

Veloitteen asettaminen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n tarkoittamassa hallintopakkoasiassa

Lupa- ja valvontalautakunta 23.04.2024 § 52
802/10.03.00.10/2024

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

Tiivistelmä

Rakennusvalvonta on tarkastuskäynnin perusteella kehottanut kiinteistön [REDACTED] omistajaa määräpäivään mennessä hakemaan rakennuslupaa jo tehdyille rakennustöille sekä toimittamaan kolmannen osapuolen suorittaman tarkastuksen raportti rakennelaskelmineen rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonta on todennut, että kehotusta ei ole noudatettu. Lautakunnalle ehdotetaan, että kiinteistön haltija veloitetaan ryhtymään toimenpiteisiin sakon uhalla.

Kiinteistön yksilöinti:

[REDACTED]

Omistaja/haltija:

[REDACTED]

Kuvaus asiasta:

Veloitteen asettamisen kohteena on kiinteistö [REDACTED], jonka alueella on voimassa oleva vahvistettu maakuntakaava, sekä valtuuston hyväksymä kylien ja haja-asutusalueiden oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Maakuntakaavassa kiinteistö sijaitsee pitkällä aikavälillä toteutettavan pääradan ohjeellisen linjauksen alueella ja osayleiskaavassa kiinteistön alueella on merkintä AT-2 (Kyläalue).

Rakennusvalvonta on tehnyt tarkastuskäynnin kiinteistöllä 1.9.2023 ja todennut, että kiinteistöllä sijaitsee lato, joka on käytössä kuntosalina. Latoa on länsi/lounaispuolelta laajennettu matalalla laajennusosalla. Laajennusosan sisäpuoli on myös kuntosalikäytössä. Ladon pohjois-/luodepäätyyn on rakennettu katos, sekä ladon sisäpuolella kantavaan ristikkoon on tehty rakenteellisia muutoksia. Kattoristikosta on katkaistu alapaarre. Kuulemiskirjeen vastineessa [REDACTED] on tuonut julki lisää kantaviin rakenteisiin tehtyjä muutoksia, joita ei tarkastuskäynnillä huomattu. Kaikki edellä mainitut rakennustyöt ovat luvanvaraisia ja kaikki rakennustyöt on tehty ilman maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaista rakennuslupaa.

Kiinteistölle on annettu 14.9.2023 kehoitus hakea rakennuslupa jo tehdyille rakennustöille sekä toimittaa kolmannen osapuolen suorittaman tarkastuksen raportti rakennelaskelmiseen ladon rakenteellisesta toimivuudesta rakennusvalvontaan 15.11.2023 mennessä. Samassa kehotuksessa on myös ilmoitettu, että kehotuksen noudattamatta jättäminen johtaa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaiseen pakkokeinomenettelyyn.

Rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi on saanut kiinteistön omistajalta sähköpostilla tiedon 23.2.2024, että hän ei aio hakea rakennuslupaa.

Edellä mainitun takia rakennusvalvontaviranomaisena toimivalle lupa- ja valvontalautakunnalle tullaan esittämään, että kiinteistön omistaja veloitetaan toimittamaan kolmannen osapuolen suorittama tarkastuksen raportti rakennelaskelmiseen rakennusvalvontaan sekä asettamaan rakennus käyttökieltoon toistaiseksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:ssä säädetyllä tavalla sakon uhalla rakennusvalvontaviranomaisen asettamaan määräaikaan mennessä.

Asianosaisten kuuleminen:

Kiinteistön omistajille on lähetetty kuulemiskirje 4.3.2024 ja kuulemiskirjeeseen on saatu vastine 19.3.2024 Vastine on liitteenä (Liite 4). Perusteluina, miksi kehoitus tulisi poistaa, rakennuslupaa ei tulisi hakea eikä kolmannen osapuolen suorittamaa tarkastusta tulisi tehdä, käytetään vapaasti tiivistettynä mm.:

- 125 § ja 126 § eivät koske energiatehokkuuden perusteella kyseistä latoa.

- Ladossa pidettävän kuntosalin yritystoiminta on liikevaihdoltaan marginaalista.

- Ilmoituksen rakennuksen turvallisuudesta on tehnyt ulkopuolinen henkilö, joka ei liity ladon toimintaan millään tavalla. Ilmoituksen tekijä ei ole naapuri.

- Suunnitelmien ja kolmannen osapuolen suorittaman tarkastuksen korkea hinta liikevaihtoon nähden.

- Rakennustarkastaja ei ole huomannut kaikkia runkoon tehtyjä muutoksia.

- Rakennuksen katto on jyrkkä ja lumet tulevat alas, kun sää menee ensimmäisen kerran plussan puolelle.

- Rakennustarkastaja ei ole ollut yhteydessä kehotuksen osalta talven aikana.

- On pyydetty toimittamaan vastaavista myönnettyistä rakennusluvista kopiot

Rakennusvalvonnan vastine:

Rakennusvalvonta katsoo, että kuulemiskirjeen perusteluissa ei ole tuotu esiin mitään uutta asianhaaraa, jonka perusteella asia tulisi jättää käsittelemättä / kehoitus tulisi perua.

Kehotuksessa sovelletussa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:ssä todetaan, että rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Aina, kun tehdään muutostöitä kantaviin rakenteisiin, niin ne ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaisia rakennusluvan alaisia töitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 126 §:ssä todetaan, että toimenpidelupa tarvitaan, myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen. Katos rakennuksen päässä muuttaa rakennuksen julkisivua. Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 katoksen rakentaminen on toimenpideluvan varainen työ.

Ladossa järjestettävä yritystoiminta ei ole laukaissut luvanvaraisuutta vaan rakennukseen tehdyt muutostyöt. Ladossa järjestettävän yritystoiminnan liikevaihdolla ei ole vaikutusta rakennusluvan luvanvaraisuuteen.

Rakennusvalvonta on veloitettu toimimaan saadessaan ilmoituksen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvässä asiassa. Ilmoittajan suhde ilmoituksessa mainittuun asiaan ei ole merkityksellinen. Ulkopuolisen tarkastuksen hinta ei kuulu rakennusvalvonnalle, vaan kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista ja niihin tehdyistä rakenteellisista muutoksista.

Rakennusvalvonta ei ole voinut huomata tarkastuksella kaikkia rakenteisiin tehtyjä muutoksia ladossa olevan suuren tavaramäärän vuoksi. Esimerkiksi kavennetun palkin kohta oli peitetty suurilla patjoilla tarkastuksen aikana (Liite 4).

Rakennuksen kantavat osat tulee myös mitoittaa rakenteen omapainon lisäksi lumikuormalle. Katon jyrkkyys otetaan huomioon lumikuormaa määritettäessä.

Rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi ei ole ottanut yhteyttä talvella asian osalta, koska on ollut sairaslomalla.

Rakennusvalvonnasta pyydettyä asiakirjoja tietopyynnöllä tulee asiakirjat pystyä nimeämään tarkemmin. Rakennusvalvonnalla ei ole "haku" toimintoa tuhansista vuosien aikana myönnettyistä luvista, jonka avulla vastaavat tapaukset voitaisiin poimia arkistosta. Tietopyyntöön tulisi pystyä nimeämään ainakin osoite tai kiinteistönumero, jolla haluttua rakennuslupaa voitaisiin etsiä.

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.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. ([21.12.2012/958](#))

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 126 §:n mukaan rakennusluvasta sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa, toimenpidelupaa ei kuitenkaan tarvita, ellei kyseessä ole rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmän rakentaminen, josta säädetään rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja

ohjausjärjestelmillä annetun lain ([733/2020](#)) 11–13 §:ssä. ([29.10.2020/734](#))

Lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu tämän lain mukaiseen katusuunnitelmaan, maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain ([110/2007](#)) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. ([21.12.2012/958](#))

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](#))

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa ([1113/1990](#)) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä 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.

Uhkasakkolain (1113/1990) 4 §:n mukaan viranomaisen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, 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, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomaisena 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.

Uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n mukaan uhan asettaneen viranomaisen on lähetettävä Maanmittauslaitokselle ilmoitus kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. Uhan asettaneen viranomaisen tai sen määräyksestä asianomaisen valvovan viranomaisen on lähetettävä vastaava ilmoitus asiaa koskevista myöhemmistä päätöksistä ja päävelvoitteen täyttämisestä. ([13.12.2013/923](#))
Edellä 1 momentissa tarkoitettu ilmoituksesta tehdään merkintä rekisteriin. Merkintä poistetaan viimeistään viiden vuoden kuluttua sen tekemisestä, jollei uhan asettanut viranomaisena ole ilmoittanut päävelvoitteen voimassaolon jatkumisesta.

Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 mukaan katoksen rakentaminen vaatii toimenpideluvan.

Liitteet

Liite 1 Karttaliite

Liite 2 Kehotus 14.9.2023

Liite 3 Valokuvia ladosta

Liite 4 [REDACTED] kuulemiskirjeen vastine

Liite 5 Kiinteistörekisteriote

Rakennusvalvontapäällikkö

Asetetaan kiinteistöllä sijaitseva lato käyttökieltoon siihen asti, kunnes kolmannen osapuolen suorittaman tarkastuksen raportti rakennelaskelmineen on toimitettu rakennusvalvontaan ja tehdyille muutostöille on haettu rakennuslupa.

Asetetaan kiinteistön omistajille päävelvoite ja tehosteeksi uhkasakko uhkasakkolain (1113/1990) 4 §, 6 §, 7 §, ja 8 § mukaan. Ilmoitetaan asiasta poliisille esitutkintaa varten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 186 §:n mukaisesti.

[REDACTED]
Päävelvoite 1:

Kiinteistön omistajan tulee toimittaa, kolmannen osapuolen

suorittaman tarkastuksen raportti rakennelaskelmineen rakennusvalvontaan 31.8.2024 mennessä.

Päävelvoite 2:

Rakennus asetetaan käyttökieltoon toistaiseksi. Käyttökielto puretaan rakennuspäällikön päätöksellä.

Päävelvoitteen 1 tehoste:

Asetetaan uhkasakko, jonka suuruus on 1500 €, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Päävelvoitteen 2 tehoste:

Asetetaan uhkasakko, jonka suuruus on 1500 €, jos päävelvoitetta laiminlyödään.

Sovelletut lainkohdat

MRL (132/1999) 125 §, 126 §, 182 §, 186 §

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

Porvoon rakennusjärjestys kohta 2.2

Käsittely

Käsittelyn aikana Sirpa Hanska teki seuraavan muutosesityksen: Esitän että poistetaan päävelvoite 2 ja muutetaan se muotoon: Ellei päävelvoitetta 1 ole noudatettu määräaikaan 31.8.2024 mennessä, rakennus asetetaan käyttökieltoon.

Ehdotusta kannattivat Mirja Suhonen ja Juho Tanska.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Sirpa Hanskan tekemä muutosehdotus EI.

Pohjaesityksen puolesta äänesti neljä (4); Tom Blomqvist, Elin Andersson, Petri Pasanen ja Hannele Luukkainen (suullisesti).

Sirpa Hanskan muutosehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Mirja Suhonen, Juho Tanska, Pia Sångbom ja Sirpa Hanska (suullisesti).

Puheenjohtaja totesi, että äänestys päättyi tasatulokseen.

Puheenjohtajan äänellä pohjaehdotuksen JAA äänet voittivat äänin neljä (4) – neljä (4).

Äänestyksessä annettiin kaksi suullista ääntä.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti:

- asettaa kiinteistöllä sijaitsevan ladon käyttökieltoon siihen asti, kunnes kolmannen osapuolen suorittaman tarkastuksen raportti rakennelaskelmineen on toimitettu rakennusvalvontaan ja tehdyille muutostöille on haettu rakennuslupa.

- asettaa kiinteistön omistajille päävelvoitteen ja tehosteeksi

uhkasakon uhkasakkolain (1113/1990) 4 §, 6 §, 7 §, ja 8 § mukaan.

- että asiasta ilmoitetaan poliisille esitutkintaa varten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 186 §:n mukaisesti.

■

Päävelvoite 1:

Kiinteistön omistajan tulee toimittaa, kolmannen osapuolen suorittaman tarkastuksen raportti rakennelaskelmineen rakennusvalvontaan 31.8.2024 mennessä.

Päävelvoite 2:

Rakennus asetetaan käyttökieltoon toistaiseksi. Käyttökielto puretaan rakennuspäällikön päätöksellä.

Päävelvoitteen 1 tehoste:

Asetetaan uhkasakko, jonka suuruus on 1500 €, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Päävelvoitteen 2 tehoste:

Asetetaan uhkasakko, jonka suuruus on 1500 €, jos päävelvoitetta laiminlyödään.

Sovelletut lainkohdat

MRL (132/1999) 125 §, 126 §, 182 §, 186 §

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

Porvoon rakennusjärjestys kohta 2.2