

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 5

§ 5

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen kiinteistön siistimiseksi ja luvattoman rakennuksen laajennuksen poistamiseksi, 49-47-523-10, Riksikuja 7, 02770 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajat [REDACTED] ja [REDACTED] yhteisvastuullisesti 31.5.2021 mennessä siistimään kiinteistön [REDACTED] piha-alue poistamalla sieltä:
 - liitteen 1 kuvasta ilmenevä irtain tavara pois lukien peräkärri ja roskalaatikko
 - liitteen 2 kuvasta ilmenevät talon edustalla sijaitsevat pesukone, jätteet ja muu irtain tavara
 - liitteen 3 kuvasta ilmenevä luvattoman rakennuksen laajennuksen (terassikatos) molemmin puolin sijaitseva irtain tavara
 - liitteen 4 kuvasta ilmenevä luvattoman rakennuksen laajennuksen (terassikatos) pihan puolella sijaitseva irtain tavara
 - liitteen 5 kuvasta ilmenevä pihahuvilan sisäpuolinen irtain tavara, pihahuvilan oikealla puolella sijaitseva irtain tavara sekä piha-aidan laidalla sijaitseva irtain tavara
2. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajat [REDACTED] ja [REDACTED] yhteisvastuullisesti 31.5.2021 mennessä poistamaan kiinteistön 49-47-523-10 asuinrakennuksen jatkeeksi luvattomasti rakennetun rakennuksen laajennuksen (terassikatos) (liite 6)
3. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] [REDACTED] sekä [REDACTED] kummallekin erikseen kahden ja puolen tuhannen (2 500) euron uhkasakon,
4. asettaa kohdan 2. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] [REDACTED] sekä [REDACTED] kummallekin erikseen kahden ja puolen tuhannen (2 500) euron uhkasakon,
5. veloittaa päätöksestä hyväksytyyn rakennusvalvontataksan mukaisen 600 euron suuruisen maksun veloitetuilta seuraavasti: [REDACTED] puolet (1/2) kokonaissummasta eli kolmesataa (300) euroa ja [REDACTED] puolet (1/2) kokonaissummasta eli kolmesataa (300) euroa
6. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Rakennuslautakunta voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Perustelut

Kiinteistön [REDACTED] omistajille lähetettiin 3.6.2019 kehoitus katselmuksen perusteella, jossa havaittiin, että rakennuksen ympäristössä oli varastoituna suuri määrä betonikiviä, metallitavaraa, puutavaraa sekä sellaista sekalaista tavaraa, joita ei voida pitää kiinteistön normaaliin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen käyttöön liittyvänä. Lisäksi katselmuksessa todettiin, että rakennukseen oli tehty rakennuksen laajennus (terassikatos), joka oli luvaton.

Koska kehoitus ei johtanut tilanteen muuttumiseen, velvoitetuille varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 10.1.2020 päivätyillä selityspyynnöllä. Toinen velvoitetuista antoi selityspyynnön johdosta 28.1.2020 päivätyyn vastineeseen ja kertoi selvityksessään muun muassa, että kiinteistön piha-alueella olevalla irtaimistolla ei ole tarkoitus rumentaa ympäristöä. Lisäksi velvoitetun aikomus on ollut siistiä kiinteistöä, ja hän on pyytänyt tähän vastineessaan lisää aikaa.

Kiinteistölle [REDACTED] on myönnetty 15.6.1989 uudisrakennuslupa 1989-599 yksiasuntoiselle pientalolle ja varastorakennukselle. Lisäksi kiinteistölle on myönnetty 18.11.1993 laajennuslupa 1993-1197 julkisivumuutokselle (parvekkeiden lasitus). Sen sijaan rakennuksen laajennukselle (terassikatos) ei ole haettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupaa. Kiinteistö on saatettava lupien 1989-599 ja 1993-1197 mukaiseksi (liite 7) ja poistettava kantava katos, jossa on seinät ja ovi.

Selvityspyyntöön ja siihen annettuun vastineeseen perustuen rakennusvalvontaviranomainen suoritti 13.11.2020 MRL 183 §:n mukaisen tarkastuskäynnin kiinteistöllä. Tarkastuskäynnillä havaittiin, ettei kiinteistöä ollut siistitty eikä luvatonta katosrakennelmaa poistettu. Rakennusvalvontaviranomainen kuuli kiinteistön omistajia uudelleen 1.12.2020 päivätyllä selityspyyntökirjeellä. Selityspyyntöön annettiin vastine toisen kiinteistön omistajan taholta (15.12.2020).

Velvoitetut ovat kiinteistön [REDACTED] osaomistajia. Kiinteistön osaomistajat eivät voi yksin käyttää päätösvaltaa kiinteistöä koskevissa asioissa, joten heillä ei ole yksinään uhkasakkolain 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeudellista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Siten velvoitetuilla on yhteisvastuullisesti oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita. Päävelvoitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen.

Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon velvoitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen. Velvoitteen tehosteeksi asetettava uhkasakko kohdistetaan uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaisesti kullekin asianosaiselle erikseen.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioon ottaen, pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

Pihan siisteys

MRL 167 §:n ja 169 §:n mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Saman lain mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. MRL 169 §:n 2 momentin mukaan asemakaava-alueella aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Lisäksi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (RakJ) 23 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tällä hetkellä varastointi kiinteistöllä rumentaa ympäristöä.

Luvaton rakennuksen laajennus

MRL 125 §:n mukaan rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen vaaditaan rakennuslupa. Kyseessä olevalle rakennuksen laajennukselle (terassikatos) ei ole lainkaan haettu MRL:n mukaista lupaa eikä se ole myöskään aiemmin kiinteistölle haettujen lupien mukainen.

Hallintopakko

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin MRL:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

MRL 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin 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 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

MRL 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.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 §:n 2 kohdan mukaan rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu päävelvoite ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 600 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 167 §, 169 § 2 momentti, 182 §, 183 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 23 §
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 § 2 kohta

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Espoo

Velvoitettu

[REDACTED]

Toimenpide

Kiinteistön siistiminen ja luvattoman rakennuksen laajennuksen poistaminen.

Asian selostus

Valvonta-asia on tullut vireille 2.5.2018 päivätyllä toimenpidepyynnöllä.

Rakennusvalvontaviranomaisen suorittaman katselmuksen perusteella kiinteistön omistajille lähetettiin 3.6.2019 päivätyt kehotukset, joissa kehoitettiin kiinteistön omistajia siistimään kiinteistö sekä purkamaan lupaa vailla oleva rakennuksen laajennus (terassikatot).

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa asemakaava 049 620200. Kaavassa kiinteistön käyttötarkoitukseksi on merkitty AO-1 (erillispientalojen korttelialue). Erillispientaloille varatuille alueille voidaan rakentaa pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Alueilla ei voi harjoittaa laajamittaista ja pitkäaikaista varastointia, kuten kiinteistön [REDACTED] kohdalla on kyse.

Koska kehoitus ei johtanut toivottuun lopputulokseen, veloitetulle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 10.1.2020 päivätyillä selityspyynnöllä, jossa heitä vaadittiin ryhtymään kehotuksien mukaisiin toimenpiteisiin uhalla, että rakennuslautakunnalle tulitisiin esittämään, että se määräisi veloitettut purkamaan luvattomasti rakennetun laajennuksen sekä poistamaan piha-alueella varastoitavat tavarat ja asettaisi uhkasakon veloitteen tehosteeksi.

Toinen veloitetuista antoi 28.1.2020 päivätyyn vastineeseen selityspyyntöön, jossa kertoi siivoavansa kiinteistöä ja pyysi tälle lisäaikaa.

Rakennusvalvontaviranomainen suoritti 13.11.2020 MRL 183 §:n mukaisen tarkastuksen kiinteistöllä, jossa todettiin, ettei kehotuksen ja selityspyynnön mukaisiin toimenpiteisiin ollut ryhdytty. Veloitettuja kuultiin tämän johdosta uudelleen rakennusvalvontaviranomaisen 1.12.2020 päivätyillä selityspyyntökirjeillä. Toinen veloitetuista antoi selityspyyntöön 15.12.2020 päivätyyn vastineeseen, jossa todetaan, että tavoite on ollut siistiä kiinteistöä. Henkilökohtaisten syiden vuoksi se on kuitenkin ollut työlästä tehdä yksin.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.