

Rakennustarkastajan päätös 11.5.2023 § 3

RAKYMPLK 17.05.2023 § 30

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 katselmuksot 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 vanhentunut 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 määräajaisesti 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 poliisiin 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 esitutkinnan 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.

RAKYMPLK 16.08.2023 § 48

Joensuun rakennustarkastaja on asettanut 11.5.2023 tekemällään viranhaltijapäätöksellä § 3 Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5 vuokramiehenä hallitsemalla tontilla 167-21-2149-5 (osoitteessa Harkkotie 5, Joensuu) sijaitsevat rakennukset käyttökieltoon sillä perusteella, että rakennuksissa ei ole suoritettu maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaisia loppukatselmuksia tai rakennukset on tehty ilman rakennuslupia. Joensuun rakennusvalvontaviranomaisena toimiva Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunta on vahvistanut päätöksen 17.5.2023 § 30 kohdalla.

Edellä mainitun päätöksen perusteella rakennusten käyttö muuhun kuin myöhemmin mahdollisesti myönnettävän rakennuslupan mukaisten korjaustöiden edellyttämiin tarkoituksiin on kiellettyä. Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös on astunut voimaan välittömästi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Koska päätöksestä ei ole valitettu, päätös on lainvoimainen. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusten käyttö on tapahtunut luvattomasti jo ennen käyttökieltoon asettamista koskevan päätöksen tekemistä, koska rakennuksissa ei ole suoritettu käyttöönnoton edellytyksenä olevia loppukatselmuksia.

Kiinteistöyhtiölle on annettu tilaisuus selityksen antamiseen ennen uhkasakon asettamista. Kiinteistöyhtiö on antanut pyydetyn selityksen 8.8.2023. Kiinteistöyhtiö on ilmoittanut pystyvänsä järjestämään tiloissa vielä oleville asukkaille tai yrityksille korvaavat tilat käyttökiellon ajaksi.

Rakennusvalvonnan 14.8.2023 suorittamassa katselmuksessa on todettu, että molemmat käyttökieltoon määrätyt rakennukset ovat edelleen käytössä. Suuremmassa rakennuksessa on yhdeksän erillistä asuin-, toimisto- tai hallitiloista muodostuvaa huoneistoa. Näistä kuudessa on katselmushetkellä ollut edelleen joko asukkaita tai yritystoimintaa. Erillinen piharakennus on katselmushavaintojen mukaan edelleen asumiskäytössä.

Koska kumpaakaan rakennusta ei ole hyväksytty miltään osin käyttöönotettavaksi, käyttökielto kohdistuu rakennuksiin kokonaisuudessaan, ei yksittäisiin huoneistoihin. Sikäli kuin yksittäiset huoneistot ovat olleet vuokrattuina silloin, kun käyttökieltoa koskeva määräys annettiin, kiinteistöyhtiön osakkeenomistajien tekemät vuokrasopimukset ovat lakanneet vuokrasuhteen laadusta riippuen joko asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 67 §:n tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 54 §:n nojalla. Tästä syystä vuokrasopimusten päättyessä eivät tule noudatettaviksi vuokrasopimusten päättyessä normaalisti noudatettava menettelyt, kuten sopimuksen irtisanominen ja irtisanomisaika. Rakennusten omistajan tehtävänä on huolehtia siitä, että tilojen käyttäjille annetaan tieto käyttökiellosta, kaikki tiloissa tapahtuva toiminta lopetetaan ja tilat tyhjennetään. Mikäli kiinteistönhaltija haluaa ottaa rakennukset käyttöön, kiinteistöyhtiön on rakennusten omistajana haettava asianmukainen rakennuslupa tehtävä rakennuslupan edellyttämät korjaukset tai muutokset rakenteisiin. Rakennustöiden tultua tehdyiksi rakennuslupan mukaisesti, on kiinteistöyhtiön haettava maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:n mukaista loppukatselmusta. Vasta hyväksytyn loppukatselmuksen jälkeen voidaan rakennukset ottaa rakennuslupan mukaiseen käyttöön.

Koska käyttökieltoa ei ole noudatettu, on määräystä syytä tehostaa uhkasakon uhalla. Uhkasakon määrää harkittaessa on otettava huomioon, että rakennukset ovat olleet pitkän aikaa luvattomasti käytössä eikä kiinteistöyhtiö ole edes käyttökiellon määräämisen jälkeen ryhtynyt asianmukaisiin toimiin tilojen käytön lopettamiseksi. Käyttökiellon määräämisen jälkeen kiinteistöyhtiöllä on ollut riittävästi aikaa käyttökiellon toteuttamiseen käytännössä.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 125 §, 153 §, 153 a §, 182 §
Uhkasakkolaki

Valmistelija: rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Vs. rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää:

1. velvoittaa Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5:tä noudattamaan nyt asetettavan juoksevan uhkasakon uhalla rakennukselle asetettua käyttökieltoa huolehtimalla 15.9.2023 mennessä siitä, että kaikki tontilla 167-21-2149-5 olevat käyttökiellon kohteena olevat tilat ovat tyhjiä eivätkä yhtiö, sen osakkeenomistajat tai kolmannet eivät käytä tontilla 167-21-2149-5 sijaitsevia rakennuksia tai rakennuksissa olevia huoneistoja mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin myöhemmin mahdollisesti myönnettävän rakennuslupan mukaisten töiden tekemiseen. Kielto käyttää rakennuksia muuhun tarkoitukseen, kuin rakennuslupan mukaisten töiden suorittamiseen jatkuu siihen saakka, kunnes rakennusvalvontaviranomainen on maankäyttö- ja

rakennuslain 153 tai 153 §:n mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksynyt rakennuksen tai rakennukset käyttöönotettaviksi;

2. velvoittaa Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5:tä hakemaan tontilla olevalle ajoneuvojen huoltohalli/toimistorakennukselle rakennusluvan tai rakennuksen purkamisluvan 31.10.2023 mennessä siten, että kaikki rakennusluvan tai rakennuksen purkamisluvan myöntämiseksi tarvittavat dokumentit, piirustukset ja selvitykset on toimitettu rakennusvalvonnan käsiteltäväksi edellä mainittuun päivämäärään mennessä; ja
3. velvoittaa Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5:tä hakemaan tontilla olevalle siirrettävälle parakkirakennukselle rakennusluvan edellä kohdassa 1 sanotulla tavalla tai vaihtoehtoisesti siirtämään rakennuksen pois tontilta 31.10.2023 mennessä.
4. asettaa kohdassa 1 mainitun päävelvoitteen (rakennusten käyttökielto) noudattamisen tehosteeksi juoksevan uhkasakon, jonka kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta (20.000,00) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on viisituhatta (5.000,00) euroa. Velvoitetun on ilmoitettava ennen määräajan päättymistä rakennustarkastajalle kaikkien käyttökiellon alaisten tilojen tyhjentymisestä, minkä jälkeen rakennusvalvonta suorittaa tarkastuskäynnin, jossa asia voidaan todeta.
5. asettaa kohdassa 2 mainitun päävelvoitteen (rakennusluvan tai purkamishakeminen ajoneuvojen huoltohalli/toimistorakennukselle) noudattamisen tehosteeksi juoksevan uhkasakon, jonka kiinteä peruserä on kymmenentuhatta (10.000,00) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2.000,00) euroa;
6. asettaa kohdassa 3 mainitun päävelvoitteen (rakennuksen purkamisluvan hakeminen tai rakennuksen siirtäminen pois tontilta 167-21-2149-5) noudattamiseksi tehosteeksi juoksevan uhkasakon, jonka kiinteä peruserä on kymmenentuhatta (10.000,00) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2.000,00) euroa;
7. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetuista uhkasakoista kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;
8. velvoittaa kiinteistönhaltijaa ilmoittamaan uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetuista uhkasakoista. Kiinteistön haltijan on lisäksi ilmoitettava kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.
9. oikeuttaa Joensuun rakennustarkastajan myöntämään perustellusta syystä jatkoaikaa edellä kohdassa 2 mainitulle velvoitteelle (rakennusluvan hakeminen ajoneuvojen huoltohalli/toimistorakennukselle) enintään 31.12.2023 saakka.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

RAKYMPLK 20.09.2023 § 53
783/10.03.00.02/2023

Selotus asiasta:

Rakennus- ja ympäristölautakunta velvoitti päätöksellään 16.8.2023 § 48 Kiinteistö Oy Joensuun Harkkotie 5:n päätöksen kohdassa 4 yksilöidyn uhkasakon uhalla 15.9.2023 mennessä noudattamaan päätöksen kohdassa 1 yksilöityä tontilla 167-21-2149-5 olevien rakennusten käyttökieltoa.

Kohteessa suoritettiin tarkastuskäynti 19.9.2023. Paikalla olivat rakennustarkastaja, rakennusvalvontainsinööri, yhdyskuntalakimies sekä kiinteistön edustajana isännöitsijä. Todettiin, että 16.8.2023 § 48 tehdyn päätöksen kohdassa 1 yksilöityä velvoitetta on noudatettu eikä tiloissa ollut toimintaa eikä asukkaita. Tarvetta päätöksen kohdassa 4 asetetun uhkasakon tuomitsemiselle ei ole tässä vaiheessa. Samalla todetaan, että rakennusten käyttökielto jatkuu 16.8.2023 tehdyn päätöksen mukaisesti siihen saakka, kunnes rakennuksille on myönnetty käyttöönottolupa. 16.8.2023 § 48 tehdyn päätöksen kohdissa 2 ja 3 yksilöityjen velvoitteiden osalta määräaika toimenpiteiden suorittamiseen päättyy 31.10.2023.

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää:

- todeta, että tarvetta uhkasakon tuomitsemiseen päätöksen kohdassa 1 asetetun päävelvoitteen osalta ei ole tässä vaiheessa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.