

Rakennustyön keskeyttämisen pysyttäminen kiinteistöllä 286-404-4-34

2745/10.03.00.01/2022

Teknisen lautakunnan lupajaosto 05.10.2022 § 95

Valmistelija: tarkastusinsinööri Jari Närvänen, puh. 020 615 8287, jari.narvanen(at)kouvola.fi

Kuvaus asiasta

Tarkastusinsinööri on 11.08.2022 keskeyttänyt ilman rakennuslupaa aloitetun rakennustyön kiinteistöllä 286-404-4-34 [REDACTED]

Tarkastus rakennuspaikalla

Tarkastusinsinööri on todennut rakennustyöt aloitetuiksi suorittamalla tarkastuksen rakennuspaikalla 11.08.2022. Tarkastuksella havaittiin, että kiinteistölle on valettu rakennuksen perustukset (betonianturat). Perustukset valokuvattiin.

Asiaan liittyvät lupahakemukset ja käsittely viranomaisessa

Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt viranomaiseen hakemukset suunnittelutarveratkaisua, poikkeamislupaa ja rakennuslupaa varten. Edellä mainitut hakemukset liittyvät uudisrakentamiseen ja niiden käsittely oli viranomaisessa tarkastushetkellä kesken. Edellä mainittu tarkastus liittyi vireillä olevien hakemusten käsittelyyn.

Ko. hankkeessa on toimitettu rakennuslupahakemus ennakkokäsittelyyn 2.5.2022. Samana päivänä ja 16.5.2022 vielä täydentäen on hakijalle viestitty, että hankkeessa tarvitaan lisäksi poikkeamislupa sekä suunnittelutarveratkaisu. Hakemukset poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua varten on jätetty viranomaiseen 27.07.2022. Rakennuslupapäätöksen tekeminen ei ole mahdollista ennen poikkeamislupahakemuksen ja suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Tästä huolimatta rakennustyöt havaittiin luvattomasti aloitetuiksi 11.08.2022.

Rakennustyön keskeyttämisen perusteet

Keskeytyksen ensisijaisena perusteena on ollut rakennustöiden aloittaminen ilman lainvoimaista rakennuslupaa (MRL 125 §). Lupa-asian ja rakentamisen edellytysten arviointi toimivaltaisessa viranomaisessa on ollut töiden aloittamishetkellä kesken.

Rakennustyön aloittamisesta ei ole tehty lakisääteistä ilmoitusta rakennusvalvontaan (MRL 149 c). Aloituseräilyksen tekeminen olisi antanut viranomaiselle mahdollisuuden reagoida tilanteeseen etupainotteisesti.

Keskeyttämisen tiedoksianto rakentajalle

Kirjallinen määräys töiden keskeyttämisestä annettiin e-Permit sähköisessä lupapalvelussa kirjallisella viestillä, sekä erillisellä sähköpostilla rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoittamaan sähköpostiin sekä hänen ilmoittamansa pääsuunnittelijan sähköpostiin samana päivänä 11.08.2022. Kirjallinen päätös määräyksestä lähetettiin pdf-tiedostona rakennushankkeeseen ryhtyvän sähköpostiin 02.09.2022.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ole ollut yhteydessä rakennusvalvontaan eikä ole antanut selitystä asiassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki

125 § Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

180 § Rakennustyön keskeyttäminen

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.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

149 c § (17.1.2014/41) 1 ja 2 mom.

Rakennustyön aloittaminen

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää pysyttää kiinteistölle 286-404-4-34 annetun rakennustyön keskeyttämisen voimassa siihen saakka, kunnes hankkeelle on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennuslupa.

Päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
