

Rakennustyön keskeyttämismääräyksen pysyttäminen kiinteistöllä 286-412-8-289

7936/10.03.00.01/2024

Teknisen lautakunnan lupajaosto 10.09.2024 § 49

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

Tarkastusinsinööri on 02.08.2024 keskeyttänyt rakennustyön kiinteistöllä 286-412-8-289 (██████████). Rakennuspaikka sijaitsee Kymijoen varressa yleiskaava-alueella.

Rakennustyö on keskeytetty, koska rakennetun ympäristön valvonnan yhteydessä on havaittu rakennustyötä tehtävän ilman rakennuslupaa. Havainto on tehty paikan päällä perjantaina 02.08.2024 noin kello 11:00. Rakenteilla oleva rakennus valokuvattiin vieressä kulkevalta paikallistieltä sekä lähiympäristöstään. Rakennus sijoittuu paikallistien ja Kymijoen väliselle kapealla maakaistalle Kymijoen länsirannalle.

Rakenteilla olevan rakennuksen kokoluokka on noin 30-40 neliometriä ja korkeus 3-4 metriä. Kantavana rakenteena on puu- ja teräsrunko, perustuksena teräsbetonianturat ja sokkeli sekä varusteluna lvi-tekniikkaa. Käyttötarkoitus on talousrakennus, mahdollisesti rantasauna. Samassa yhteydessä on palju sekä laiturit Kymijoella. Etäisyys rantaviivaan kartasta mitaten on noin 11 metriä. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan 30 neliömetrin tai suuremmat rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaavamääräyksen mukaan enintään 10 neliömetrin saunan saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, puolestaan enintään 30 neliömetrin saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Käytännössä tämä tarkoittaa rakenteille olevan yli 30 neliömetrin rakennuksen osalta sitä, että kaavamääräysten mukainen sijoittumispaikka olisi paikallistien länsipuolelle. Myös tilaa yhteensä 1,96 ha kiinteistöltä löytyisi hyvin kaavan mukaiselle sijoitukselle.

Rakennuspaikalla on ollut vanha rakennus, mutta kaavamääräyksen AP (pientalovaltainen asuntoalue) mukaisesti olevia rakennuksia voidaan kunnostaen ylläpitää. Rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus tai muutostyö, rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen ei ole sallittua.

Keskeyttämismääräys lähetettiin kirjallisena saantitodistuksella postissa viipymättä, ja kiinteistön omistaja (jäljempänä omistaja) ██████████ nouti määräyksen postista torstaina 22.08.2024 kello 12:52.

Keskeyttämismääräys on **liitteenä**.

Keskeyttämismääräyksessä on annettu mahdollisuus omistajalle tulla kuulluksi lähettämällä kirjallinen selonteko rakennusvalvontaan 14 vuorokauden määräajassa.

Omistaja on ollut rakennusvalvontaan puhelinyhteydessä, jossa hän on pahoitellut selonottovelvollisuutensa laiminlyöntiä. Puhelinkeskustelussa on käynyt ilmi, että omistaja ei ole ollut ennen hankkeeseen ryhtymistä yhteydessä rakennusvalvontaan.

Puhelinkeskustelussa kiinteistön omistaja on kertonut erehtyneensä asiassa siten, että koska kyseisellä rakennuspaikalla on ollut aiemmin vanha rakennus, hänellä on oikeus rakentaa tilalle uusi rakennus ilman rakennuslupaa, ja ilman selonottovelvollisuutta rakennusvalvonnasta.

Kiinteistön omistajalla on ollut eriävä näkemys rakentamisen niin sanotusta tavanomaisesta korjaamisesta ja kunnossapidosta sekä siitä, milloin kyse on uudisrakentamiseen verrattavasta rakentamisesta. Todistettavasti paikalla tehtyjen havaintojen (mm. valokuva-aineisto) perusteella voidaan näyttää toteen, että vanhasta rakennuksesta ei ole jäljellä juuri mitään. Omistaja on myös itse lähettänyt rakennusvalvontaan keskeyttämismääräyksen tiedoksisaanin jälkeen valokuvia rakennustöistään.

Päätöksen perustelu

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 125 § mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

MRL 180 § perusteella ilman asianmukaista lupaa rakentavan rakennustyö voidaan kirjallisella määräyksellä keskeyttää.

Asiassa on huomattava alueella voimassa oleva yleiskaava, jossa on määrätty rakentamisoikeudesta. Kaavassa on määriteltä Kymijoen rantaan vähimmäisetäisyydet, jotka ovat merkittävä osa rakentamisen oikeusharkintaa rakennuslupahakemusta käsiteltäessä. Paikka, johon rakennusta tällä hetkellä rakennetaan, on yleiskaavan vastainen ja näin ollen myös MRL vastainen.

Rakennuslupahakemuksen keskeinen tarkoitus on tutkia ennalta rakentamisen edellytykset yksilöllisesti, etenkin huomioiden alueen maankäyttö ja voimassa olevat kaavat.

Vanhan jo puretun rakennuksen purkamisesta ei ole tullut tietoa rakennusvalvontaan ennen työhön ryhtymistä, vaikka purkaminen olisi edellyttänyt MRL 127 § mukaisen purkamisilmoituksen tekemistä.

MRL 149 c pykälän mukaan lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei ole tehty.

Yhteys rakennusvalvontaan ennen työhön ryhtymistä olisi estänyt asian etenemisen vallitsevaan tilanteeseen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125, 127, 149 c ja 180 §:t.

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

Vs. ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää pysyttää kiinteistölle 286-412-8-289 määrätyn rakennustyön keskeyttämisen voimassa siihen saakka, kunnes rakennushankkeelle on myönnetty hyväksytty rakennuslupa tai luvatta tehty rakennus on purettu pois.

Päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
