

**Kiinteistön 051-413-2-34 luvattomat rakennukset/ asettamisvaiheen kuuleminen/
uhkasakon asettaminen/Lausunnon antaminen Turun hallinto-oikeudelle**

Ympltk 16.05.2023 § 43

Asian tausta:

Eurajoen rakennusvalvontaan on tullut tieto kiinteistöllä 051-413-2-34 sijaitsevista luvattomista rakennuksista ja ulkovarastoinnista.

Rakennusvalvonta on kehottanut kiinteistön omistajaa poistamaan kiinteistöltä luvattomat rakennukset 30.9.2022 mennessä. Lisääaikaa poistamiselle on annettu 20.10.2022 asti.

Rakennusvalvonta on 17.11.2022 suorittanut kiinteistöllä tarkastuksen ja todennut, ettei annettua kehotusta ole noudatettu.

Rakennusvalvonta on pyytänyt kiinteistönomistajalta selitystä, miksei annettua kehotusta ole noudatettu. Selitys on pyydetty toimittamaan 22.2.2023 mennessä.

Kiinteistön omistaja on toimittanut rakennusvalvontaan on 22.2.2023 vastauksena selityspyyntöön toimenpidelupahakemuksen varastointialueen rakentamiseksi kiinteistölle 051-413-2-34. Rakennusvalvonta on pyytänyt täydentämään lupahakemusta. Annetuista ohjeista huolimatta lupahakemukseen ei ole toimitettu täydennyksiä.

Jatkotoimet:

Koska kiinteistön omistajalle annetut kehotukset eivät ole johtaneet laiminlyöntien korjauksiin, tulee käynnistää jatkotoimet toimenpiteisiin velvoittamiseksi. Ennen veloitteen ja uhkasakon tai teettämisuhan asettamista asianosasta on kuultava uhkasakkolain 22 §:n ja hallintolain 34 §:n mukaisesti.

Kuulemisella tarkoitetaan, että asianosaselle varataan tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Selvityksen antamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Asianosainen ja velvoitettu on kiinteistön 051-413-2-34 omistaja

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §, 166 §, 170 §

Uhkasakkolaki 22 §

Hallintolaki 34 §

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Tiina Lattu

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää käynnistää asiassa Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisen menettelyn. Lisäksi lautakunta päättää, että rakennustarkastaja tekee asianosaisen kuulemisen uhkasakkolain mukaisesti ennen velvoitteen ja uhkasakon tai teettämisuhan asettamista.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympltk 10.10.2023 § 80

Kohteen tiedot:

Kiinteistö 051-413-2-34
Olkiluodontie 8 b, Eurajoki

Velvoitettu:

Kiinteistön 051-413-2-34 omistaja [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide:

Luvattomien rakennusten poistaminen ja luvattoman ulkovarastoinnin lopettaminen kiinteistöllä 051-413-2-34.

Asian selostus:

Eurajoen ympäristölautakunta on päättänyt käynnistää asiassa jatkotoimet toimenpiteeseen velvoittamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 § ja 126 a §, sekä kunnan rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan säilytys- ja varastointialueen rakentaminen edellyttää toimenpidelupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten vastaisesti, taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa,

kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Lain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Kiinteistön 051-413-2-34 omistaja on toimillaan osoittanut piittaamattomuutta maankäyttö- ja rakennuslain noudattamisessa. Ympäristölautakunnan määräystä on tehostettava uhkasakolla (MRL 182 §).

Uhkasakkolain 18 §:n mukaan veloitettun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee.

Uhkasakkolain 19 §:n mukaan uhan asettaneen viranomaisen on lähetettävä Maanmittauslaitokselle ilmoitus kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Asianosaisten kuuleminen:

Rakennustarkastaja on pyytänyt 10.7.2023 lähetetyllä kirjeellä kiinteistön 051-413-2-34 omistajalta selvitystä asiassa. Kuulemiskirje on lähetetty tavallisena kirjeenä. Kiinteistönomistajalle on varattu tilaisuus antaa selvitys asiassa 31.7.2023 mennessä. Asianosaista on samalla kuultu uhasta, eli selityspyyntökirjeessä on mainittu velvoittaminen sakon uhalla.

Kiinteistön omistajan antaman selvityksen mukaan ”yhtiö on keväällä 2023 hakenut toimenpidelupaa varastointialueelle olemassa olevien rakennelmien varastoimiseksi kiinteistöllä. Lupahakemuksen täydentämiseksi yhtiö on pyytänyt rakennusvalvonnalta kopiota aiemmista rakennusluvista, ja saanut ne 27.7.2023. Yhtiö on täydentänyt lupahakemuksta saaduilla tiedoilla. Pyydämme käsittelemään lupahakemukset ennen kuulemiskirjeessä mainitun asian ratkaisua.”.

Rakennusvalvonnan vastine:

██████████ on 22.2.2023 toimittanut lupahakemuksen varastointialueen rakentamiseksi kiinteistölle. Rakennusvalvonta on 17.3.2023 pyytänyt hakijaa täydentämään lupahakemukseen puuttuvat asiakirjat.

Hakija ei ole rakennustarkastajan pyynnöistä huolimatta täydentänyt lupahakemustaan. Näin ollen rakennusvalvonta on katsonut, ettei hanke ole enää ajankohtainen ja palauttanut hakemusasiakirjat

hakijalle 20.6.2023. Kiinteistöllä ei ole tällä hetkellä vireillä olevia lupahakemuksia.

Kiinteistönomistaja on toimittanut rakennusvalvontaan arkistoasiakirjoista tilauksen 18.7.2023. Rakennusvalvonta on toimittanut tilatut asiakirjat 27.7.2023 tilaajalle.

Tilapäisten rakennusten luvat ovat umpeutuneet, eikä niiden paikallaan pysyttämiseksi ole haettu poikkeamislupaa. Tilapäisiä rakennuksia ei ole poistettu rakennuspaikalta.

Myöskään varastointialueen rakentamista koskevaa toimenpidelupahakemusta ei ole rakennusvalvonnassa vireillä.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Tiina Lattu

p. 044 431 2709

tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää, että

1. Kiinteistön omistaja veloitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n 126 §:n, 170 §:n ja 182 §:n perusteella poistamaan kiinteistöltä 051-413-2-34 luvattomat rakennukset ja lopettamaan luvattoman ulkovarastoinnin kiinteistöllä 30.11.2023 loppuun mennessä.
Veloitteen tehostamiseksi asetetaan, tällä päätöksellä, viiden tuhannen (5000) euron uhkasakko.
2. Mikäli edellä määrättyjä toimenpiteitä ei ole suoritettu asetettuun määräpäivään mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä tuomitsemaan kiinteistön 051-413-2-34 omistaja maksamaan häneen kohdistettu viiden tuhannen (5000) euron uhkasakko.
3. Uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi uhkasakkolain 10 §:n nojalla mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
4. Kiinteistön 051-413-2-34 omistajan on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhkasakko sitä koskee. Lisäksi kiinteistön 051-413-2-34 omistajan on ilmoitettava Eurajoen ympäristölautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.
5. Rakennusvalvontaviranomainen lähettää Maanmittauslaitokselle ilmoituksen kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
6. Ilmoitus poliisille esitutkintaa varten jätetään tässä vaiheessa tekemättä, koska asiantilan edellytetään korjaantuvan tämän ympäristölautakunnan päätöksen ansiosta ja laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun katsota vielä vaativan syytteen nostamista.

Tästä päätöksestä veloitetaan kiinteistön 051-413-2-34 omistajalta rakennusvalvontataksan (Rakennustyön tarkastus- ja

valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut Eurajoen kunnassa) 22.3 §:n mukainen maksu 600 €.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, 169 §, 176 §, 182 §

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys 3 §

Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 18 §, 19 §, 22 §

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympltk 09.01.2024 § 3
15/10.03.00.09/2023

Eurajoen ympäristölautakunnan päätöksestä (10.10.2023 § 80) on valitettu Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt asiassa (diaarinumero 1713/03.04.04.16/2023) lautakunnan lausuntoa. Lausunto tulee antaa viimeistään 11.1.2024.

Hallinto-oikeus pyytää

1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen

- antaa selostuksen asiasta

- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä

- lausuu esitetystä selvityksestä

2) toimittamaan päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä muut asiaan liittyvät asiakirjat, muun ohella todistuksen päätöksen tiedoksisaannista

3) sisällyttämään lausuntoon luettelon toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Valitusasiakirjat esityslistan liitteenä.

Valituksessaan Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy esittää vaatimuksenaan, että

1. Valituksenalainen päätös on kumottava eli siirtovelvoite ja siihen liittyvä 5000 €:n uhkasakon uhka ja 600 €:n valvontalasku on poistettava,

2. Eurajoen kunta on velvoitettava suorittamaan myöhemmin esitettävän laskun mukaisena valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen, kun kuukausi on kulunut asian ratkaisemisesta.

Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n asiamiehenä toimivan oikeudenkäyntiavustaja [REDACTED] laatiman valituksen mukaan kiinteistön 051-413-2-34 omistaja on myynyt alueelle tilapäisesti

säilytystarkoituksessa sijoitetut työmaamoduulit uudelle omistajalle, ja kauppakirjan mukaan ostaja on sitoutunut ottamaan moduulit haltuunsa ja siirtämään ne pois. Valituksen mukaan uhkasakkouhkainen siirtovelvoite on kohdistettava työmaamoduulien omistajaan. Valituksen mukaan Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy ei ole uhkasakkolain 7 §:ssä tarkoitettu asianosainen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Valituksenalainen kunnan päätös on kaikilta osin virheellinen ja perusteeton maanomistaja Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:öön nähden.

Ympäristölautakunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Rakennustarkastajan selostus asiassa:

Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan kiinteistölle 051-413-2-34 on haettu lupaa tilapäisen majoitusrakennuksen rakentamiselle (v. 2007). Tilapäisen rakennuksen luvan päättymisen jälkeen rakennuksen paikallaan pysyttämiseksi ei ole haettu poikkeamislupaa. Myöskään toimenpidelupaa työmaamoduulien säilytys- ja varastointialueelle ei ole haettu.

Rakennusvalvonta on kehottanut kiinteistön omistajaa poistamaan luvattomat rakennukset 30.9.2022 mennessä.

Koska annetut kehotukset eivät ole johtaneet laiminlyöntien korjauksiin, on ympäristölautakunta 16.5.2023 päättänyt sakon uhalla velvoittaa kiinteistön omistajaa suorittamaan asetetut velvoitteet. Ympäristölautakunta on valtuuttanut rakennustarkastajan hoitamaan asianosaisen kuulemisen ennen velvoitteen ja uhkasakon tai teettämisuhan asettamista.

Rakennustarkastaja on 10.7.2023 lähetetyllä kirjeellä pyytänyt kiinteistön 051-413-2-34 omistajalta selvitystä asiassa. Kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus antaa selvitys asiassa 31.7.2023 mennessä. Asianosaista on samalla kuultu uhasta, eli selityspyyntökirjeessä on mainittu velvoittaminen sakon uhalla. Kiinteistönomistaja on toimittanut rakennusvalvontaan selvityksen, jonka mukaan se olisi hakenut lupaa varastointialueelle. Hakija ei kuitenkaan rakennusvalvonnan pyynnöistä huolimatta ole täydentänyt hakemustaan, ja hakemus asiakirjoineen on palautettu hakijalle. Kiinteistöllä ei ole vireillä olevia lupahakemuksia.

Valituksen liitteenä olevassa selvityksessä esitetään, että kiinteistöllä 051-413-2-34 tilapäisesti säilytettävät työmaamoduulit on myyty edelleen ja ostajan on pitänyt ne siirtää pois. Valittaja vetoaa siihen, ettei se ole uhkasakkolain 7 §:n mukainen asianosainen, johon uhkasakko voidaan kohdentaa.

Liitteenä olevassa kauppakirjassa (allekirjoitettu 8.10.2015) on maininta, että ”ostaja sitoutuu ottamaan moduulit haltuunsa ja siirtämään ne pois Eurajoelta viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen varastointi on mahdollista eri sopimuksella maksua vastaan.”. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole oikea taho arvioimaan, onko kiinteistön omistajan ja työmaamoduulien ostajan välinen kauppakirja enää voimassa, jos siinä olevaa ehtoa työmaamoduulien pois viennistä ei ole noudatettu.

Ympäristölautakunta katsoo, että Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n valitus ja vaatimus siitä, että hallinto-oikeus kumoaisi valituksen kohteena olevan päätöksen, tulee hylätä. Lautakunta viittaa valituksenalaisen päätökseensä ja sen perusteluihin. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen.

Myöskin vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä. Kunta on asiassa toiminut oikein ja lainmukaisesti, eikä valitukselle ole perusteita.

Lausunnon ohessa hallinto-oikeudelle toimitetaan hallinto-oikeuden 12.12.2023 päivätyssä lausuntopyynnössä kohdassa 2 tarkoitettu asiakirja-aineisto sekä kohdassa 3 tarkoitettu luettelo lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää antaa edelle esitetyn selvityksen lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle.

Päätös

Hyväksyttiin.
