

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 67

§ 67

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman terassirakennelman purkamiseksi kiinteistöltä 49-30-304-7, Kotiportintie 6 02330 ESPOO

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajat yhteisvastuullisesti purkamaan 30.6.2022 mennessä luvattoman terassirakennelman, joka on rakennettu edellä mainitulla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus [REDACTED]) länsikylkeen. Purettava terassirakennelma on osoitettu päätöksen kuvaliitteessä.

2. asettaa kohdan 1 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] viiden tuhannen (5 000) euron uhkasakon,

3. asettaa kohdan 1 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] viiden tuhannen (5 000) euron uhkasakon,

4. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,

5. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,

6. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,

7. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,

8. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Perustelut

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus [REDACTED]) länsikylkeen on rakennettu terassirakennelma, jolle ei ole myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupaa. Kiinteistöllä on neljä osaomistajaa ja kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella kahteen hallinta-alueeseen A ja B. Luvaton terassirakennelma sijaitsee hallinta-alueella A.

MRL 126 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennelman rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa. Kyseinen terassirakennelma tarvitsee vähintään MRL:n mukaisen toimenpideluvan.

Kiinteistön omistajat eli hallinnonjakosopimuksen osapuolet ovat MRL:n mukaisessa yhteisessä vastuussa siitä, että kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ovat MRL:n säännösten ja sen nojalla myönnettävien lupien mukaisia. Terassirakennelmaa koskevan lupaprosessin käsittely edellyttää kaikkien kiinteistön osaomistajien myötävaikutusta, sillä kiinteistön osaomistajat eivät voi yksin käyttää päätösvaltaa kiinteistöä koskevissa lupa-asioissa. Hallinnanjakosopimuksessa ei ole mainintaa siitä, että hallinta-alue B antaisi suostumuksensa MRL:n mukaisten lupien hakemiseen hallinta-alue A:lle. Toimenpidelupa koskee koko kiinteistöä. Toimenpideluvan hakijoina toimii rakennuspaikkaa hallitseva omistaja tai omistajat yhdessä taikka rakennuspaikkaa vuokraoikeiden nojalla hallitseva tai hallitsevat yhdessä. Rakennuspaikaksi tässä tapauksessa on katsottava asemakaavan mukainen tontti 49-30-304-7 kokonaisuudessaan. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi velvoite asetetaan yhteisvastuullisesti kiinteistön kaikille omistajille.

Koska luvaton terassirakennelma sijaitsee hallinta-alueella A, hallinta-alueetta A hallinnoiville kiinteistön osaomistajille on asetettu päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakot. Edellä mainituilla hallinnanjakosopimuksen osapuolilla on uhkasakkolain 7 §:n mukaisesti oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta, toisin kuin hallinnanjakosopimuksen mukaan hallinta-alueetta B hallitsevilla kiinteistön osaomistajilla.

Päävelvoitteen 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 uhkasakkojen voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Edellä mainittua tekoa on olosuhteet huomioiden pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

Perusteluissa mainittujen lisäksi:

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

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.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 15 §:n 2 kohdan mukaan ympäristö- ja 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 900 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 ympäristö- ja 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 126 §, 126 a §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 15 §:n 2 kohta

Liitteet

Kuvaliite, josta purettavaksi määrätty terassirakennelma ilmenee


Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistajat

, 02330 ESPOO


Velvoitetut
**Toimenpide**



Luvattoman terassirakennelman purkaminen

Asian selostus

Valvonta-asia on tullut vireille rakennusvalvontaviranomaiseen tehdyllä ilmoituksella. Ilmoituksen perusteella tehdyllä tarkastuksella todettiin, että kiinteistölle on rakennettu terassirakennelma, jonka rakentaminen vaatii MRL:n mukaisen toimenpideluvan.

Kiinteistölle lähetettiin 10.11.2020 kehoitus purkaa kyseinen terassi 31.1.2021 mennessä. Tehdyllä tarkastuksella 7.9.2021 todettiin, ettei annettua kehotusta ollut noudatettu.

Asianosaisten kuuleminen ja vastineet tiivistetysti

Koska kehotuksen mukaisiin toimenpiteisiin ei ollut ryhdytty, kiinteistön   omistajille varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta 7.9.2021 päivätyillä ja saantitodistuksin varustetulla selityspyynnöillä.

Osaomistajat, jotka hallitsevat hallinta-aluetta B, ovat antaneet 24.9.2021 päivätyyn vastineen, jonka mukaan he kiistävät osuutensa asiaan. He ovat täydentäneet vastineettaan 18.10.2021 päivätyllä kirjelmällä, jossa todetaan muun ohella, että he eivät voi olla vastuussa siitä, että alueelle, jolle he eivät olisi edes voineet hakea rakennus- tai toimenpidelupaa, rakentaa joku muu luvatta jotain. Vastineen mukaan velvoitetuilla, joiden hallinta-alueella purettavaksi määrätty terassirakennelma sijaitsee, on sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus hakea purettavaksi määrätylle terassille rakennus- tai toimenpidelupaa täysin itsenäisesti. Vastineessa kuitenkin huomautetaan, etteivät he tulisi antamaan hyväksyntäänsä terassille, koska se on ympäristöönsä ja ympäröivään rakennuskantaan täysin sopimaton ja aivan liian massiivinen. Terassi tulisi heidän mukaansa määrätä purettavaksi, eikä sille tulisi myöntää rakennus- tai toimenpidelupaa nykyisessä muodossaan. Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Osaomistajat, jotka hallitsevat hallinta-aluetta A, ovat antaneet selityspyyntöön 13.10.2021 päivätyyn vastineen, jossa he toteavat, että aikomuksena on ollut hakea toimenpidelupaa terassille ja että he ovat aloittaneet tämän prosessin keväällä 2021. Heidän mukaansa asia on kuitenkin venynyt, sillä toimenpidelupahakemus on ollut puutteellinen. Lisäksi viivästystä on aiheuttanut se, että kiinteistön toisen osan hallitsijat eivät terassia hyväksy. Vastineen mukaan terassi rakennettiin turvallisuussyistä asunnon sisäänkäyntiä helpottamaan, koska kyseisellä hallinta-alueella maasto on hyvin epätasainen, kalteva ja kallioinen. Vastineessa todetaan terassin olevan välttämätön eikä sitä sen vuoksi aiota purkaa. Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet

1 EI JULKAISTA_Kuvaliite lautakunnan päätökseen Kotiportintie 6

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue A 13102021Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 24092021 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 1 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 2 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 3 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 4 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 5 Kotiportintie 6

Tiedoksi

Velvoitetut