksesta kiinteistöllä 607-412-131-4

Teknisen lautakunnan lupajaosto 29.03.2023 § 4

Polvijärven kunnan rakennusvalvontaan ilmoitettiin mahdollisesta luvattomasta rakennuksesta kiinteistöllä 607-412-131-4, Kantola, osoitteessa Mikonniementie, Ruvaslahti. Kiinteistön omistavat henkilöt a ja b, ja henkilölle c on annettu hallintaoikeus kiinteistöön.

Kiinteistön lupatilanne:

- Kiinteistölle on tehty toimenpideilmoitus varastohallille, ilmoitus hyväksytty 30.10.2008
- Kiinteistölle on haettu Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta poikkeamislupaa lomarakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi, ELY-keskus on hylännyt hakemuksen 30.12.2011
- Kiinteistölle on tehty toimenpideilmoitus varastorakennukselle, ilmoitus hyväksytty 24.5.2013

Rakennustarkastaja ja vs. ympäristönsuojelusihteeri kävivät 17.1.2023 Maankäyttö- ja rakennuslain § 183 nojalla tarkastuskäynnillä kiinteistöllä. Tarkastuskäynnillä havaittiin, että kiinteistölle on rakennettu (edellä esitettyjen toimenpideilmoitusten perusteella tehtyjen varastorakennusten lisäksi) pinta-alaltaan n. 60m² kokoinen rakennus. Katselmuksella havaittuna ja paikalla olleen henkilö c:n mukaan rakennuksessa on sähköt ja vesiliittymä, wc ja siihen liittyvä jätevesijärjestelmä, leivinuuni ja hormi sekä ilmalämpöpumppu. Rakennus on henkilö c:n mukaan hirsirunkoinen ja se on verhoiltu paneeliverhouksella. Ikkunat on varustettu sälekaihtimilla. Henkilö c:n mukaan rakennuksen käyttötarkoitus on varastorakennus, mutta tarkastuskäynnin aikana hän kertoi asuvansa rakennuksessa muutamia viikkoja kuukaudessa, lisäksi hänen työntekijänsä majoittuu rakennuksessa satunnaisesti.

Rakennustarkastajan näkemyksen mukaisesti kyseessä ei ole varastorakennus, vaan rakennusta on pidettävä ulkonäkönsä, rakenteidensa ja varusteidensa vuoksi asuinrakennuksena. Rakennukselle ei ole haettu rakennuslupaa. Arvioituna rakentamisajankohtanaan voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti tulisijallinen rakennus vaatii lupamenettelyn, ilmoitusmenettelyllä ko. rakennuksen rakentaminen ei ole mahdollista. Rakennuslupan myöntämisen ensimmäisenä edellytyksenä ko. (vapaa-ajan) asuinrakennukselle on, että kiinteistö muodostaisi rantarakennuspaikan. ELY-keskus on poikkeamispäätöksellään evännyt rakennuspaikan muodostamisen. Päätöksen perusteluissa esitetyt syyt eivät ole muuttuneet, joten poikkeamislupan hakeminen uudelleen ei muuttane tilannetta.

Rakennusvalvonnan toimesta on kiinteistön omistajia a ja b sekä hallintaoikeutettua c kuultu asian johdosta. Kiinteistön omistaja a vastasi kuulemiseen hallintaoikeutetun c puolesta. Kuulemisessa esitetään, että hallintaoikeutettu c on yhteydessä Pohjois-Karjalan ELY-keskukseen. ELY-keskukselta on henkilön c mukaan todettu, että asia on käsitelty vuosia sitten, jolloin on päädytty siihen että rakennuksen voi rakentaa. Tapausta ei oteta uudelleen käsittelyyn ELY-keskuksella. ELY-keskuksen mukaan rakennus voi olla tontilla.

Rakennustarkastaja oli kuulemisen jälkeen yhteydessä ELY-keskukseen. Alueidenkäyttöyksiköstä (jonne MRL:n mukaiset asiat kuuluvat) ei löytynyt

henkilöä johon olisi oltu yhteydessä asian johdosta. Asiassa ELY-keskuksen toimivaltaan on kuulunut ainoastaan poikkeamislupa-asia, josta on siis tehty aikoinaan kielteinen päätös. Rakennuslupamenettely kuuluu, ja on kuulunut kunnan toimivaltaan. Samoin lakimuutoksen jälkeen myös poikkeamisluvat kuuluvat kunnan toimivaltaan.

Valmistelija/esittelijä	Rakennustarkastaja Janne Korpela, p. 044 7559 333, janne.korpela@outokummunkaupunki.fi /vs. ympäristönsuojelusihteeri, Tuomas Tikka, p. 044 755 9378, tuomas.tikka@outokummunkaupunki.fi
Lisätiedot	Tekninen johtaja Ari Soikkeli, p. 040 104 6307, ari.soikkeli@polvijarvi.fi
Päätösehdotus	Polvijärven kunnan teknisen lautakunnan lupajaosto rakennusvalvontaviranomaisena päättää: 1. Todeta, että kiinteistöllä 607-412-131-4 tässä asiassa käsitellyssä oleva rakennus on käyttötarkoitukseltaan asuinrakennus, 2. Maankäyttö- ja rakennuslain § 186 perusteella tekee asiasta ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten, 3. Kuulla kiinteistön omistajia ja hallintaoikeutettua ennen velvoitteen määrittämistä (=kiinteistön saattaminen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kuntoon purkamalla luvaton rakennus ja ennallistamalla kiinteistö siltä osin) ja tehosteiden asettamista (juokseva uhkasakko), 4. Antaa kuulemiselle aikaa 30 vrk tämän päätöksen tiedoksisaannista, ja todeta, että asia voidaan ratkaista vaikka kuulemiseen ei vastattaisikaan.

Päätöksen perustelut:

Kohdan 1 osalta: Asiassa käsiteltävänä olevaa rakennusta on pidettävä ulkoasunsa, rakenteidensa ja varusteidensa sekä muiden asiassa esiin tulleiden seikkojen vuoksi asuinkäyttöön tarkoitettuna.

Kohdan 2 osalta: Maankäyttö- ja rakennuslain § 186 mukaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Asuinrakennuksen rakentamista ilman lupaa ja Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä ei voida pitää Maankäyttö- ja rakennuslain § 186 2 momentin mukaisena vähäisenä laiminlyöntinä.

Kohdan 3 osalta: Uhkasakkolain § 22 mukaisesti asianosaista on aina kuultava ennen velvoitteen ja tehosteiden asettamista. Hallintolain § 34 mukaisesti kuulemisella tarkoitetaan, että asianosaiselle varataan tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Kohdan 4 osalta: Hallintolain § 36 mukaisesti kuulemiselle on annettava määräaika.

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
--------	--------------------------------------

Teknisen lautakunnan lupajaosto 29.08.2023 § 10

Kiinteistön omistajan a ja b ovat olleet yhteydessä rakennusvalvontaan ja ilmoittaneet, että eivät ole vastuussa luvattomasta rakentamisesta. Heidän ilmoituksen mukaan hallintaoikeutettu c on ainoa asianosainen koskien luvatonta rakentamista. Hallintaoikeutettu c on ollut yhteydessä rakennusvalvontaan, mutta ei ole antanut kuulemiseen vastinetta.

Valmistelija/esittelijä	Rakennustarkastaja Janne Korpela, p, 044 7559 333, janne.korpela@outokummunkaupunki.fi
Lisätiedot	Tekninen johtaja Ari Soikkeli, p. 040 104 6307, ari.soikkeli@polvijarvi.fi
Päätösehdotus	Polvijärven kunnan teknisen lautakunnan lupajaosto rakennusvalvontaviranomaisena päättää: 1. Velvoittaa kiinteistön 607-412-131-4 Kantola, joka sijaitsee osoitteessa Mikonniementie, Ruvaslahti, hallintaoikeutetun henkilön ennallistamaan kiinteistö purkamalla luvattomat rakennukset Mikonniementien ja rannan väliseltä alueelta siten, että rakennukset on purettu 31.12.2023 mennessä ja alue muuten ennallistettu 31.5.2024 mennessä. 2. Asettaa velvoitteen uhaksi rakennusten purkamisen osalta kiinteän uhkasakon suuruudeltaan 10000€, joka lankeaa mikäli velvoitetta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu; ja alueen ennallistamisen osalta kiinteän uhkasakon suuruudeltaan 3000€, joka lankeaa mikäli velvoitetta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu. 3. Velvoittaa kiinteistön omistajat ja hallintaoikeutetun ilmoittamaan mahdollisessa kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa uudelle omistajalle edellä esitetyistä velvoitteista ja uhista sekä ilmoittamaan omistajan vaihdoksesta rakennusvalvontaan. 4. Lähettää maanmittauslaitokselle ilmoituksen kiinteistöä koskevista velvoitteista ja uhista. 5. Tekee asiasta ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten. 6. Toimittaa tämän päätöksen kiinteistön omistajille ja hallintaoikeutetulle todisteellisesti. 7. Sekä perii tästä päätöksestä rakennusvalvontataksan perusteella 352 € maksun. Päätöksen perustelut: Kohdan 1. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 182.1 Kohdan 2. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 182.2 Kohdan 3. osalta: Uhkasakkolaki § 18.1 ja § 18.2 Kohdan 4. osalta: Uhkasakkolaki § 19.1 Kohdan 5. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 186 Kohdan 6. osalta: Uhkasakkolaki § 23 Kohdan 7. osalta: Polvijärven kunnan rakennusvalvontataksa kohta 25.3
Päätös	Lupajaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle siten, että asiassa tehdään lisäselvityksiä.
Teknisen lautakunnan lupajaosto 05.03.2024 § 3	
Asian käsittely jätettiin pöydälle lupajaoston edellisessä kokouksessa lisäselvitysten tekemiseksi. Kartta-aineistojen ja vuonna 2013 tehdyn varastorakennuksen toimenpideilmoituksen perusteella voi arvioida, että asiassa käsiteltävänä oleva asuinrakennus on rakennettu varastorakennuksen paikalle. Toisin sanoen voidaan katsoa että ilmoituksen perusteella tehty varastorakennus on muutettu ilman lupaa asuinrakennukseksi.	
Valmistelija	Valmistelija/esittelijä Rakennustarkastaja Janne Korpela, p, 044 7559 333, janne.korpela@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Ari Soikkeli, p. 040 104 6307, ari.soikkeli@polvijarvi.fi

Päätösehdotus

Polvijärven kunnan teknisen lautakunnan lupajaosto rakennusvalvontaviranomaisena päättää:

1. Velvoittaa kiinteistön 607-412-131-4 Kantola, joka sijaitsee osoitteessa Mikonniementie, Ruvaslahti, hallintaoikeutetun henkilön saattamaan kiinteistö Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään kuntoon purkamalla luvattomat rakennukset ja rakennelmat sekä luvattomasti tehdyt muutostyöt talousrakennuksesta asuinrakennukseksi Mikonniementien ja rannan välisellä alueella siten, että rakennukset ja rakennelmat sekä luvattomasti tehdyt muutostyöt on purettu 31.5.2024 mennessä ja alue muuten ennallistettu 31.5.2024 mennessä. Luvattomilla rakennuksilla ja rakennelmilla tarkoitetaan saunaa ja laituria, luvattomilla muutostöillä varastorakennukseen tehtyjä sähkö- ja vesiliittymiä, wc-tiloja, peseytymistiloja sekä leivinuunia ja hormia.
2. Asettaa velvoitteen uhaksi rakennusten, rakennelmien ja luvattomien muutostöiden purkamisen osalta kiinteän uhkasakon suuruudeltaan 10000€, joka lankeaa mikäli velvoitetta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu; ja alueen ennallistamisen osalta kiinteän uhkasakon suuruudeltaan 3000€, joka lankeaa mikäli velvoitetta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu.
3. Velvoittaa kiinteistön omistajat ja hallintaoikeutetun ilmoittamaan mahdollisessa kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa uudelle omistajalle edellä esitetyistä velvoitteista ja uhista sekä ilmoittamaan omistajan vaihdoksesta rakennusvalvontaan.
4. Lähettää maanmittauslaitokselle ilmoituksen kiinteistöä koskevista velvoitteista ja uhista.
5. Tekee asiasta ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten.
6. Toimittaa tämän päätöksen kiinteistön omistajille ja hallintaoikeutetulle todisteellisesti.
7. Sekä perii tästä päätöksestä rakennusvalvontataksan perusteella 352 € maksun.

Päätöksen perustelut:

Kohdan 1. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 182.1

Kohdan 2. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 182.2

Kohdan 3. osalta: Uhkasakkolaki § 18.1 ja § 18.2

Kohdan 4. osalta: Uhkasakkolaki § 19.1

Kohdan 5. osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki § 186

Kohdan 6. osalta: Uhkasakkolaki § 23

Kohdan 7. osalta: Polvijärven kunnan rakennusvalvontataksa kohta 25.3

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Teknisen lautakunnan lupajaosto 24.06.2024 § 11
11/10.03.00/2023

Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään

Uuden rakennuksen tilapäinen rakennuslupapäätös poikkeaa tilapäisestä käyttötarkoituksen muutoksesta. Uudisrakentamisessa hanke on tarkoitettu pysytettäväksi paikoillaan enintään viiden vuoden ajan rakennuksen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioiden. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tilapäisyys johtuu useimmiten kaavamääräyksestä, joka ei salli haettua käyttötarkoitusta. Itse rakennus täyttää usein pysyvän rakennuksen vaatimukset. Tilapäinen lupa on mahdollista myöntää enintään viideksi vuodeksi. Tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tulee arvioitaviksi vaatimukset lujuudesta, terveellisyydestä, liikenteestä, paloturvallisuudesta ja ympäristöön sopivuudesta. Rakennuksen tulee olla riittävän luja, joten rakenteellista käyttöikää tulee olla riittävästi jäljellä. Rakennuksen tulee olla terveellinen. Hankkeesta ei saa johtua liikenteellisiä ongelmia. Rakennuksen ympäristöön sopivuutta ei todennäköisesti jouduta juurikaan arvioimaan, kun kyseessä on olemassa oleva rakennus. Tilapäisen hankkeen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa esitetyt poikkeamisen edellytykset. Poikkeamisen edellytykset ovat siis samat kuin poikkeamisluvassakin.

Tilapäisellä luvalla on voitu sallia kaavan vastainen käyttötarkoitus, kun luvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olleet olemassa. Tilapäisyys antaa mahdollisuuden poiketa muutoinkin kaavamääräyksistä. Kaavamääräyksestä poikkeamisesta ei tehdä maankäyttö- rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaista vähäistä poikkeamista rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Päätöksessä todetaan, miltä osin hanke poikkeaa pysyvästä luvasta.

Asianosaiset ovat hakeneet 30.5.2024 kyseisessä tapauksessa kyseessä olevaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tilapäistä lupaa talousrakennuksen muutokseksi vapaa-ajan asuinrakennukseksi viiden vuoden ajaksi. Edellä esitetyn perusteella lupa on myönnetty 30.5.2024. Näin ollen, kun luvaton käyttötarkoituksen muutos on muuttunut luvalliseksi (tilapäisesti), hallintopakkomenettelyn jatkamiselle ei ole syytä. Näin ollen lupajaoston päätöksen 5.3.2024 § 3 mukaiset velvoitteet ja uhat voidaan perua.

Valmistelija	Valmistelija rakennustarkastaja Janne Korpela, p. 044 7559 333, janne.korpela@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Ari Soikkeli, p. 040 104 6307, ari.soikkeli@polvijarvi.fi
Lisätiedot	Tekninen johtaja Ari Soikkeli, p. 040 104 6307, ari.soikkeli@polvijarvi.fi
Päätösehdotus	Polvijärven kunnan teknisen lautakunnan lupajaosto peruu päätöksensä 5.3.2024 § 3 mukaiset velvoitteet ja uhat.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.