

Rakennustöiden keskeyttäminen kiinteistöllä 249-405-38-3

RAKLAU 03.07.2024

319/10.03.11/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Mia Maula, mia.maula(at)keuruu.fi, p.040 610 5562

Päätös

Esittelijä Rakennustarkastaja Maula Mia

Päätösehdotus Rakennuslautakunta päättää keskeyttää päätösten 23-0003-POI ja 23-0046-R täytäntöönpanot.

Rakennuslautakunta päättää pysyttää voimassa rakennustarkastajan määräyksen keskeyttää kiinteistön 249-405-38-3 rakennustyöt. Rakennustyön keskeytys on voimassa, kunnes toimenpiteen keskeyttänyt viranomaisen itse tai ylempi viranomaisen toisin määrää tai jos perustetta rakennustyön keskeyttämiseen ei enää ole.

Rakennuslautakunta päättää lisäksi, ettei se asian luonteen johdosta ilmoita asiasta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote lähetetään kiinteistön haltijalle saantitodistuksella.

Selostus

Keuruun Liesjärven rannalla kiinteistölle 249-405-38-3 on myönnetty uudelle rantarakennuspaikalle poikkeamislupa 23-0003-POI ja rakennuslupa 23-0046-R. Luvat on myönnetty vuonna 2023 loma-asunnolle ja saunarakennukselle. Poikkeamispäätös on käsitelty elinvoiman- ja asuinympäristön lautakunnassa 18.4.2023 § 38 ja rakennuslupapäätöksen on myöntänyt rakennustarkastaja 12.5.2023. Rakennusluvan aloituskokous on pidetty 15.5.2024.

Rakennusvalvontaan on saapunut 12.6.2024 ilmoitus/vaatus naapurikiinteistöltä 38:1. Ilmoituksesta käy ilmi, ettei naapurikiinteistön kaikkia osapuolia ole kirjallisesti kuultu kyseisissä lupaprosesseissa. Ilmoituksessa vaaditaan muun ohessa että:

1. poikkeamislupapäätös 23-0003-POI ja rakennuslupapäätös 23-0046-R käsitellään uudelleen ja asiasta annetaan uusi päätös
2. päätösten täytäntöönpano määrätään keskeytettäväksi
3. vaatimus on käsiteltävä kiireellisenä
4. kantatilatarkastelu tulee tehdä uudelleen.

Rakennustarkastaja on käynyt läpi kyseiset lupapäätökset ja todennut, että molemmissa lupapäätöksissä on jäänyt yksi naapurikiinteistö osittain kuulematta. Hakija itse oli naapurina jaetusti omistetussa naapurikiinteistössä ja on esittänyt puutteellisen selvityksen naapurin kuulemisesta. Toisaalta rakennusvalvonnassa on korostettu velvollisuus varmistua siitä, että kuuleminen on

tapahtunut asianmukaisesti. Asiassa on näin ollen tapahtunut menettelyvirhe.

Hallintolain §50 mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe. Asiovirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. Hallintolain 53 §:ssä säädetään, että käsitellessään asia- tai kirjoitusvirheen korjaamista viranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon toistaiseksi tai määrätä sen keskeytettäväksi.

Menettelyvirheen johdosta kiinteistön poikkeamislupa 23-0003-POI ja rakennuslupa 23-0046-R tulee ratkaista uudelleen ja päätösten täytäntöönpano tulee keskeyttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n 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.

Rakennustarkastaja on viranhaltijana lähettänyt kirjallisen keskeyttämismääräyksen kiinteistön haltijalle kirjeellä sekä sähköpostilla. Kirjallinen keskeytysmääräys annettiin 13.6.2024.

Keskeytysmääräyksessä on todettu, että tontin haltijalle varataan tilaisuus antaa vastineensa keskeytysmääräyksestä 26.6.2024 mennessä. Lisäksi keskeytysmääräyksessä on kerrottu, että asia saatetaan käsiteltäväksi rakennuslautakunnalle, joka on Keuruun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa.

Tontin haltija on toimittanut vastineensa 13.6.2024 rakennustarkastajalle sähköpostitse. Vastineessa todetaan, että rakennushankkeen toimenpiteet on keskeytetty. Kiinteistön haltija pyytää rakennusvalvontaviranomaiselta lupaa kasata saunarakennuksen hirsirungon pystyyn ja vesikatteeseen saakka sääsuojaan. Perusteluina kiinteistön haltija kertoo, että keskeytys aiheuttaa hänelle kustannuksia, joiden koosta ja laadusta ei ole vielä tarkkaa tietoa. Haltijan mukaan hirsirunko on tehty 2023 syksyllä kaadetusta männystä, ja runko on jo kokonaisuudessaan veistetty ja tämän jälkeen veistämöllä kokoon kasattu. Tällä hetkellä runko on purettuna ja kun hirsirunko kuivaa purettuna, niin hirret vääntyilevät kieroan eri tavalla kuin ne olisivat vääntyneet, jos hirsirunko olisi koottuna kokoon. Kuivamisen takia hirsirunko joudutaan kasaamaan veistämöllä uudelleen, mikäli projektin keskeytys jatkuu pitkään. Lisäksi kuljetus oli hirsirungolle jo sovittuna ja sen joutuu tilanteen takia perumaan. Mikäli hirsirunkoa joutuu varastoimaan pitkään, niin valmistaja mukaan tästä varastoinnistakin joutuu ennen pitkää maksamaan kustannukset.

Lupapisteelle on jätetty kyseisestä asiasta uusi rakennuslupahakemus 13.6.2024 ja uusi poikkeamislupahakemus 17.6.2024.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa § 144 on säädetty aloittamisoikeudesta, jossa lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön suorittamiseksi osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Rakennuslautakunta ei voi myöntää aloittamisoikeutta, koska asialla ei ole vielä uutta rakennuslupapäätöstä ja ennen varsinaista rakennuslupaa tarvitaan myös myönteinen poikkeamislupapäätös, jotta töitä voitaisiin jatkaa. Aloittamisoikeutta haetaan yleensä rakennuslupahakemuksen yhteydessä tai rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Keuruun hallintosäännön § 30 mukaan elinvoiman ja asuin ympäristön lautakunta päättää poikkeamisluvista, joten rakennuslautakunta ei voi käsitellä poikkeamislupaa.

Edellä mainituilla perusteilla töiden keskeytys määräys tulee pysyttää voimassa, kunnes kiinteistölle on myönnetty hakemuksesta uusi poikkeamislupa sekä rakennuslupa ja päätökset ovat lainvoimaisia.

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 144 §, 180 §, 186 §, Hallintolaki § 50, § 52-53.