

Rakennustyön keskeyttämispäätöksen pysyttäminen kiinteistöllä 286-408-5-10

9273/10.03.00.07/2025

Teknisen lautakunnan lupajaosto 04.03.2025 § 31

Valmistelija: rakennustarkastaja Pekka Valkeapää, puh. 020 615 9316, pekka.valkeapaa(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Rakennustarkastaja on 07.11.2024 keskeyttänyt rakennustyön kiinteistöllä 286-408-5-10 [REDACTED]. Rakennuspaikka sijaitsee Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava-alueella.

Rakennustyö on keskeytetty, koska rakennetun ympäristön valvonnan yhteydessä on havaittu rakennustyötä tehtävän ilman lupaa. Havainto on tehty paikan päällä torstaina 07.11.2024 noin klo 14:00 ja käynnin yhteydessä kiinteistön omistajalle on ilmoitettu, että rakennustyöt tulee keskeyttää. Teknisen lautakunnan lupajaostolle esitetään, että se pysyttää voimassa viranhaltijapäätöksellä 24.01.2025 asetetun rakennustyön keskeyttämispäätöksen. Keskeyttämispäätös on **oheismateriaalina**.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asian valmistelun tausta on selostettu edellä yhteenvedossa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 27 §:n 1. kohdan mukaan teknisen lautakunnan lupajaosto toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena. Maankäyttö- ja rakennuslain 180 § perusteella rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö viranhaltijapäätöksenä annettu työn keskeyttäminen voimassa.

Selostus asiasta

Luvattoman rakentamisen johdosta Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta toimitti 24.01.2025 päivätyn rakennustyön keskeyttämispäätöksen saantitodistuksella kiinteistön 286-408-5-10 omistajille [REDACTED]. Keskeyttämispäätöksessä on annettu mahdollisuus omistajille tulla kuulluksi lähettämällä kirjallinen selonteko rakennusvalvontaan 14 vuorokauden määräajassa. Kiinteistön omistajat eivät lähettäneet selontekoa rakennusvalvontaan.

Rakenteilla olevan rakennuksen kokoluokka on noin 90 neliometriä ja korkeus noin 6 metriä. Rakennuksen rakentamisessa on hyödynnetty 2 kpl ”merikontteja”, jotka toimivat rakennuksen kantavina rakenteina kahdelta sivulta (ulkoseinät). Rakennuksen kantavat kattorakenteet tukeutuvat myös näihin edellä mainittuihin kontteihin. Edellä mainitun rakennuksen rakentaminen vaatii rakennuslupamenettelyn (MRL 125 §)

Kouvolan kaupungin sähköiseen lupapalveluun on perustettu rakennuslupahakemus 14.11.2024 ja hakemusta on täydennetty 18.12.2024. 25.02.2025 mennessä rakennuslupahakemuksesta ei ole pystytty teke-mään päätöstä, koska hakemusta ei ole täydennetty tarvittavilta osin, jotta hakemus voitaisiin käsitellä. Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemusta sähköisen lupapalvelun kautta.

Päätöksen perustelu

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 180 §:n mukaan, 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, rakennustar-kastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:n mukaan, 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö on keskeytettävä, kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä.

Rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaan ennen 01.01.2025 vireille tullut asia käsitellään loppuun soveltaen kyseisen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asia on tullut vireille ennen vuoden vaihdetta, jonka vuoksi asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Kiinteistön omistaja ei ole antanut selitystään siitä, miksi kiinteistölle on aloitettu rakentamaan rakennusta ilman vaadittua rakennuslupaa. Yhteys rakennusvalvontaan ennen työhön ryhtymistä olisi estänyt asian etenemisen vallitsevaan tilanteeseen.

Mikäli vireillä oleva rakennuslupa täydennetään tarvittavin osin ja rakennuslupa pystytään myöntämään hyväksyttynä, tullaan rakennuslupapäätöksessä asettamaan velvoite vastaavan työnjohtajan hyväksyttämisestä ja muista ehdoista. Mikäli rakennuslupaa ei pystytä myöntämään, tulee keskeneräinen rakennus purkaa pois.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetulta peritään tästä päätöksestä **550 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (22.2 §, työn keskeyttämismääräyksen poistamisesta tai pysyttämisestä). Maksu lascutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Rakentamislaki (751/2023)

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut (MRL 145 §) (Tekninen lautakunta 20.12.2023 § 236)

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi, rakennustarkastaja Pekka Valkeapää, puh. 020 615 9316 , pekka.valkeapaa(at)kouvola.fi

Rakennusvalvontapäällikön ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. pysyttää kiinteistölle 286-408-5-10 annetun rakennustyön keskeyttämisen voimassa siihen saakka, kunnes rakennushankkeelle on myönnetty hyväksytty rakennuslupa tai keskeneräinen rakennus puretaan pois.
2. määrätä päätöstä noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta, mikäli valitusviranomainen ei toisin määrää.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
