

Veloitteen asettaminen maankäyttö ja rakennuslain 182 §:n tarkoittamassa hallintopakkoasiassa

Lupa- ja valvontalautakunta 19.11.2024
2632/10.03.00.10/2024

Valmistelu ja lisätiedot
Rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Tiivistelmä

Rakennusvalvonta on valvontakäynnin perusteella kehottanut kiinteistön [REDACTED] omistajaa määräpäivään mennessä lopettamaan kiinteistöllä sijaitsevan toisen luvattoman ajoliittymän käyttö välittömästi, poistamaan kaikki varastoitavat materiaalit kiinteistön alueelta, palauttamaan kaavassa määritellyt istutettavat alueet, poistamaan saunavaunu kiinteistön alueelta sekä poistamaan ilmalämpöpumppu rakennuksesta tai hakemaan ilmalämpöpumpulle toimenpidelupa.

Kiinteistön yksilöinti:

[REDACTED]

Omistaja/haltija:

[REDACTED]

Kuvaus asiasta:

Veloitteen asettamisen kohteena on kiinteistö [REDACTED]. Kiinteistö sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävällä Porvoon jokilaakson maisema-alueella ja jolla rakentamista ohjataan asemakaavalla, sekä rakennustapaohjeella. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan AK-353 alueella. Kiinteistöllä on asuinrakennus merkinnällä sr-2. Kyseessä suojeltu rakennus.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on tehnyt tarkastuskäynnin kiinteistöllä [REDACTED] 1.8.2023 rakennustarkastajan Jani Parkkisenniemen toimesta. Tarkastuskäynnin pohjalta on kirjoitettu kehoitus 31.8.2023 (Liite 1). Kiinteistön omistajaa on kehoitettu hakemaan rakennuslupa rakennukseen tehtäville muutos- ja rakennustöille. Samassa kehotuksessa on kirjoitettu myös useita muita kehotuksia liittyen muun muassa pihalla säilytettäviin materiaaleihin, pihavarastoon ja saunavaunuun. Asiasta on vuoden aikana useamman kerran ohjeistettu kiinteistön omistajaa sekä hänen puolisoaan, kuinka asiassa tulisi toimia ja on sovittu uusia määräaikoja sähköpostitse.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on voinut todeta vuoden aikana, että ohjeita ja kehotuksia ei noudateta sovitusti.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut uuden tarkastuskäynnin 5.6.2024 rakennustarkastajien Jani Parkkisenniemen ja Jimi Karlssonin toimesta. Tarkastuskäynnin pohjalta on kirjoitettu uusi kehotus 6.6.2024 (Liite 2). Kiinteistön omistajaa on kehoitettu lopettamaan laittoman ajoliittymän käyttö, poistamaan kaikki varastoitavat materiaalit kiinteistön alueelta, palauttamaan kaavassa määritellyt istutettavat alueet, poistamaan saunavaunu kiinteistön alueelta sekä poistamaan ilmalämpöpumppu rakennuksesta tai hakemaan ilmalämpöpumpulle toimenpidelupa.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut uuden tarkastuskäynnin 28.8.2024 rakennustarkastajien Jani Parkkisenniemen ja Jimi Karlssonin toimesta. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on voinut todeta, että kehotusta ei ole noudatettu kaikilta osin.

Laiton ajoliittymä on vielä olemassa, kiinteistön alueelta ei ole poistettu kaikkia varastoitavia materiaaleja, ja kiinteistön alueella edelleen sijaitsee saunavaunu. Ilmalämpöpumppu on poistettu rakennuksen päädystä.

Asianosaisten kuuleminen

Kiinteistön omistajalle on lähetetty kuulemiskirje 3.10.2024 (Liite 3) ja kuulemiskirjeeseen ei ole saatu vastinetta.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Ensimmäisellä tarkastuskäynnillä voitiin todeta, että yläkertaan on rakennettu lisähuone, joten kerrosalaa lisäävää rakentamista on tehty. Ensimmäisen tarkastuksen keskusteluissa kiinteistön omistaja kertoi, että ullakko on suunniteltu otettavaksi asuinkäyttöön mahdollisesti jossain vaiheessa. Kerrosalaa lisäävät rakennustyöt ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n alaisia rakennustöitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu. Kiinteistöllä varastoidaan huomattavia määriä rakennustarvikkeita (väliseinärunkomateriaaleja, eristevilloja jne.) ja sisäpuolella suoritetaan saneeraustöitä. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on pyrkinyt ohjeistamaan sekä on myös kehottanut hakemaan rakennuslupaa suoritettaville rakennustöille,

jotta rakennusmateriaalien varastointi on luvallista kiinteistöllä. Kiinteistön omistaja ei suostu hakemaan rakennuslupaa,

vaan käyttäytymistä voidaan pitää passiivisena niskuroimisena. Kiinteistöä ei voida pitää rakennustyömaana, kun rakennuslupaa ei ole haettu, niin Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on velvoitettu kirjoittamaan siivouskehoitus kiinteistön omistajalle, jotta ympäristöä rumentava ulkovarastointi kulttuurihistoriallisesti merkittävällä Porvoon jokilaaksossa sijaitsevalla kaava-alueella saadaan loppumaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 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, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. ([22.8.2014/682](#)). Kiinteistön omistajalle on ilmoitettu 6.6.2024 päivätyssä kehotuksessa, että mikäli kehotusta ei noudateta, tulee se johtamaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaisiin toimiin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Asemakaavan AK-353 karttaosuudessa on määritelty alueet, joiden kohdalta ei ajoliittymää saa rakentaa kiinteistön alueelle. Kiinteistön omistaja on rakentanut ajoliittymän kiinteistölle ”takapihalta”, kohdasta, johon ei saa rakentaa AK-353 mukaan ajoliittymää.

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa ([1113/1990](#)) säädetään.

Uhkasakkolain (1113/1990) 4 §:n mukaan viranomaisen voi asettaa uhkasakon, teettämishukan tai keskeyttämishukan, jos niin on laissa säädetty.

Uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (*juokseva uhkasakko*). Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja

tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus,

Uhkasakkolain (1113/1990) 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (*uhkasakkojakso*) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojaksoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.

Sovelletut lainkohdat

MRL (132/1999) 125 §, 169 §, 182 §

Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 §, 19 §

Liitteet

Liite 1 Kehotus 31.8.2023

Liite 2 Kehotus 6.6.2024

Liite 3 Kuulemiskirje 3.10.2024

Liite 4 Valokuvat tarkastuskäynniltä 1.8.2023

Liite 5 Valokuvat tarkastuskäynniltä 5.6.2024

Liite 6 Valokuvat tarkastuskäynniltä 28.8.2024

Liite 7 Kuvakaappaus AK-353

Liite 8 AK-353_Kerkkoo

Rakennusvalvontapäällikkö

Asetetaan kiinteistön omistajalle päävelvoite ja tehosteeksi jatkuva uhkasakko uhkasakkolain (1113/1990) 4 §, 6 §, 7 §, 8 § ja 9 § mukaan.

asetettavat päävelvoitteet:

Päävelvoite 1:

Kiinteistön piha-alueelta tulee poistaa kaikki varastoitu materiaali ja saunavaunu 31.1.2025 mennessä.

Päävelvoitteen 1 tehoste:

Asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 2000 € ja 200 €:n lisäerä jokaista alkavaa viikkoa (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Päävelvoite 2:

Luvattoman liittymän käyttö tulee lopettaa asemakaavan vastaisena sekä luvattoman ajoliittymän kohdasta poistettujen pensaiden tilalle tulee istuttaa uudet vastaavat pensaat 31.5.2025 mennessä. Pihalueet tulee tasoittaa ja palauttaa nurmialueiksi 31.5.2025 mennessä.

Päävelvoite 2 tehoste:

Asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 2000 € ja 200 €:n lisäerä jokaista alkavaa viikkoa (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Päätöksestä ilmoitetaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnitystä pidettävään rekisteriin (Uhkasakkolaki 19 §).