

## Rakennustarkastajan päätös 11.5.2023 § 3

RAKYMPLK 17.05.2023 § 30  
783/10.03.00.02/2023

Rakennustarkastaja on 11.5.2023 tehnyt viranhaltijapäätökset § 2 ja 3, joilla on asettanut tonteilla 167-21-2149-9 ja 167-21-2149-5 sijaitsevia rakennuksia käyttökieltoon sillä perusteella, että rakennuksissa ei ole suoritettu maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaisia loppukatselmuksia tai rakennukset tai niiden laajennukset on tehty ilman rakennuslupaa. Päätösten tarkemmat perustelut ilmenevät rakennustarkastajan päätöksistä.

Tässä päätöksessä käsitellään viranhaltijapäätös § 3, joka koskee Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5 vuokrasopimuksen perusteella hallitsemaa tonttia 167-21-2149-5.

Maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) § 180 mukaan:

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Kuuleminen

Rakennusten omistajille on varattu mahdollisuus antaa lausunto asiassa 16.5.2023 mennessä. Rakennusten omistajat eli Kiinteistö Oy Joensuun Trioharkko ja Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5 ovat antaneet yhteisen lausuman, jossa ovat esittäneet seuraavaa:

- Harkkotie 4 A 1 huoneiston vuokrasopimus päättynyt ja huoneisto palautettu rakennusluvan mukaiseen käyttöön eli varastoksi.
- Harkkotie 5 huoneistojen A 1 ja A 4 vuokralaiset on irtisanottu. Irtisanomisaika on 6 kuukautta, jonka jälkeen huoneistot palautetaan toimistokäyttöön.

- Lausumassa on molempien kiinteistöjen osalta ilmoitettu uudet vastuuhenkilöt, jotka vastaavat rakennuslupa-asioiden kuntoon saattamisesta.
- Rakennusten omistajat toivovat, että rakennus- ja ympäristölautakunta määräisi jonkin muun sanktion kuin käyttökiellon, esimerkiksi määräajan asioiden kuntoon saattamiseksi.

Asian arviointia ja päätösehdotuksen perustelut tontin 167-21-2149-5 osalta

Rakennustarkastaja on määrännyt käyttökiellon päätöksessä nimetyille rakennuksille tai rakennusten osille seuraavilla perusteilla:

Kiinteistöllä 167-21-2149-5 sijaitsevan ajoneuvojen huoltohallin ja toimistorakennuksen käyttöönottoon ei ole pyydetty maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaista käyttöönottokatselmusta. Kohteessa on kolme asuinkäytössä olevaa huoneistoa vaikka rakennuslupan mukaan kohteessa olisi mahdollista olla vain yksi asuinhuoneisto ja kaksi toimistohuoneistoa. Rakennuksen rakennustyöt on keskeytetty jo aiemmin, koska rakentamista on toteutettu vastoin tuolloin voimassa olleen rakennuslupan lupapiirustuksia. Myöhemmin haettu rakennuslupa, joka on vanhentuunena rauennut. Sen jälkeen on vielä haettu uutta rakennuslupaa, jota ei ole voitu käsitellä hakemuksen puutteellisuuden takia. Kysymys on rakennuksen käyttöturvallisuudesta. Käyttökielto on perusteltua pitää voimassa siihen saakka, kunnes rakennukselle on haettu asianmukainen rakennuslupa ja rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaisessa loppukatselmuksessa.

Kiinteistöllä 167-21-2149-5 on siirrettävä parakkimallinen rakennus, joka on pysyvässä käytössä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän mukaan parakki on ollut paikallaan ainakin kaksi vuotta. Rakennukselle ei ole haettu rakennuslupaa. Rakennuksen käyttö on verrattavissa pysyvän rakennuksen rakentamiseen ja edellyttää rakennuslupan hakemista. Rakennuslupa on mahdollista hakea myös määräajaisesta paikallaan pysytettävälle rakennukselle. Käyttökielto on perusteltua pitää voimassa siihen saakka, kunnes rakennukselle on haettu määräaikainen tai pysyvä rakennuslupa ja rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaisessa loppukatselmuksessa.

Käyttökiellon sisällöstä todettakoon, että käyttökiellon kohteena olevien rakennusten tai rakennuksen osien käyttö tulee lopettaa välittömästi ja niitä saa käyttää vain rakennuslupan mukaisten korjausten töiden edellyttämiin tarkoituksiin, ei siis varastoina, työ-, toimisto- tai asuintiloina. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 67 §:n mukaan ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 54 §:n mukaan vuokrasopimus lakkaa, jos viranomainen kieltää huoneiston käyttämisen vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokrasopimuksen päättäminen ei siis edellytä vuokrasopimuksen irtisanomista tai irtisanomisajan noudattamista. Molemmat lait sisältävät saman sisältöisen säännöksen vuokralaisen oikeudesta saada korvausta aiheutuneesta vahingosta, mikäli käyttökielto johtuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

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

Kun otetaan huomioon laiminlyöntien laajuus ja se, että kiinteistöllä on otettu rakennuksia tai niiden osia käyttöön ilman asianmukaista loppukatselmusta, asia on syytä saattaa poliisin tutkittavaksi.

Koska mitään käyttökieltoon asetetuista rakennuksista tai rakennuksen osista ei ole hyväksytty käyttöön otettaviksi maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:ssä sanotulla tavalla, tilojen käyttökielto perustuu paitsi tähän päätökseen, myös suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:än. Näin ollen käyttökieltoa on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Rakennustyön vastuuhenkilöiden hyväksyntä tapahtuu rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Mikäli tätä päätöstä ei noudateta, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla uhkasakon päätöksen virkaapu juttu noudattamisen tehosteeksi.

Sovellettavat säännökset:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 §, 166 §, 180 §, 186 §  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 § 3 momentti

Valmistelija: rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

### **Rakennustarkastajan päätösehdotus:**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää:

- pysyttää rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa siihen saakka, kunnes rakennusvalvonta on antanut luvan jatkaa rakennustöitä
- pitää käyttökiellon voimassa siihen saakka, kunnes rakennusvalvonta on antanut luvan niiden käyttöönottamiseen;
- tehdä tästä päätöksestä ilmoituksen poliisille esitutinnan käynnistämiseksi;
- pyytää tarvittaessa poliisilta virka-apua tämän päätöksen täytäntöönpanemiseksi;
- periä Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5:ltä tästä päätöksestä rakennusvalvontataksan (rakennus- ja ympäristölautakunta 14.12.2022 § 67) 17.2 §:n mukaisen 720 euron maksun; ja
- määrätä, että käyttökielto astuu heti voimaan ja päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen päättä toisin.

### **Päätös:**

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Asia käsiteltiin kokouksessa esityslistan järjestyksestä poiketen §:n 25 jälkeen.

Hyväksyttiin yksimielisesti.