

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 15.08.2024, klo 17:00 - 17:27

Paikka Sahankulma, kokoustila Erkkö, Moukarinkuja 4

Käsitellyt asiat

§ 14 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 15 Pöytäkirjan tarkastus

§ 16 Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle

§ 17 Hallintopakkoimien loppuunsaattaminen kiinteistöllä

§ 18 Uhkasakon tuomitseminen ja uuden uhkasakon asettaminen kiinteistölle

§ 19 Ilmoitusasiat

§ 20 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Kim Kiuru, puheenjohtaja
Mika Timonen, etäyhteys
Timo Huhtaluoma, etäyhteys
Sanna Kervinen, etäyhteys

Muut saapuvilla olleet

Pia Rojo, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Reijo Siltala, kansliapäällikkö, etäyhteys
Arto Lindberg, apulaispormestari, etäyhteys
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä
Sakari Eskelinen, lakimies, etäyhteys

Poissa

Jessica Leppo

Allekirjoitukset

Kim Kiuru
Puheenjohtaja

Pia Rojo
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Timo Huhtaluoma

Sanna Kervinen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.8.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 14

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 15

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Timo Huhtaluoma ja Sanna Kervinen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto, § 16,25.03.2021
Rakennusvalvontajaosto, § 26,26.08.2021
Rakennusvalvontajaosto, § 8,21.05.2024
Rakennusvalvontajaosto, § 12,06.06.2024
Rakennusvalvontajaosto, § 16, 15.08.2024

§ 16

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle

TUUDno-2021-589

Rakennusvalvontajaosto, 25.03.2021, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Alueen asemakaava ja määräykset, rakval 25.3.2021

Asian vireille tulo:

Kiinteistöjen 858-409-2-21 ja 858-409-2-358 omistaja Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Vesimiehen hallitus on lähestynyt 28.10.2019 Tuusulan rakennusvalvontaa selvityspyynnöllä, jossa pyydettiin selvittämään, onko kiinteistöllä 858-409-2-210 (Kalamestarintie 6) tapahtuva majoitustoiminta asemakaavan mukaista toimintaa. Kirjeessä mainittiin, että kiinteistöllä 858-409-2-210 sijaitsevia asuntoja vuokrattiin Booking.com sivuston kautta lyhytaikaiseen käyttöön. Kiinteistöllä tapahtuva majoitustoiminta aiheuttaa selvityspyynnön mukaisesti myös melua ja muuta haittaa naapurustoon.

Selvityspyyntö on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selvityspyyntö 28.10.2019)

Asian selvittely:

Johtava rakennustarkastaja on lähestynyt kiinteistön 858-409-2-210 omistajaa 6.11.2019 lähetetyllä selvityspyynnöllä. Asunto Oy Tuusulan Helmet puolesta on toimitettu 21.11.2019 rakennusvalvonnalle selitys, jossa on avoimesti todettu, että Asunto Oy Tuusulan Helmet on yksi asunto vakituisena asuntona ja kolmea muuta asuntoa ovat vuokralla Pescator Villas nimellä lyhytaikaiseen asumiseen. Selityksessä myös mainitaan, että vuokralaisia informoidaan suullisesti sekä kirjallisesti asuntoihin sekä alueeseen kohdistuvista rajoituksista sekä kiinteistön rajoista.

Saatu selitys on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selitys 20.11.2019)

Saatu selitys lähetettiin asian vireille panneelle tiedoksi ja he kommentoivat annettua selitystä muun muassa seuraavasti:

- Lyhytaikainen tai pitkäaikainen asunnon vuokraaminen on eri asia kuin toimijan erillisen yhtiön kautta tilojen vuokraus ammattimaisesti. Muistuttaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

valvomatonta hotellitoimintaa. Asukas ei siis vuokraa asuntoansa henkilökohtaisesti huoneentarvitsijalle, vaan sen tekee tarkoitusta palveleva osakeyhtiö.

- Käytännössä asukkaat, jotka ovat usein ryhmiä, tulevat juhlimaan vuokrattaviin tiloihin.
- Käsityksemme mukaan vuokraava yhtiö on nimenomaan vastuussa vieraidensa käyttäytymisestä ja aiheuttamastaan haitasta.

Saatu kirje on kokonaisuudessaan liitteenä. (As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019)

Johtava rakennustarkastaja on tämän jälkeen 23.1.2020 päivättyllä kehotuksella kehottanut As Oy Tuusulan Helmet, JLK2 Invest OY:tä sekä Stonerin Oy:tä lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustoimintaan. Kehotusta tuli noudattaa 1.3.2020 mennessä. Saantitodistuksella lähetettyjä kirjeitä ei kuitenkaan noudettu, joten kirjeiden toimittamisesta tehtiin toimeksianto haastemiehelle. Kehotus on annettu haastemiehen välityksellä tiedoksi 30.5.2020. Tästä saatiin varmistus vasta 19.10.2020 sähköpostitiedustelulla.

Kehotus on kokonaisuudessaan liitteenä. (Kehotus As Oy Tuusulan Helmet)

Muutamit lähialueen asukkaat olivat yhteydessä johtavaan rakennustarkastajaan tilanteen osalta lokakuussa 2020, koska harjoitettu majoitustoiminta häiritsi edelleen lähiympäristöä. Asian tiimoilta pidettiin palaveri johtavan rakennustarkastajan sekä haitan kokevien kesken. Rakennusvalvontaan toimitettiin myös lähialueen asukkaiden kokemuksia majoitustoiminnan aiheuttamista haitoista. Saatujen selvitysten sekä keskustelujen perusteella voidaan todeta, että majoitustoiminnan johdosta on useampaan kertaan jouduttu paikalle kutsumaan poliisi järjestyshäiriöiden vuoksi. Harjoitettu majoitustoiminta vaikuttaa alueen asukkaiden näkemyksestä haitallisesti alueen normaaliin käyttöön.

Johtava rakennustarkastaja on 5.11.2020 päivättyllä kirjeellä pyytänyt selitystä kiinteistön omistajalta miksi annettua kehotusta majoitustoiminnan lopettamiseksi ei ole noudatettu. Selitystä pyydettiin kahden viikon kuluessa selityspyynnön vastaanotosta.

Selityspyyntö on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020)

Selitys kehotuksen laiminlyönnistä saatiin 2.2.2021, jossa todetaan muun muassa seuraavaa:

- Yksi aiemmin vuokralla olleista asunnoista on myyty 31.12.2020 ja näin ollen vuokraustoimintaa on kahdessa asunnossa.
- Asuntoja vuokrataan yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Välillä jopa usean viikon asumiseen.
- Lyhytaikainen asuminen ei ole tietääksemme kiellettyä minkään lain mukaan tässä yhtiössä.
- Vuokraustoiminta on vuonna 2020 ja 2021 kärsinyt korona pandemiasta. Väitetyt haitat vuokralaisista lähiympäristölle ovat edelleen harvinaisia.

Selitys on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selitys 2.2.2021)

Lupa- ja kaavallinen tilanne:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kiinteistö 858-409-2-210 (Kalamestarintie 6) sijoittuu voimassa olevassa Koskenmäki asemakaavassa AR³, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueelle. Kiinteistölle on rakennettu rakennusluvalla 04-0261-R (hakijana Asunto Oy Tuusulan Kalamestarintie 6) neljä kytkettyä pientaloa. Rakennustöiden loppuunsaattaminen tehtiin rakennusluvalla 11-0511-R ja loppukatselmus on suoritettu 06.03.2013. Kiinteistöllä sijaitsee näiden neljän kytketyn erillistalon (osoitteella Kalamestarintie 6 a) lisäksi erillinen yhden perheen pientalo (osoitteella Kalamestarintie 6b).

Asian ratkaisu:

Naapuruston selvityspyynnöstä sekä asianosaisen (toiminnanharjoittajan) oman selvityksen mukaan on todettavissa, että Asunto Oy Tuusulan Helmet kaksi asuntoa ovat tarjolla lyhytaikaiseen majoittumiseen Pescator Villas toiminimellä. Asunnot omistavat selvityksen mukaan JLK2 Invest Oy, joka on vuokrannut ne Stonerin Oy:lle, joka taasen hallinnoi aputoiminimellä Pesvator Villas huoneistojen vuokrausta. Omien Pescator Villas verkkosivujen lisäksi huoneistoja markkinoidaan muillakin verkkosivuilla muun muassa Booking.com sivustolla. Pescators Villas toimii näin ollen ammattimaisesti markkinoiden majoitusta niin yksityis- kuin yritysasiakkaille yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Huoneistot täyttävät Ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 2 § 1 mom. 8 kohdan määritelmän eikä kyse näin ollen ole normaalista asumisesta.

Kiinteistö sijoittuu kortteliin, jossa asemakaavan mukaan on siis sallittu asuminen. Majoitustoiminnalle (hotellit, motellit ja muut majoitusrakennukset) on asemakaavoissa oma asemakaavamääräys. Tällainen rakentaminen on sallittu Ympäristöministeriön Asemakaavamerkinnot ja -määräykset oppaan 12 mukaan K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueella. Elinkeinomainen majoitustoiminta poikkeaa normaalista asumisesta muun muassa ympäristövaikutusten osalta. Majoitustoiminnalle on myös määrätty rakennusten paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa korkeampi vaatimustaso kuin normaalille asuinrakennukselle. Myös tämä henkilöturvallisuuteen liittyvä peruste johtaa siihen, että huoneistojen käyttäminen majoitustilana on maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitettu olennainen käyttötarkoituksen muutos, jolle tulisi saada rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Rakennuslupa on myönnetty asemakaavan mukaisesti asumiseen. Kiinteistölle ei ole haettu eikä myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaista lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle. Asiassa esille tullut majoitustoiminta on näin ollen myönnetyn rakennusluvan sekä alueen asemakaavan vastaista. Rakennusvalvonnalla on ollut velvollisuus puuttua tähän asemakaavan ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan kehottamalla lopettamaan toiminta. Kehotusta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu. Kahta huoneistoa markkinoidaan niin Pescators Villat verkkosivuilla kuin muillakin verkkosivuilla edelleen.

Koska kehotusta lopettaa asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastainen majoitustoiminta ei ole noudatettu määräajassa, tulee rakennusvalvontajaoston puuttua asiaan hallintopakkekeinoin.

Sovelletut lainkohdat:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

MRL 125 §, Ympäristöministeriön asetus 1008/2017, MRL 182 §, MRL 186 § 2 mom.
Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §):

MRL186 §:n mukaan: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Rakennusvalvonta katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus:

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan

ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee.

Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamispäätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 §:n mukaan Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Saman pykälän 2 mom. mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 mom. mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella ja 3 mom. mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alueella on 1983 voimaan tullut asemakaava, jossa kiinteistö 858-409-2-210 on osoitettu AR³, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten, korttelialueeksi. Kiinteistölle on rakennettu neljän kytketyn pientalon ja yhden erillispientalo kokonaisuus. Rakennusten käyttötarkoitukset ovat asuinrakennus. Tälle käyttötarkoitukselle ei ole haettu eikä myönnetty MRL 125.5 § mukaista käyttötarkoituksen muutosta.

Saatujen selvitysten sekä Pescators Villat verkkosivujen mukaan kahta neljästä huoneistosta (Villa Lohi ja Villa Karppi) markkinoidaan kalustettuina lyhyt ja pidempiaikaiseen asumiseen ja kokous- ym. tilaisuuksiin. Verkkosivujen perusteella huoneistoja voi vuokrata myös lyhyemmäksi ajaksi kuin vuorokaudeksi. Verkkosivujen mukaan huoneistot luovutetaan käyttöön klo 15 ja sieltä kirjaudutaan ulos klo 12 mennessä. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastaa sen laatu ja laajuus huomioiden kaavan käyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettuja asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa.

Koska kehotusta toiminnan lopettamiseksi ei ole noudatettu, on rakennusvalvontajaostolla mahdollisuus MRL 182 §:n mukaisesti velvoittaa niskoittelijaa lopettamaan toiminta määräaikaan mennessä ja tehostaa määräystä uhkasakolla.

Liitteet:

- Selvityspyyntö 28.10.2019
- Selitys 20.11.2019
- As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019
- Kehotus As Oy Tuusulan Helmet
- Selityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020
- Selitys 2.2.2021
- Asemakaavaote määräyksineen

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi kehotukset, selvityspyynnot saadut vastineet, asemakaavaotteen ja rakennuslupapäätöksen
- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

Puheenjohtajan avattua keskustelun, Jari Raita ehdotti asian pöydälle jättämistä. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi kehotukset, selvityspyynnöt saadut vastineet, asemakaavaotteen ja rakennuslupapäätöksen
- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

Rakennusvalvontajaosto, 26.08.2021, § 26

Valmistelijat / lisätiedot:
Sakari Eskelinen
sakari.eskelinen@tuusula.fi
lakimies

Liitteet

- 1 KHO_2021_76 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021
- 2 KHO_2021_77 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021

UHKASAKON ASETTAMISPÄÄTÖS ASEMAKAAVAN VASTAISEN TOIMINNAN
LOPETTAMISEKSI, LAUSUNTO HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

Lausuntopyyntö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Helsingin hallinto-oikeus pyytää rakennusvalvontajaoston lausuntoa uhkasakon asettamispäätöksestä tehdystä valituksesta pyydetyn lisäajan puitteissa 28.8.2021 mennessä

Tausta

Tuusulan rakennusvalvontajaosto päätti 25.3.2021 pidetyssä kokouksessaan (TUUDno-2021-589) asettaa uhkasakon asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409-2-210. Päätös on annettu tiedoksi 7.5.2021. Kyse on ollut rakennusvalvontajaoston tulkinnan mukaan luvattoman majoitustoiminnan harjoittamisesta ja sallimisesta.

Valitus

Helsingin hallinto-oikeuteen on valitettu kyseisestä päätöksestä ja valittajina samassa valituskirjelmässä ovat kaikki kolme uhkasakon asettamispäätöksessä kohteena olevaa tahoa: Asunto Oy Tuusulan Helmet, JKL2 Invest Oy ja Stonerin Oy. Valituksessa vaaditaan uhkasakkopäätöksen kumoamista ja täytäntöönpanokieltoa. Valitusta perustellaan väitteellä siitä, että lainmukaisia edellytyksiä uhkasakon asettamiselle ei olisi ollut. Valittajien mukaan kyse ei olisi hotellitoimintaan verrattavasta toiminnasta vaan se rinnastuu asuntojen lyhytaikaiseen vuokraukseen, kuten Airbnb:n kautta tapahtuvassa toiminnassa tehdään. Valittajien mukaan Forenom toimii samalla liiketoiminta-alueella, eikä sitäkään pidetä hotellitoimintana. Valittajien mukaan rakennusvalvontajaoston päätöksen viittaus maankäyttö- ja rakennusasetukseen on epärelevantti tässä asiassa. Valituksessa viitataan myös Korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä olevaan oikeusprosessiin, joka voi linjata joltakin osin tulkintaa myös tässä prosessissa. Valituksen perustelut käyvät yksityiskohtaisesti ilmi esityslistan liitteenä olevasta valituskirjelmästä.

Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on antanut 7.6.2021 kaksi vuosikirjapäätöstä, jotka tukevat rakennusvalvontajaoston ratkaisua uhkasakon asettamisen puolesta. Ohessa molempien päätösten selostus referoituna sellaisenaan suoraan Korkeimman hallinto-oikeuden verkkosivulta.

KHO:2021:77

”A oli pyytänyt kunnan rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin kahdella hänen asuinkiinteistönsä rajautuvalla tontilla harjoitettavan majoitustoiminnan luonteisen huoneistojen vuokraustoiminnan lopettamiseksi. Toisella mainituista tonteista sijaitti neljä huoneistoa käsittävä rivitalo ja toisella kaksi paritaloa. Kolmelle kahden paritalon yhteensä neljästä huoneistosta oli myönnetty vuonna 2006 poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan, joten A:n toimenpidepyyntö koski muita kuin poikkeamispäätöksessä tarkoitettuja huoneistoja.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristölautakunta oli päättänyt olla ryhtymättä toimenpiteisiin A:n pyynnön johdosta. Lautakunta perusteli päätöstään muun ohella sillä, että vuokraustoimintaa voitiin pitää alueelle tyypillisenä, koska samaan kortteliin oli jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kysymyksessä olevat tontit sijaitsivat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella, ja toimenpidepyynnön kohteena olevat huoneistot olivat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Asiassa oli kuitenkin selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyyppilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyyppillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista. Sillä, oliko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovellettiin, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa. Koska nyt kysymyksessä olevat tontit sijoituivat asuinpientalojen korttelialueelle, kyseessä olevaa vuokraustoimintaa ei voitu tässä tapauksessa pitää alueelle tyyppillisenä yksinomaan sillä perusteella, että yhdelle mainitulle korttelialueelle sijoittuvista tonteista oli myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Kun otettiin huomioon, että ainakin kahta toimenpidepyynnössä tarkoitettua huoneistoa käytettiin asiassa saadun selvityksen perusteella sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ollut alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista, ympäristölautakunta ei ollut voinut päätöksessään esittämillään perusteilla ja kysymyksessä olevan vuokraustoiminnan laatua ja laajuutta yksityiskohtaisemmin selvittämättä päättää olla ryhtymättä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin.

Hallintolaki 31 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 2 momentti, 125 § 5 momentti, 182 § 1 momentti”

ja

KHO:2021:76

”Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla olevan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

X Oy oli vuokrannut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. Myös huoneistot X Oy:lle vuokranneet osakkeenomistajat, kuten A, oli velvoitettu sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina.

Kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalo sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa tontilla, joka oli osoitettu asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kysymyksessä olevat 11 huoneistoa olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja.

Korkeimmassa hallinto-oikeudessa oli X Oy:n ja A:n valituksista otettava kantaa hallintopakon edellytyksiin. Tällöin oli ensin arvioitava, oliko rakennuksen osan eli kysymyksessä olevien 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Mikäli asuinhuoneistojen käytön katsottiin edellyttäneen rakennuslupaa, asiassa oli vielä erikseen otettava kantaa siihen, oliko A asuinhuoneiston X Oy:lle vuokranneena osakkeenomistajana voitu sakon uhalla velvoittaa lopettamaan puheena olevan asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana oli paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin oli tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Selvyiden vuoksi korkein hallinto-oikeus myös totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ei ollut ratkaisevaa se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista oli sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli.

X Oy:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamisessa huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ollut tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se oli ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että X Oy oli voitu toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voitiin kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin oli oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Kysymys oli velvoitteesta, joka voitiin toteuttaa eri tavoilla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Osakkeenomistaja, joka oli vuokrannut osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa huoneiston, vastasi osaltaan siitä, että huoneistoa käytettiin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osakkeenomistajalla oli vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että A oli osakkeenomistajana voitu velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamansa asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi X Oy:n ja A:n valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muutettu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 ja 2 momentti, 125 § 5 momentti ja 182 § Uhkasakkolaki 6 § ja 7 § 1 momentti”

Lausunto

Rakennusvalvontajaosto pyydettyään lausuntonaan hallinto-oikeudelle, uudistaa jo uhkasakon asettamispäätöksessä esitetyt perustelut tehdyn ratkaisun puolesta. Kyse on ollut ja on asemakaavamerkintöjen ja -määräysten vastaisesta luvattomasta majoitustoiminnan harjoittamisesta, josta on aiheutunut häiriötä ympäristölle ja naapurustoon ja johon rakennusvalvonnan ja rakennusvalvontajaoston on tullut puuttua. Kyseessä olevan majoitustoiminnan harjoittaminen olisi edellyttänyt voimassaolevan asemakaavan muuttamista tai vähintään myönteistä poikkeamispäätöstä ja käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen mahdollistavaa rakennuslupapäätöstä. Koska näin ei ole toimittu, on majoitustoimintaan tullut puuttua uhkasakon asettamisella. Uhkasakko on tullut asettaa sekä majoitustoiminnan harjoittamisen, että sen harjoittamisen sallimisen lopettamiseksi. Näin ollen uhkasakko asetettiin kiinteistön omistajana olevalle asunto-osakeyhtiölle, huoneistojen omistajana olevalle yhtiölle ja vuokralaisena olevalle ja majoitustoimintaa aputoiminimellä hallinnoimalle yhtiölle. Rakennusvalvontajaosto vaatii valituksen ja täytäntöönpanokieltovaatimuksen hylkäämistä kaikkien muutoksenhakijoiden osalta perusteettomina.

Rakennusvalvontajaosto kiinnittää lopuksi huomiota valituksen viittaukseen Korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsitellyssä olevan oikeustapauksen mahdolliseen vaikutukseen asian ratkaisuun. Korkein hallinto-oikeus onkin 7.6.2021 tehnyt kaksi tuoretta edellä referoitua vuosikirjaratkaisua KHO:2021:77 (Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennusvalvonta - Käyttötarkoituksen olennainen muutos - Majoitustoiminta - Vuokraustoiminta - Lyhytkestoiset majoitusjaksot - Alustatalous) ja KHO:2021:76 (Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennusvalvonta - Hallintopakko - Käyttötarkoituksen olennainen muutos - Asuminen - Majoitustoiminta - Lyhytkestoiset majoitusjaksot - Vuokraustoiminta - Alustatalous - Veloitteen kohdentaminen - Uhkasakko - Osakkeenomistaja), jotka rakennusvalvonnan ja rakennusvalvontajaoston käsityksen mukaan tukevat Tuusulassa käsillä olevassa asiassa jaoston perusteltua näkemystä ja vaatimusta valituksen hylkäämisen puolesta.

Ehdotus

Esittelijä: Lasse Ketoja, rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
- merkitä tiedoksi Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset 7.6.2021 KHO:2021:77 ja KHO:2021:76 ja liittää ne hallinto-oikeudelle toimitettavaan lausuntoonsa
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
 - merkitä tiedoksi Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset 7.6.2021 KHO:2021:77 ja KHO:2021:76 ja liittää ne hallinto-oikeudelle toimitettavaan lausuntoonsa
 - hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
 - tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.
-

Rakennusvalvontajaosto, 21.05.2024, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Asian taustaa:

Rakennusvalvontajaosto on kokouksessaan 25.3.2021 § 16 päättänyt

- velvoittaa lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (HHAO) ja HHAO teki valituksesta 10.10.2022 (Dnro 22903/03.04.04.16/2021) päätöksen, jossa hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Tästä päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) valituslupaa, jota se ei kuitenkaan KHO:n 29.10.2023 päätöksellä (Dnro 3182/03.04.04.04.16/2022) myöntänyt. Näin ollen rakennusvalvontajaoston päätös 26.8.2021 § 26 on voimassa, siten kuin hallinto-oikeus on asian arvioinut.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Tämä kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi Stonerin Oy:lle ja Jkl2 Invest Oy:lle 12.4.2024. Määräaika kaikkien velvoitettujen osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on näissä huoneistoissa päätynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023.

Rakennusvalvonta on pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön sähköpostitse 28.2.2024 antaman näkemyksen mukaan toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan verkkosivustojen varauspalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei verkkosivujen kautta pysty tekemään. Eriksien yhteyttä ottamalla voi varauksen toki tehdä. Sitä miten pitkäksi aikaa varaus on mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytä varmistamaan.

Ratkaisu:

Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhteisessä vastineessaan todenneet, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on päätynyt vuonna 2023. Saadun lisäselvityksen mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on lakannut 08/2023.

Rakennusvalvontajaosto on antanut määräyksen luvattoman toiminnan lopettamiseksi jo 26.8.2021 ja asettanut velvoitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaikaan siten, että luvaton toiminta tulee lopettaa 1.1.2023 mennessä. Tämän jälkeen päätöksestä on haettu valitusoikeutta KHO:lta sitä saamatta. KHO:n ratkaisu on saatu loppuvuodesta 2023. Ilmeisemmin toiminta on jatkunut tämän valitusajan eli HHAO:n ratkaisun ja siihen liittyvän määräajan jälkeenkin.

Koska luvaton toiminta on mitä ilmeisemmin nyt lakannut, voidaan todeta, että uhkasakkopäätöstä ja velvoitetta on vihdoinkin noudatettu. Koska HHAO:n asettaman määräajan 1.1.2023 jälkeen toiminta on kuitenkin vielä mitä ilmeisemmin jatkunut, tulee rakennusvalvontajaoston 25.3.2021 päätöksellään asettama uhkasakko tuomita maksettavaksi täysimääräisesti kahden velvoitetun ja selityspyynnön tiedoksisaaneen, sekä siihen vastanneen osalta, eli Stonerin Oy:n ja Jkl2 Invest Oy:n osalta. Sen sijaan haastemies ei ole tavoittanut Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Helmetiä, joten sen osalta uhkasakon tuomitseminen siirtyy myöhemmäksi. Koska varmaa näyttöä lyhytaikaisen majoitustoiminnan jatkumisesta ei ole, katsoo rakennusvalvonta, ettei uutta uhkasakkoa nyt esitetä asetettavaksi.

Asian käsittelystä rakennusvalvontajaostossa peritään rakennusvalvontataksan 11.6 §:n mukainen 500 euron maksu jokaisen velvoitettavan osalta erikseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset sekä asianosaisille lähetetyt selityspyynnöt ja niihin saadut vastineet
- tuomita maksettavaksi Jlk2 Invest Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon
- tuomita maksettavaksi Stonerin Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon

Kokouskäsitely

Esittelijä teki asian selostustekstiin seuraavat korjaukset ja lisäykset (korostettuna)

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Tämä kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi Stonerin Oy:lle ja Jkl2 Invest Oy:lle 12.4.2024. Määräaika kaikkien velvoitettujen osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on näissä huoneistoissa päätynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. **Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023.**

Tekstin ratkaisu-kappaleeseen lisättiin alla korostettu lause ja poistettiin toinen lause: Tämän tarkempaa tietoa asianosainen ei ole toiminnan loppumisesta ilmoittanut.

Kehotettu taho on vastineessaan todennut, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on päätynyt vuonna 2023. **Saadun lisäselvityksen mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on lakannut 08/2023.** Rakennusvalvontajaosto on antanut määräyksen luvattoman toiminnan lopettamiseksi jo 26.8.2021 ja asettanut velvoitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaika siten, että luvaton toiminta tulee lopettaa 1.1.2023 mennessä. Tämän jälkeen päätöksestä on haettu valitusoikeutta KHO:lta sitä saamatta. KHO:n ratkaisu on saatu loppuvuodesta 2023. Ilmeisemmin toiminta on jatkunut tämän valitusajan eli HHAO:n ratkaisun ja siihen liittyvän määräajan jälkeenkin

Jaosto hyväksyi korjaukset yksimielisesti.

Muutokset on huomioitu pöytäkirjan asiatekstissä.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset sekä asianosaisille lähetetyt selvityspyynnöt ja niihin saadut vastineet
- tuomita maksettavaksi JLK2 Invest Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon
- tuomita maksettavaksi Stonerin Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon

Rakennusvalvontajaosto, 06.06.2024, § 12

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Rakennusvalvontajaosto on kokouksessaan 25.3.2021 § 16 päättänyt

- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (HHAO) ja HHAO teki valituksesta 10.10.2022 (Dnro 22903/03.04.04.16/2021) päätöksen, jossa hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Tästä päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) valituslupaa, jota se ei kuitenkaan KHO:n 29.10.2023 päätöksellä (Dnro 3182/03.04.04.16/2022) myöntänyt. Näin ollen rakennusvalvontajaoston päätös 25.3.2021 § 16 on voimassa, siten kuin hallinto-oikeus on asian arvioinut.

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Kahden velvoitetun osalta (Stonerin Oy ja JLK2 Invest Oy) tiedoksiänto oli tapahtunut jo 14.4.2024 ja näiden osalta uhkasakon tuomitseminen käsiteltiin toukokuun rakennusvalvontajaostossa § 8 Uhkasakon tuomitseminen asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409-2-210. Kolmannen velvoitetun (Asunto Oy Tuusulan Helmet) osalta kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi 15.5.2024. Määräaika kaikkien velvoitettujen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Asunto Oy Tuusulan Helmet on todennut 16.5.2024 antamassaan vastineessaan, ettei asunto Oy ole liittynyt operatiiviseen vuokraustoimintaan millään tavalla. Valmistelija huomauttaa, että Asunto Oy:n velvollisuus on puuttua luvattomaan toimintaan.

Aiemmin saadun selvityksen mukaan huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Toimita on selvityksen mukaan lakannut 08/2023.

Rakennusvalvonta on pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön näkemyksestä toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan verkkosivustojen varauspalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei verkkosivujen kautta pysty tekemään. Erikseen yhteyttä ottamalla voi varauksen toki tehdä. Sitä miten pitkäksi aikaa varaus on mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytä varmistamaan.

Ratkaisu:

Kehotettu taho on vastineessaan todennut, ettei Asunto Oy Tuusulan Helmet ole liittynyt vuokraustoimintaan. Tiedossa ei kuitenkaan ole, että Asunto Oy Tuusulan Helmet olisi puuttunut luvattomaksi todettuun toimintaan, vaan toiminta on HHAO:n päätöksessä määrittämän määräajan 1.1.2023 jälkeen jatkunut saadun selvityksen perusteella kahdeksan kuukautta 08/2023 saakka

Koska luvaton toiminta on mitä ilmeisemmin nyt lakannut, voidaan todeta, että uhkasakkopäätöstä ja velvoitetta on vihdoin noudatettu. Koska HHAO:n asettaman määräajan 1.1.2023 jälkeen toiminta on kuitenkin vielä mitä ilmeisemmin jatkunut, tulee rakennusvalvontajaoston 25.3.2021 päätöksellään asettama uhkasakko tuomita maksettavaksi täysimääräisesti nyt myös Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle.

Asian käsittelystä rakennusvalvontajaostossa peritään rakennusvalvontataksan 11.6 §:n mukainen 500 euron maksu jokaisen velvoitettavan osalta erikseen.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi asiassa annetut hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut sekä rakennusvalvonnan lähettämät selityspyynnot ja niihin saadut vastineet
- tuomita maksettavaksi Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto, 15.08.2024, § 16

Valmistelija / lisätiedot:
Johanna Aho, Sakari Eskelinen
johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi
johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 12.7.2024 Helsingin hallinto-oikeus, lausuntopyyntö, rakval. 15.8.2024

Helsingin hallinto-oikeus (HHAO) on pyytänyt rakennusvalvontajaostolta lausuntoa kokiien rakennusvalvontajaoston 21.5.2024 päätöksestä § 8 (TUUDno-2021-589) koskien uhkasakon tuomitsemista. Lausuntoa HHAO on pyytänyt 16.8.2024 mennessä.

Taustaa:

Rakennusvalvontajaosto on kokouksessaan 25.3.2021 § 16 päättänyt

- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (HHAO) ja HHAO teki valituksesta 10.10.2022 (Dnro 22903/03.04.04.16/2021) päätöksen, jossa hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Tästä päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) valituslupaa, jota se ei kuitenkaan KHO:n 29.6.2023 päätöksellä (Dnro 3182/03.04.04.04.16/2022) myöntänyt. Näin ollen rakennusvalvontajaoston päätös 25.3.2021 § 16 on voimassa, siten kuin hallinto-oikeus on asian arvioinut.

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on näissä huoneistoissa päättynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023. Toiminta on HHAO:n päätöksessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

määrittämän määräajan 1.1.2023 jälkeen jatkunut saadun selvityksen perusteella siis kahdeksan kuukautta ja KHO:n päätöksen jälkeen noin kaksi kuukautta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön näkemyksestä toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Rakennusvalvonnan oman selvityksen mukaan (liite 2) verkkosivustojen varauspalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei nähtävästi verkkosivujen kautta pysty suoraan tekemään. Erikseen yhteyttä ottamalla voi varauksen toki tehdä. Sitä miten pitkäksi aikaa varaus on mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytä varmistamaan.

Rakennusvalvontajaoston lausunto:

Ensimmäisenä rakennusvalvontajaosto oikaisee päätöksen taustatekstissä olleen virheen korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksen päivämäärästä. KHO on antanut ratkaisun 29.6.2023, ei 29.10.2023 kuten tekstiin on virheellisesti kirjattu.

Uhkasakkolaki 10 §:n mukaan edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. Uhkasakon tuomitsemista koskeva päätös on KHO:n päätöksen mukaisesti saanut lainvoiman 29.6.2023 ja asianosainen on selvityksessään todennut, että asemakaavan vastainen toiminta on päättynyt elokuussa 2023, eli lainvoimaisen päätöksen jälkeen. Toiminta on siis jatkunut asianosaisilta saadun selvityksen mukaan lainvoimaisen päätöksen jälkeenkin, toisin kuin itse valituksessa todetaan. Vaikka toiminta on asianosailta saadun selvityksen/väitteen mukaan jatkunut vain reilun kuukauden päätöksen lainvoimaisuudeksi tulosta, on rakennusvalvontajaoston ratkaisuun vaikuttanut myös se, että asian vireille saattaneen naapurin mukaan toiminnan jatkumisesta olisi ilmennyt viitteitä vielä paljon myöhemminkin. Tämä perustuu siihen, että rakennusvalvonta oli pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön näkemyksestä toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Kuitenkin häiriötä on siis ilmennyt konkreettisin esimerkein. Sähköpostikeskustelu tästä on lausunnon liitteenä (liite 1). Kokonaisuutena saadun selvityksen perusteella rakennusvalvontajaosto on siis päättänyt tuomitsemaan jo asetut kiinteät uhkasakot maksettaviksi. Uuden uhkasakon asettamisesta on toistaiseksi pidättäytytty, odottamaan mahdollisia lisäselvityksiä toiminnan jatkumisesta ja luonteesta.

Rakennusvalvontajaosto katsoo toimineensa uhkasakon tuomitsemisasiassa uhkasakkolain 10 §:n mukaisesti. Rakennusvalvontajaosto katsoo, että sillä on ollut velvollisuus tuomita aiemmin asetetut kiinteät uhkasakot täysimääräisenä maksettavaksi. Asianomaiset eivät ole esittänyt rakennusvalvonnalle pätevää syytä siitä, miksi toimintaa ei ole lopetettu heti KHO:n päätöksen tultua tietoon. Sitä miksi toimintaa on kuitenkin jatkettu vielä KHO:n päätöksen jälkeen, ei rakennusvalvonnalle annettussa lisäselvityksessä ole avattu enempää. Lisäksi vuokraustoiminnan häiritseväksi kokeneet haitankärsijät ovat ilmoittaneet toiminnan jatkumisesta vielä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

myöhemminkin, kuin asianosaiset ovat väittäneet sen loppuneen. Tämän johdosta rakennusvalvontajaosto ei ole myöskään katsonut tarpeelliseksi arvioida kiinteän uhkasakon tuomitsemista pienempänä kuin alun perin oli asetettu.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituksen liitteineen
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon liitteineen Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto, § 15, 21.04.2022
Rakennusvalvontajaosto, § 17, 15.08.2024

§ 17

Hallintopakkotoimien loppuunsaattaminen kiinteistöllä

TUUDno-2022-478

Rakennusvalvontajaosto, 21.04.2022, § 15

Valmistelijat / lisätiedot:

Sakari Eskelinen, Johanna Aho

sakari.eskelinen@tuusula.fi, johanna.aho@tuusula.fi

lakimies, johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Selityspyyntö_1_54, rakval 21.4.2022.

2 Valvontakatselmusptk_11042022, rakval 21.4.2022.

Asian vireille tulo:

Tuusulan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on todennut 12.10.2021, että kiinteistöllä 858-411-1-53 on alettu varastoida maa-aineksia asemakaavan vastaisesti ilman viranomaisen hyväksyntää.

Asian selvittely:

Kiinteistöllä 858-411-1-53 on voimassa asemakaava, joka ei suoraan salli maa-ainesten ulkovarastointia ilman erillisiä lupapäätöksiä. Tuusulan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on kuitenkin todennut 12.10.2021, että tällä alueella on alettu varastoida maa-aineksia asemakaavan vastaisesti ilman viranomaisen hyväksyntää.

Lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistaja on Miksa Oy, mutta yhteystietojen kohdalla on Josvest Oy, jolle kehotus ja selvityspyyntö on lähetetty. Kummallakin on kuitenkin sama Y-tunnus, joten kyseessä täytyy olla sama taho.

Maankäyttö- ja rakennuslain 169 § koskee ulkovarastointia seuraavasti:

169 §

Ulkovarastointi

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslain 126 § edellyttää toimenpidelupaa, kun kyseessä on Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1. mom. kohdan 6 mukainen hanke, eli 6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (säilytys- tai varastointialue);

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tuusulan rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan asemakaava ei suoraan mahdollista todetun kaltaista maa-ainesten ulkovarastointia ja lisäksi varastoinnilta puuttuu toimenpidelupa. Todetun kaltainen varastointi ei perustu myöskään Tuusulan rakennusjärjestykseen.

Näin ollen luvattomaan ulkovarastointiin on tullut puuttua kehotuksin. Kehotusta ei ole noudatettu ja selityspyyntöön ei ole saatu kirjallista vastinetta. Kehotuksessa, joka lähetettiin postitse 12.10.2021, määräaika maa-ainesten poistamiselle oli 30 vrk kehotuksen tiedoksisaannista. Kehotus on vastaanotettu 19.10.2021 Edelleen 2.12.2021 päivätyssä selityspyynnössä kehotus vielä uudistettiin määräajan ollessa 31.12.2021. Selityspyyntöön ei saatu vastausta. Tarkastusinsinööri on 24.3.2022 suorittamallaan käynnillä todennut, että luvaton maa-ainesten varastointi jatkuu kiinteistöllä edelleenkin.

Asian ratkaisu:

Koska tarkastusinsinöörin antamaa kehotusta lopettaa kiinteistön luvaton käyttö maa-ainesten varastointiin ei ole vielä kukaan noudatettu, tulee rakennusvalvontajaoston puuttua asiaan hallintopakkokeinoin.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 169 §, MRL 126 §, MRL 126 a §, MRL 182 §, MRL 186 § 2 mom. UHKasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §):

MRL186 §:n mukaan: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Rakennusvalvonta katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus:

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan tiedot.

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamis päätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Perustelut:

Kiinteistöllä 858-411-1-53 on voimassa asemakaava, joka ei suoraan mahdollista maa-ainesten ulkovarastointia ilman erillisiä lupapäätöksiä. Tuusulan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on todennut 12.10.2021, että tällä alueella on alettu varastoida maa-aineksia asemakaavan vastaisesti ilman viranomaisen hyväksyntää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 169 § koskee ulkovarastointia seuraavasti:

169 §

Ulkovarastointi

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslain 126 § edellyttää toimenpidelupaa, kun kyseessä on Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1. mom. kohdan 6 mukainen hanke, eli 6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (*säilytys- tai varastointialue*);

Tuusulan rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan asemakaava ei suoraan mahdollista todetun kaltaista maa-ainesten ulkovarastointia ja lisäksi varastoinnilta puuttuu toimenpidelupa. Todetun kaltainen varastointi ei perustu myöskään Tuusulan rakennusjärjestykseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 mom. mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella ja 3 mom. mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Hankkeessa on annettu tarkastusinsinöörin kirjallinen kehotus kahteen otteeseen luvattoman toiminnan lopettamiseksi. Kehotuksia ei ole kuitenkaan edelleenkään noudatettu. Selityspyyntöön ei ole annettu vastausta. Tällöin rakennusvalvontajaostolla on mahdollisuus ja velvollisuus MRL 182 §:n mukaisesti velvoittaa niskoittelijaa lopettamaan toiminta määräaikaan mennessä ja tehostaa määrääystä uhkasakolla.

Liitteet:

- lähetetyt kehotukset, katselmuspöytäkirjat, selityspyyntö
- valokuvia

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi kehotukset ja selvityspyynnöt
- Kiinteistöhuolto Miksa Oy (Y-tunnus 1889347-6) kiinteistön 858-411-1-53 lainhuutotodistuksen mukaisena omistajana veloitetaan lopettamaan kiinteistön käyttö asemakaavan vastaiseen ja luvattomaan maa-ainesten varastointiin 30 vrk kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi
- asettaa 5000 euron kiinteän uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi.
- lisäksi asettaa juoksevan uhkasakon 1000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka veloitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen
- ilmoittaa uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennusvalvontajaosto, 15.08.2024, § 17

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen
johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi
johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Valvontakatselmuspöytäkirja 9.7.2024, rakval. 15.8.2024
Verkkojulkisuus rajoitettu

Rakennuslautakunta on kokouksessaan 21.4.2022 velvoittanut kiinteistön omistajaa lopettamaan kiinteistön asemakaavan vastaisen käytön luvattomaan maa-ainesten varastointiin 30 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Veloitteen tehostamiseksi rakennusvalvontajaosto asetti 5000 euron kiinteän uhkasakon sekä 1000 euron juoksevan uhkasakon jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka veloitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen. Rakennusvalvontajaoston päätös on toimitettu tiedoksi saantitodistuksella 16.5.2022. Tästä päätöksestä on tehty Uudenmaan maanmittauslaitoksen toimesta merkintä kiinteistörekisteriin.

Tarkastusinsinööri on valvontakatselmuksellaan 5.7.2024 todennut, että luvaton maa-ainesten varastointi kiinteistöllä on lopetettu ja rakennusvalvontajaoston antamaa määräystä on näin ollen noudatettu. Kiinteistörekisteriin tehty merkintä näin ollen tarpeeton ja se voidaan poistaa.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- todeta, että kiinteistölle 858-4***** annettua määräystä lopettaa kiinteistön luvaton käyttö maa-ainesten varastointiin on noudatettu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- todeta, että merkintä kiinteistörekisteristä voidaan poistaa

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kiinteistön omistaja, Uudenmaan maanmittauslaitos, tarkastusinsinööri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto, § 10,26.02.2019
Rakennusvalvontajaosto, § 14,26.03.2019
Rakennusvalvontajaosto, § 4,17.02.2022
Rakennusvalvontajaosto, § 23,25.08.2022
Rakennusvalvontajaosto, § 38,15.12.2023
Rakennusvalvontajaosto, § 18, 15.08.2024

§ 18

Uhkasakon tuomitseminen ja uuden uhkasakon asettaminen kiinteistölle

TUUDno-2019-275

Rakennusvalvontajaosto, 26.02.2019, § 10

Valmistelijat / lisätiedot:
Johanna Aho
johanna.aho@tuusula.fi
johtava rakennustarkastaja

Taustaa ja asian kulku

Kiinteistöltä ***** , osoitteessa ***** Tuusula, on todettu, että vuonna 2008 rakennuslupan saanutta ja 12.3.2009 loppukatselmoitua varastorakennusta on vastoin voimassaolevaa rakennuslupaa ja ilman hyväksyttyä uutta rakennuslupaa laajennettu rakentamalla ns. ulkopuolinen laajennus sekä II kerros yhteensä noin 195 km².

Rakennusvalvonta on puuttunut asiaan useamman kerran, ensivaiheessa jo 27.5.2014 kehottaen poistamaan luvattoman rakentamisen tai hakemaan sille tarvittavat luvat. ***** haki ensi vaiheen lupia suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamis päätöstä, mutta korkeimman hallinto-oikeuden vahvistamana, niille ei ole edellytyksiä nykyisissä oloissa.

Rakennuslautakunta on päätöksellään 13.12.2016 velvoittanut ***** poistamaan luvattomat laajennukset ja asettanut tehosteeksi 4000 euron uhkasakon. Helsingin hallinto-oikeus on jo lainvoimaisella päätöksellään 15.6.2017 pysyttänyt kyseisen velvoite- ja uhkasakkopäätöksen voimassa. Rakennusvalvonta on 8.11.2018 todennut, että asetettua purkamisvelvoitetta ei ole noudatettu. Koska on ilmeistä, että luvaton rakentaminen on nyt poistatettava, on ***** annettu mahdollisuus selityksen antamiseen 15.12.2018 mennessä, mutta hän ei ole selitystä antanut.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan asia on nyt, korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltyä lupa-asiat ja hallinto-oikeuden käsiteltyä päävelvoitteen ja uhkasakon asettamisen, vietävä rakennusvalvontajaostoon uhkasakon tuomitsemista ja uuden uhkasakon asettamista varten.

Rakennusluvan tarvetta koskeva normisto Maankäyttö- ja rakennuslaissa:

125 § Rakennuslupa
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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Rakennusvalvontajaoston ratkaisu:

Koska velvoitepäätöstä poistaa luvaton rakentaminen ei ole noudatettu määräajassa rakennusvalvontajaoston tulee puuttua asiaan hallintopakkokeinoin. Hallintopakkokeinot on jaettu seuraavasti:

1. *** aiemmin asetettu uhkasakko**

- Aiemmin asetettu 4000 euron uhkasakko tuomitaan maksettavaksi.

2. *** velvoitetaan (päävelvoite)**

- ***** , kiinteistön ***** omistajana, velvoitetaan purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä voimassa olevan rakennusluvan vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Luvaton laajennus ja luvaton toinen kerros ilmenee liitteen valokuvista.

3. Päävelvoitteelle asetettava uusi tehoste

- Päävelvoitetta on noudatettava 8000 euron uhkasakon uhalla.

Perustelut

Koska velvoitepäätöstä ei ole noudatettu jaosto joutuu puuttumaan asiaan pakotetoinin.

MRL 182 § mukaan:

"Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa 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.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään."

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

MRL 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.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin."

Kysymys rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan on luvattomasta rakentamisesta, johon olisi rakennusluvan lisäksi tarvittu ensisijaisina lupina myös suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeamispäätös. Rakennusvalvonnan on tullut kiinnittää asiaan huomiota, puuttua siihen ja kehottaa poistattamaan luvaton rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen tarve on käsitelty korkeimmassa oikeusasteessa. Toimenpiteen suorittamiselle, eli luvattoman rakentamisen poistattamiselle, on annettu runsaasti aikaa. Päävelvoitteen ja uhkasakon asettamista koskeva päätös on käsitelty lainvoimaisesti hallinto-oikeudessa. Koska sitä ei ole noudatettu, tulee asia käsitellä uudestaan hallintopakkoasiana rakennusvalvontajaostossa uhkasakon tuomitsemista varten ja rakennuslautakunnan asettaa uusi velvoite ja tuntuva uhkasakko.

Sovelletut lainkohdat

MRL 125 §, MRL 182 §, MRL 186 § mom. Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §)

MRL186 §:n mukaan:

"Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista."

Jaosto katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. (uhkasakkolaki 18 §)

Jaosto lähettää ilmoituksen Uudenmaan maanmittaustoimistolle yllä mainitusta kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. (uhkasakkolaki 19 §)

Jos kiinteää tai irtainta omaisuutta koskeva päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhka ovat luovutushetkellä luovutuksensaajan tiedossa tai merkittynä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, luovutuksensaajan on noudatettava päävelvoitetta sen tehosteeksi asetetulla uhalla. (uhkasakkolaki 20 §)

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamispäätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakko, sekä
- velvoittaa ***** purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä ***** osoitteessa ***** Tuusula olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta
- asettaa uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
- todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- jäsen Huuhtasen esityksestä yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Rakennusvalvontajaosto, 26.03.2019, § 14

Valmistelijat / lisätiedot:
Johanna Aho
johanna.aho@tuusula.fi
johtava rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakko, sekä
- velvoittaa ***** purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä ***** osoitteessa ***** olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta
- asettaa uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
- todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Pasi HUUHTANEN esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jari Raita teki seuraavan muutosesityksen:

Rakennusvalvontajaosto päättää

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakon, sekä
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, sekä
- 25.3 saapuneen tilapäisen rakennuslupahakemuksen ratkaisun jälkeen päättää asetetaanko uusi uhkasakko ja määrätäänkö luvaton varastorakennus ja varastorakennuksen laajennusosa purettavaksi.

Jaosto hyväksyi Raidan muutosesityksen yksimielisesti.

Edellisen rakennusvalvontajaoston 26.2.2019 käsittelyn jälkeen kiinteistötunnus on muuttunut lohkomisen myötä *****:sta *****:ksi. Korjattu uusi kiinteistötunnus pöytäkirjaan.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakon, sekä
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, sekä
- 25.3 saapuneen tilapäisen rakennuslupahakemuksen ratkaisun jälkeen päättää asetetaanko uusi uhkasakko ja määrätäänkö luvaton varastorakennus ja varastorakennuksen laajennusosa purettavaksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Johanna Aho, Sakari Eskelinen
johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi
johtava rakennustarkastaja, lakimies

Taustaa ja asian kulku

Kiinteistöltä 858-411-14-65, osoitteessa Kratinkalliontie 61 04360 Tuusula, on todettu, että vuonna 2008 rakennuslupan saanut ja 12.3.2009 loppukatselmoitua varastorakennusta on vastoin voimassaolevaa rakennuslupaa ja ilman hyväksyttyä uutta rakennuslupaa laajennettu rakentamalla ns. ulkopuolinen laajennus sekä II kerros yhteensä noin 195 km².

Rakennusvalvonta on puuttunut asiaan useamman kerran, ensivaiheessa jo 27.5.2014 kehottaen poistamaan luvattoman rakentamisen tai hakemaan sille tarvittavat luvat. Kiinteistön omistaja haki ensi vaiheen lupia suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä, mutta korkeimman oikeusteen vahvistamana, niille ei ole edellytyksiä nykyisissä oloissa.

Rakennusvalvontajaosto käsitteli tätä luvatonta rakentamista hallintopakkoasiana viimeksi 26.3.2019. Tällöin jaosto tuomitsi maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron uhkasakon, mutta ei asettanut uutta uhkasakkoa tehostamaan luvattoman rakentamisen poistamista.

Jaoston ratkaisu olla asettamatta uutta uhkasakkoa perustui siihen, että kiinteistön omistaja oli toimittanut rakennusvalvontaan hakemuksen tilapäisestä rakennuksesta 25.3.2019. Jaosto katsoi, että uuden uhkasakon asettamisesta on päätettävä vasta kun tilapäistä rakennusta koskeva hakemus on asianmukaisesti käsitelty ja ratkaistu.

Johtava rakennustarkastaja teki kielteisen päätöksen tilapäistä rakennusta koskevasta hakemuksesta 4.9.2019 ja rakennusvalvontajaosto pysytti päätöksen hyläten oikaisuvaatimuksen 5.11.2019. Hallinto-oikeus on antanut päätöksen valituksesta, jättäen valituksen tutkimatta 24.8.2020.

Koska tilapäistä rakennusta koskeva lupaprosessi on ratkaistu, rakennusvalvonta on jatkanut valvontakatselmuksin, kehotuksin ja selvityspyynnöin puuttumista luvattomaan rakentamiseen. Valvontatarkastaja totesi 12.1.2021 katselmuksellaan, että edellisen kerran 6.11.2018 kirjatut luvaton toinen kerros ja laajennus ovat purkamatta. Tämän johdosta valvontatarkastaja antoi 8.6.2021 kehotuksen, joka postitettiin kiinteistön omistajalle.

Valvontatarkastaja totesi 13.10.2021, että luvaton rakentaminen oli edelleen paikallaan. Hän lähetti 15.10.2021 päivätyn selityspyynnön saantitodistuksella, joka palautui noutamattomana 4.11.2021. Selityspyyntö liitteenään aiemmin lähetty kehoitus kartta- ja valvontakatselmuspöytäkirjaliitteineen toimitettiin haastemiehen kautta perille 20.12.2021.

Selityspyyntöön ei ole vastattu ja valvontatarkastajan käynnillä 14.1.2022, on todettu, että luvaton toinen kerros ja luvaton laajennus on purkamatta.

Koska tilapäinen rakennuslupa-asia on lainvoimaisesti ratkaistu ja rakennusvalvontajaosto kokouksessaan 26.3.2019 linjannut, että tämän jälkeen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

päätetään siitä, että asetetaanko uusi uhkasakko ja määrätäänkö luvaton varastorakennus ja varastorakennuksen laajennusosa purettavaksi, on ilmeistä, että asia on nyt otettava rakennusvalvontajaoston käsiteltäväksi.

Rakennuslupan tarvetta koskeva normisto MRL:n mukaan
125 § Rakennuslupa

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.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Rakennusvalvontajaoston ratkaisu

Koska kehotuksia poistaa luvaton rakentaminen ei ole noudatettu määräajassa eikä monen vuoden jälkeenkään, eikä uhkasakon asettaminen ja tuomitseminenkaan ole tehonnut, rakennusvalvontajaoston tulee puuttua asiaan uusin, tehokkaammin hallintopakkokeinoin.

Kiinteistön omistaja veloitetaan (päävelvoite)

Henkilö A kiinteistön 858-411-14-65 omistajana veloitetaan purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä voimassa olevan rakennuslupan vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Luvaton laajennus ja luvaton toinen kerros ilmenee liitteen valokuvista.

Päävelvoitteelle asetettava tehoste

Päävelvoitetta on noudatettava 8000 euron uhkasakon uhalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Perustelut

Koska kehotuksia ei ole noudatettu ja aiemmin suoritettujen uhkasakkotoimet eivät ole johtaneet tulokseen, jaosto joutuu puuttumaan asiaan uusien pakotetoimin.

MRL 182 § mukaan:

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkina- ja valvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikeasemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

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.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Kysymys rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan on luvattomasta rakentamisesta, johon olisi rakennusluvasta lisäksi tarvittu ensisijaisina lupina myös suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeamispäätös. Rakennusvalvonnan on tullut kiinnittää asiaan huomiota, puuttua siihen ja kehottaa poistattamaan luvaton rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen päätöksen tarve on käsitelty korkeimmassa oikeusasteessa. Samoin tilapäistä rakennusta koskeva asia on käsitelty hallinto-oikeudessa. Toimenpiteen suorittamiselle, eli luvattoman rakentamisen poistattamiselle, on annettu runsaasti aikaa. Koska sitä ei ole tehty, tulee asia käsitellä hallintopakkoasiana rakennusvalvontajaostossa uhkasakon asettamista varten ja jaoston asettaa tuntuva uhkasakko. Selityspyyntöön ei ole annettu vastinetta, joten velvoitetomia ja uuden uhkasakon asettamisesta ei voida enää lykätä. Aiemmin asetettu ja maksettavaksi tuomittu 4000 euron uhkasakko ei johtanut tuloksiin, joten uuden uhkasakon on oltava tuntuvasti suurempi. Uutta rakennuslupahakemusta ei ole vireillä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ottaen huomioon luvattoman rakentamisen syrjäisen sijainnin ja sen, ettei ympäristöstä ole tullut haittailmoituksia ja ettei valvontatarkastuksilla ole ilmennyt enää luvattomien rakennusosien käyttöön viittaavia merkkejä, rakennusvalvonnan näkemys on, ettei yleinen etu vaadi asian saattamista poliisille esitutkintaa varten, vaan hallintopakkoasiassa voidaan edetä asettamalla aiempaan nähden kaksinkertainen uhkasakko.

Sovelletut lainkohdat

MRL 125 §, MRL 182 §, MRL 186 § mom. Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §)

MRL186 §:n mukaan: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Rakennusvalvonta katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. (uhkasakkolaki 18 §)

Rakennusvalvontajaosto lähettää ilmoituksen Uudenmaan maanmittaustoimistolle yllä mainitusta kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. (uhkasakkolaki 19 §)

Jos kiinteää tai irtainta omaisuutta koskeva päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhka ovat luovutushetkellä luovutuksensaajan tiedossa tai merkittynä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, luovutuksensaajan on noudatettava päävelvoitetta sen tehosteeksi asetetulla uhalla. (uhkasakkolaki 20 §)

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamispäätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- yhtyä rakennusvalvonnan näkemykseen asiassa, velvoittaa kiinteistön omistajan purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä 858-411-14-65 osoitteessa luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta

- asettaa 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
- todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennusvalvontajaosto, 25.08.2022, § 23

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Asia

Tuusulan rakennusvalvontajaosto päätti kokouksessaan 17.2.2022 § 4 velvoittaa Mika Heinin kiinteistön 858-411-14-65 omistajana purkamaan ja poistamaan luvattomat rakennukset 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja asetti 8000 euron uhkasakon velvoitteen tehosteeksi.

Lausuntopyyntö

Mika Heino on valittanut päätöksestä ja Helsingin hallinto-oikeus pyytää asiasta rakennusvalvontajaoston lausuntoa jatkettun määräajan puitteissa 29.8.2022 mennessä ja samalla toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Valitus

Valituksen tarkka sisältö ilmenee esityslistan liitteenä oleva valituskirjelmästä.

Valituksessa vaaditaan rakennusvalvontajaoston päätöksen kumoamista koskien rakennuksen purkuvelvoitetta ja asetettua uhkasakkoa.

Valituksen mukaan purkamiselle ei ole tarvetta ja kiinteistön omistajan aiempi hakemus tilapäisestä rakennusluvasta olisi hylätty hakijaan liittyvin perustein ja syrjivästi, kun taas vastaavan kaltaisia hankkeita olisi kunnassa muualla hyväksytty. Valittaja arvostelee rakennusvalvontajaoston päätöstä ja perusteluita hylättyä tilapäisen rakennuksen lupahakemus. Valittaja pitää ratkaisua punitatiivisena, eli rankaisun luonteisena ja että rakennusvalvontaviranomainen olisi käyttänyt harkintavaltaa väärin ja rikkonut yhdenvertaisuusperiaatetta.

Valittaja kertoo jättävänsä kesällä 2022 varastorakennuksen laajennuksen purkuun liittyvän rakennusluvan. Hänen mukaansa valituksen kohteena olevassa päätöksessä 17.2.2022 ei ole lainkaan määräaikaa ja että uutta uhkasakkoa ei voida asettaa ennen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kuin vanhan sakon tuomitseminen on käsitelty. Valittajan mukaan uuden uhkasakon asettamisesta ei ole kunnolla kuultu ennen sen määräämistä.

Lausunto

Rakennusvalvontajaosto toteaa, että valituksessa käsitellään huomattavassa määrin valittajan aikaisemmin hakemaa tilapäistä rakennuslupaa rakennuksen niille laajennuksille, jotka valituksen kohteena olevassa päätöksessä on veloitettu purkamaan ja poistamaan 8000 euron uhkasakon tehosteella. Tilapäisen rakennuksen lupa-asia on kuitenkin jo lainvoimaisesti ratkaistu hallinto-oikeuden jätettyä päätöksellään 24.8.2020 nro 20/0687/1 tutkimatta Mika Heinon myöhässä jätetyn valituksen. Rakennusvalvontajaosto oli hylännyt tilapäisen rakennuksen lupa-asiaa koskevan oikaisuvaatimuksen 5.11.2019 § 39. Koska tilapäistä rakennusta koskevaa lupaa-asiaa ei ole vireillä, rakennusvalvontajaosto ei ota enää kantaa siihen asiaan lausuttaessa nyt rakennuksen purkamista koskevassa uhkasakkoasiassa.

Viitaten valituksessa esitettyyn väitteeseen aiemman uhkasakkoasian käsittelemisestä ennen uuden asettamista, rakennusvalvontajaosto toteaa, että aiempi 4000 euron uhkasakko on tuomittu maksettavaksi rakennusvalvontajaoston kokouksessa 26.3.2019 § 14 ja päätös on lainvoimainen.

Rakennusvalvontajaosto toteaa edelleen, että kokouksessa 26.3.2019 § 14 päätettiin myös, että vasta tilapäisen rakennuslupahakemuksen ratkaisemisen jälkeen päätetään asetetaanko uusi uhkasakko ja määrätäänkö luvaton varastorakennus ja varastorakennuksen laajennusosa purettavaksi. Näin ollen on kulunut lähes 3 vuotta, kunnes uusi 8000 euron uhkasakko ja luvattoman varastorakennuksen ja sen laajennuksen purkamisvelvoite asetettiin. Rakennusvalvontajaosto kiistää valittajan syrjimisväitteen ja toteaa, että vastaavaa kohdetta kunnasta on vaikea löytää, joten yhdenvertaisuutta ei voida katsoa vaarannetun.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja oli ennen 17.2.2022 § 4 veloittepäätöstä antanut 8.6.2021 kehotuksen luvattomien laajennusten poistamiseksi ja samalla todennut, että laiminlyönti johtaa asian saattamiseksi rakennusvalvontajaoston käsiteltäväksi mahdollisen uhkasakon asettamiseksi. Edelleen valvontatarkastaja lähetti 15.10.2021 selvityspyynnön kehotuksen laiminlyönnin johdosta maininnalla mahdollisen uhkasakon asettamisesta. Valvontatarkastaja havaitsi 14.1.2022, että luvaton toinen kerros ja luvaton laajennus olivat edelleen purkamatta. Rakennusvalvontajaosto katsoo, että valittajan täytyy olla tietoinen mahdollisuudesta joutua uuden uhkasakkoapäätöksen kohteeksi.

Mitä tulee itse perusteisiin asettaa purkuvelvoite ja sen tehosteeksi aikaisempaan nähden kaksinkertainen uhkasakko, rakennusvalvontajaosto toteaa kysymyksessä kiistatta olevan luvaton rakentaminen. Tähän luvattomaan rakentamiseen olisi rakennusluvan lisäksi tarvittu ensisijaisina lupina myös suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeamispäätös. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen tarve on käsitelty Korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Koska tarvittavia lupia ei ole saatu, rakennusvalvonnan ja rakennusvalvontajaoston on tullut puuttua asiaan. Koska aikaisempi uhkasakko-prosessi ei ole tuottanut tulosta, on tullut tarpeelliseksi asettaa suurempi uhkasakko päävelvoitteen tehosteeksi.

Rakennusvalvontajaosto toteaa, että asian aikaisemmat vaiheet ilmenevät hyvin 17.2.2022 § 4 päätöksen selostuksesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto pitää valitusta kaikilta osin perusteettomana ja vaatii valituksen hylkäämistä.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituksen liitteineen
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon ja liittää siihen päätöksen kohteena olevat asiakirjat hallinto-oikeudelle toimitavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi valituksen liitteineen
 - hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon ja liittää siihen päätöksen kohteena olevat asiakirjat hallinto-oikeudelle toimitavaksi
 - tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.
-

Rakennusvalvontajaosto, 15.12.2023, § 38

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Taustaa

Kiinteistölle 858-411*****(jäljempänä kiinteistö A) on Tuusulan rakennusvalvontajaosto päätöksellään 17.2.2022 § 4 päättänyt velvoittaa kiinteistön omistajan purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä luvattomat rakennukset eli varastorakennuksen laajennusosan ja toisen kerroksen. Velvoitetta tuli noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Päävelvoitteen tehosteeksi on asetettu 8000 euron kiinteä uhkasakko.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 12.05.2023 nro 2834/2023 (liite) hylännyt rakennusvalvontajaoston päätöksestä tehdyn ***** (jäljempänä henkilö A) valituksen.

Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamon mukaan päätös on annettu tiedoksi saantitodistuksella 29.5.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden kirjaamon viestin 28.9.2023 mukaan hallinto-oikeuden päätöksestä ei ole haettu valituslupaa ja valitettu, joten hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastajan paikallakäynnin perusteella 2.10.2023 (liite) on todettavissa, että luvattomat toinen kerros ja laajennus ovat edelleen purkamatta ja merkkejä purkamistyöhön ryhtymisestä ei ollut havaittavissa. Purkamislupahakemusta ei ole laitettu vireille.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kiinteistön A omistajalle on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemispäätöstä. Selitys tuli antaa 30 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Selityspyyntö on annettu henkilölle A tiedoksi haastetiedoksiantona 8.11.2023. Kiinteistön omistaja ei ole antanut selitystä määräaikaan 8.12.2023 mennessä.

Sovellettava lainsäädäntö

MRL 125 §

Rakennuslupa

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.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

MRL 182 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräjassa 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.

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

MRL 186 §

Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Uhkasakkolaki 10 §

Uhkasakon tuomitseminen

Uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojakoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.

Tuomitun uhkasakon täytäntöönpanosta ja muuntorangaistuksesta säädetään erikseen.

Uhkasakkolaki 4 §, Toimivalta

Uhkasakkolaki 6 §, Uhkasakon asettaminen

Uhkasakkolaki 7 §, Uhkasakon kohdistaminen

Uhkasakkolaki 8 §, Uhkasakon suuruus

Uhkasakkolaki 9 §, Juokseva uhkasakko

Uhkasakkolaki 18 §, Ilmoitusvelvollisuus

Uhkasakkolaki 19 §, Rekisteröinti

Uhkasakkolaki 20 §, Luovutuskirjan vastuu

Rakennusvalvontajaoston ratkaisu

Koska velvoitepäätöstä poistaa luvaton rakentaminen ei ole noudatettu määräajassa rakennusvalvontajaoston tulee puuttua asiaan hallintopakkekeinoin.

Kiinteistön A omistajalle on asetettu aiemmin 8000 euron uhkasakko tuomitaan maksettavaksi.

Samalla kiinteistön A omistaja velvoitetaan (päävelvoite) purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä voimassa olevan rakennusluvan vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Luvaton laajennus ja luvaton toinen kerros ilmenee liitteen valokuvista.

Päävelvoitteelle asetettava uusi tehoste

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päävelvoitetta tulee noudatettava 8000 euron uhkasakon uhalla. Päävelvoitteen lisäksi asetetaan juokseva 1000 euron uhkasakko jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Perustelut ja oikeudellinen arviointi:

Koska velvoitepäätöstä ei ole noudatettu jaosto joutuu puuttumaan asiaan pakotetoinin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkolain 6 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Pykälän 2 momentin mukaan uhkasakko asetetaan kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko). Pykälän 3 momentin mukaan asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan MRL 125.2 §:n mukaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Kysymys rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan on luvattomasta rakentamisesta, johon olisi rakennusluvan lisäksi tarvittu ensisijaisina lupina myös suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeamispäätös. Rakennusvalvonnan on tullut kiinnittää asiaan huomiota, puuttua siihen ja kehottaa poistattamaan luvaton rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen päätöksen tarve on käsitelty korkeimmassa oikeusasteessa. Toimenpiteen suorittamiselle, eli luvattoman rakentamisen poistattamiselle, on annettu runsaasti aikaa. Päävelvoitteen ja uhkasakon asettamista koskeva päätös on käsitelty lainvoimaisesti hallinto-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

oikeudessa (Päätös 12.5.2023 2834/2023). Kiinteistön A omistajalle on varattu mahdollisuus tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemispäätöstä. Kiinteistön A omistaja ei ole antanut selitystä annettuun määräaikaan mennessä.

Koska velvoitetta ei ole noudatettu, tulee asia käsitellä uudestaan hallintopakkoasiana rakennusvalvontajaostossa uhkasakon tuomitsemista varten ja rakennusvalvontajaoston tulee asettaa uusi velvoite ja tuntuva uhkasakko. Kiinteistön omistaja on toiminut laittomissa tiloissa jo vuosia, eikä kehotusta purkaa luvaton laajennus ole noudatettu. Ensimmäinen kehotus poistaa luvaton rakentaminen on rakennusvalvonnasta annettu 2014. Ensimmäisen kerran asia on ollut rakennuslautakunnassa käsittelyssä uhkasakkoasiana vuonna 2016. Kiinteistön omistaja on näin ollen osoittanut välipitämättömyyttä, sekä niskoitellut viranomaisen määräystä vastaan. Uhkasakon suuruus tulee olla riittävä, jotta sillä olisi vaikutusta luvattoman tilanteen palauttamiseksi luvan mukaiseen tilaan. Tämän vuoksi kiinteän uhkasakon lisäksi määrätään maksettavaksi juokseva uhkasakko.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 8000 euron kiinteän uhkasakon
- velvoittaa***** purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä 858-411*****Tuusula olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
- asettaa uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
- lisäksi asettaa juoksevan uhkasakon 1000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin
- todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennusvalvontajaosto, 15.08.2024, § 18

Valmistelija / lisätiedot:
Johanna Aho, Sakari Eskelinen
johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Valvontakatselmuspöytäkirja 5.8.2024, rakval. 15.8.2024
Verkkojulkisuus rajoitettu

Taustaa

Kiinteistölle 858-411*****on Tuusulan rakennusvalvontajaosto päätöksellään 17.2.2022 § 4 päättänyt velvoittaa kiinteistön omistajan purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä luvattomat rakennukset eli varastorakennuksen laajennusosan ja toisen kerroksen. Velvoitetta tuli noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Pääveloitteen tehosteeksi on asetettu 8000 euron kiinteä uhkasakko.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 12.05.2023 nro 2834/2023 (liite 1.) hylännyt rakennusvalvontajaoston päätöksestä tehdyn ***** valituksen. Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamon mukaan päätös on annettu tiedoksi saantitodistuksella 29.5.2023.

Korkeimman hallinto-oikeuden kirjaamon viestin 28.9.2023 mukaan hallinto-oikeuden päätöksestä ei ole haettu valituslupaa ja valitettu, joten hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastajan paikallakäynnin perusteella 5.8.2024 (liite) on todettavissa, että luvattomat toinen kerros ja laajennus ovat edelleen purkamatta ja merkkejä purkamistyöhön ryhtymisestä ei ollut havaittavissa. Purkamislupahakemusta ei ole laitettu vireille.

Rakennusvalvontajaosto tuomitsi 15.12.2023 kokouksessaan aiemmin asetetun 8000 euron uhkasakon maksettavaksi sekä asetti uuden veloitteen luvattomien rakennusosien purkamiseksi 60 vrk kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tämän veloitteen tehostamiseksi asetettiin uusi kiinteä 8000 euron uhkasakko sekä lisäksi juokseva uhkasakko 1000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka veloitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen. Kiinteistön omistaja on saanut tämän rakennusvalvontajaoston haastetiedoksiantona 20.2.2024. Veloitteelle asetettu määräaika umpeutui 20.4.2024

Kiinteistön omistajalle on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi ennen uhkasakon toista tuomitsemispäätöstä. Selitys tuli antaa 14 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Selityspyyntö on annettu Heinolle tiedoksi haastetiedoksiantona 18.6.2024. Kiinteistön omistaja ei ole antanut selitystä määräaikaan 2.7.2024 mennessä.

Sovellettava lainsäädäntö

MRL 125 §

Rakennuslupa

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupa voidaan asettaa määräaika.

MRL 182 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä 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.

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

MRL 186 §

Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämishukan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Uhkasakkolaki 10 §

Uhkasakon tuomitseminen

Uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojaksoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.

Tuomitun uhkasakon täytäntöönpanosta ja muuntorangaistuksesta säädetään erikseen.

Uhkasakkolaki 9 §

Juokseva uhkasakko

Juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolaki 4 §, Toimivalta

Uhkasakkolaki 6 §, Uhkasakon asettaminen

Uhkasakkolaki 7 §, Uhkasakon kohdistaminen

Uhkasakkolaki 8 §, Uhkasakon suuruus

Uhkasakkolaki 18 §, Ilmoitusvelvollisuus

Uhkasakkolaki 19 §, Rekisteröinti

Uhkasakkolaki 20 §, Luovutuskirjan vastuu

Rakennusvalvontajaoston ratkaisu

Koska velvoitepäätöstä poistaa luvaton rakentaminen ei ole noudatettu määräajassa rakennusvalvontajaoston tulee puuttua asiaan hallintopakkokeinoin.

Kiinteistön 858-411***** omistajalle on asetettu kiinteä 8000 euron uhkasakko tuomitaan maksettavaksi. Samalla tuomitaan maksettavaksi juokseva 1000 euron uhkasakko jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka veloitteen laiminlyönti jatkuu määräajan jälkeen. Veloitteen määräaika umpeutui 20.4.2024. Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja on paikallakäynnillä 5.8.2024 todennut, ettei purkamistöitä ole aloitettu. Myöskään purkamislupaa ei ole jätetty vireille. Tuomittavaksi määrätään näin ollen neljän kuukauden juokseva uhkasakko eli 3000 euroa.

Samalla kiinteistön 858-411*****omistaja veloitetaan (päävelvoite) jälleen purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä voimassa olevan rakennusluvan vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Luvaton laajennus ja luvaton toinen kerros ilmenee liitteen valokuvista.

Päävelvoitteelle asetettava uusi tehoste

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päävelvoitetta tulee noudatettava 8000 euron uhkasakon uhalla. Päävelvoitteen lisäksi asetetaan juokseva 1000 euron uhkasakko jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Perustelut ja oikeudellinen arviointi:

Koska velvoitepäätöstä ei ole noudatettu jaosto joutuu puuttumaan asiaan pakotetoinin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan

määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkolain 6 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Pykälän 2 momentin mukaan uhkasakko asetetaan kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko). Pykälän 3 momentin mukaan asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan MRL 125.2 §:n mukaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Kysymys rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan on luvattomasta rakentamisesta, johon olisi rakennusluvan lisäksi tarvittu ensisijaisina lupina myös suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeamispäätös. Rakennusvalvonnan on tullut kiinnittää asiaan huomiota, puuttua siihen ja kehottaa poistattamaan luvaton rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen päätöksen tarve on käsitelty korkeimmassa oikeusasteessa. Toimenpiteen suorittamiselle, eli luvattoman rakentamisen poistattamiselle, on annettu runsaasti aikaa. Päävelvoitteen ja uhkasakon asettamista koskeva päätös on käsitelty lainvoimaisesti hallinto-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

oikeudessa (Päätös 12.5.2023 2834/2023). Kiinteistön omistajalle on varattu mahdollisuus tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemispäätöstä. Kiinteistön omistaja ei ole antanut selitystä annettuun määräaikaan mennessä.

Koska velvoitetta ei ole noudatettu, tulee asia käsitellä uudestaan hallintopakkoasiana rakennusvalvontajaostossa uhkasakon tuomitsemista varten ja rakennusvalvontajaoston tulee asettaa uusi velvoite ja tuntuva uhkasakko. Kiinteistön omistaja on toiminut laittomissa tiloissa jo vuosia, eikä kehotusta purkaa luvaton laajennus ole noudatettu. Ensimmäinen kehotus poistaa luvaton rakentaminen on rakennusvalvonnasta annettu 2014. Ensimmäisen kerran asia on ollut rakennuslautakunnassa käsittelyssä uhkasakkoasiana vuonna 2016. Kiinteistön omistaja on näin ollen osoittanut välipitämättömyyttä, sekä niskoitellut viranomaisen määräystä vastaan. Uhkasakon suuruus tulee olla riittävä, jotta sillä olisi vaikutusta luvattoman tilanteen palauttamiseksi luvan mukaiseen tilaan. Tämän vuoksi kiinteän uhkasakon lisäksi määrätään maksettavaksi juokseva uhkasakko.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

1. tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 8000 euron kiinteän uhkasakon
2. tuomita maksettavaksi neljän kuukauden ajalta juokseva uhkasakko 1000 euroa/ alkavalta kuukaudelta eli 4000 euroa
3. velvoittaa kiinteistön omistajan jälleen purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöllä 858-411***** olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista.
4. asettaa jälleen uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
5. lisäksi asettaa juoksevan uhkasakon 1000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen
6. lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
7. todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Kokouskäsitely

Asian käsittelyn aikana esittelijä tarkensi pohjaehdotustaan.

Muutettu pohjaehdotus:

1. tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 8000 euron kiinteän uhkasakon
2. tuomita maksettavaksi neljän kuukauden ajalta juokseva uhkasakko 1000 euroa/ alkavalta kuukaudelta eli 4000 euroa
3. todeta lisäksi, että jo aiemmin 15.12.2023 § 38 päävelvoitteen tehosteeksi asetettu juokseva uhkasakko 1000 euroa/ alkavalta kuukaudelta pysyy edelleen voimassa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

4. velvoittaa ***** jälleen purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä ***** olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Tätä päävelvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista.
5. asettaa uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
6. lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
7. todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Rakennusvalvontajaosto hyväksyi muutetun pohjaehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

1. tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 8000 euron kiinteän uhkasakon
2. tuomita maksettavaksi neljän kuukauden ajalta juokseva uhkasakko 1000 euroa/ alkavalta kuukaudelta eli 4000 euroa
3. todeta lisäksi, että jo aiemmin 15.12.2023 § 38 päävelvoitteen tehosteeksi asetettu juokseva uhkasakko 1000 euroa/ alkavalta kuukaudelta pysyy edelleen voimassa.
4. velvoittaa*****jälleen purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä 858-411***** osoitteessa *****olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Tätä päävelvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista.
5. asettaa uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
6. lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
7. todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Tiedoksi

Kiinteistön 858-411*****omistaja, Uudenmaan maanmittauslaitos, valvontatarkastaja
Timo Pekkala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 19

Ilmoitusasiat

TUUDno-2024-99

- Julkisivu ja lähiympäristö laaturyhmän toiminnan raportti vuoden ensimmäisten 6 kk ajalta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää merkitä ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti merkitä ilmoitusasiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 20

Muut asiat

Lautakuntien seminaari

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti merkitä muut asiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§17, §18

Hallintovalitus

Hallintovalitus hallinto-oikeudelle

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Tuusulan kunnan internet-sivulla.

Tiedoksi saantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon jaetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.htm>

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§14, §15, §19, §20

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto
§16

Muutoksenhakukielto

Hallintolainkäyttölain 5 §, muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.