

Rakennustyön keskeyttäminen, Honkarinteenkatu, Laukaa

Lupa- ja valvontalautakunta 31.10.2023 § 101
801/10.03.00.13.01/2023

Valmistelija: rakennustarkastaja Niemi, p. 0400 798 179.

Rakennusvalvontaan oli 19.9.2023 jätetty rakennuslupahakemus sisään sähköisen asiointipalvelun kautta kiinteistölle 410-410-11-182-M601 (Honkarinteenkatu 10) rakennettavasta 696 m² suuruisesta lämpimästä varistorakennuksesta. Rakennusvalvonnalle paljastui 20.9., että rakennus olisi rakennettu ennen rakennuslupakäsittelyä ja rakennusluvan myöntämistä. Katselmuksella 21.9. rakennusvalvonta totesi, että rakennus on lähes valmis ulko-ovia lukuun ottamatta. Kiinteistöä oli täytetty kunnan omistamalle kiinteistö osalle, jolle hankkeeseen ryhtyneellä ei ollut hallintaa. Lisäksi n.70 m² rakennuksen alasta oli toteutettu asemakaavan vastaisesti rakennusalueen ulkopuolelle 3,3 m etäisyydelle kiinteistön rajasta.

Puuttuvan rakennusluvan takia rakennustarkastaja keskeytti rakennustyöt 21.09.2023 kirjallisella määräyksellä MRL 180 §:n perusteella. Samassa yhteydessä pyydettiin hankkeeseen ryhtyneeltä Kuljetusliike Ahonen & Kontro Oy:ltä vastine rakennustöiden keskeyttämisestä.

Tämän keskeyttämisen jälkeen hankkeeseen ryhtyvä on saanut myönteisen poikkeamispäätöksen rakennuksen sijoitukseen kaavan vastaisesti. Poikkeamispäätös on lainvoimainen 24.10.2023. Lisäksi kunta on vuokrannut lisämaata 1 vuoden vuokrasopimuksella, jonka jälkeen vuokralaisella on lunastusvelvollisuus ostaa vuokra-alue omakseen vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

Rakennuslupahakemuksen liiteasiakirjoja on täydennetty. Ympäristönsuojelulta on saatu lausunto rakennuslupahakemukseen. Pelastuslaitokselta on pyydetty myös lausuntoa, mutta se ei ole vielä saapunut, joten rakennuslupapäätöstä ei ole voitu tehdä.

Hankkeeseen ryhtyvä vastineessaan vetoaa tiukkaan aikatauluun ja siihen, että rakennus pitää saada valmiiksi ennen pakkasia, jotta pystytään turvaamaan yrityksen toiminta, elinkeinon ja laukaalaisten työntekijöiden työn jatkuvuus. Rakennuslupakuvissa oli varistorakennuksen toimittajan puolelta viivettä ja kesälomakausi viivästyttivät rakennuslupaprosessin aloittamista. Rakennuslupahakemus oli jätetty ennen rakennustöiden keskeyttämispäätöstä.

Hankkeeseen ryhtyvä haluaa kuulemisessa ottaa kantaa investointien ja rakennusasioiden käsittelyyn ja yrittäjien tukemiseen Laukaassa. Hakijalle tuli yllätyksenä, että tontilla on vedenottamon suojavyöhyke. Tämä olisi hakijan mukaan pitänyt kertoa kunnan toimesta jo kauppaa tehdessä, sillä suojavyöhyke estää yritystä osittain käyttämästä tonttia siihen tarkoitukseen, mihin sitä oli ajateltu. Rajoitteet eivät ilmene 19.6.2023 tulleissa kartoissa. Hakija haluaa keskustella kunnan edustajan kanssa, miten kunta korjaa tonttikaupassa tulleen virheen, kun ilmeni, että alkuperäinen tontti ei olekaan käyttörajoituksista vapaa. Tontilla ei pysty harjoittamaan ympäristöluvan vaatimaa toimintaa koskaan.

Lisäksi hankkeeseen ryhtyvä moittii rakennusvalvontaviranomaisen käyttäytymistä, joka ei ole ollut yrittäjiä tukevaa tai rakentajia neuvovaa. Viranomainen ei ”käyttänyt pelisilmää”, koska poliisille tehtiin esitutkintapyyntö ja rakennustyöt keskeytettiin. Rakentamista ei ole yritetty pitää salassa, päinvastoin siitä on kunnan viranomaisille avoimesti kerrottu tonttikaupan yhteydessä.

Rakennustarkastaja kävi rakennuspaikalla 23.10.2023 iltapäivällä ja totesi, että rakennustöitä oli keskeyttämis päätöksestä huolimatta jatkettu, sillä mm ulko-ovet oli asennettu. Rakennuslupaa ei ole pystytty myöntämään puuttuvan pelastuslaitoksen lausunnon takia.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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, 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.

MRL 125 § mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen sekä rakennuksen laajentamiseen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Rakennustyön keskeyttämisen pysyttämiseksi on MRL 180.1 §:n mukaiset edellytykset. Rakennustyölle ei ole voimassa olevaa rakennuslupaa, jolla oikeudelliset edellytykset rakentamiselle olisi ratkaistu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186.1 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteen huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Koska rakennustöitä on kuitenkin jatkettu rakennustarkastajan määräämästä keskeytyspäätöksestä huolimatta ja kyse on kooltaan merkittävästä rakennuksesta, joka on toteutettu ilman työnjohtajien valvontaa ja tarkastamista, niin tekoa ei voida pitää vähäisenä ja yleinen etu vaatii, että asiasta tulee ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten.

Esittelijä

Ympäristötoimenjohtaja Jukka Lappalainen

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella lupa- ja valvontalautakunta päättää pysyttää rakennustarkastajan 21.9.2023 antaman rakentamisen keskeyttämismääräyksen voimassa, kunnes rakennuslupa on myönnetty ja lainvoimainen ja lisäksi edellä mainitut rakentamisen edellytykset täyttyvät.

Asiasta ilmoitetaan poliisille esitutkintaa varten, koska teot ja laiminlyönnit ovat olleet merkittäviä ja yleinen etu vaatii ilmoituksen tekemistä. Rakennustöitä on jatkettu rakennustarkastajan keskeyttämispäätöksestä huolimatta. Työt on suoritettu ilman työnjohtajien valvontaa ja tarkastamista.

Lisäksi todetaan, että asemakaavassa ko. rakennuspaikka on merkitty asemakaavamerkinnällä TY. Asemakaavamääräyksen mukaan kyseessä on ”teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia”. Tämä kaavamääräys pelkästään sulkee pois ympäristölupaa vaativan toiminnan tonteilla.

Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava.

Keskeyttämisestä veloitetaan rakennusvalvonnan taksan 25.1. kohdan mukainen valvontamaksu 200 €.

Päätös

Keskustelun kuluessa ympäristötoimenjohtaja muutti päätösesityksensä 1. kappaleen kuulumaan seuraavasti:

Edellä esitetyn perusteella lupa- ja valvontalautakunta päättää pysyttää rakennustarkastajan 21.9.2023 antaman rakentamisen keskeyttämismääräyksen voimassa. Rakennuslupa on myönnetty 27.10.2023. Keskeyttämismääräys raukeaa, jos rakennuslupa saa lainvoiman 15.11.2023.

Lautakunta hyväksyi ympäristötoimenjohtajan esityksen edellä esitetyn muutoksin.