

**Toimenpideluvan 2012-232 mukainen rakentaminen kiinteistöllä 111-1-18-12,
Kauppakatu 1 sekä MRL 182 §:n mukaisen uhkasakon asettaminen**

556/10.03.00.00/2017

Ymprakla 31.05.2017 § 60

Valmistelija: vastaava rakennustarkastaja Juha Mara,
puh. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kiinteistöllä 111-1-18-12 on rakennettu jätekatos, jolle on myönnetty toimenpidelupa 2012-232. Jätekatos oli rakennettu ennen toimenpideluvan myöntämistä. Jätekatoksen loppukatselmusta ei ole pidetty, eikä kohteen vastaavaa työnjohtajaa hyväksytty, vaikka jätekatos on valmis. Toimenpidelupa 2012-232 on rauennut 8.3.2016.

Heinolan kaupungin mittausosasto on käynyt mittaamassa jätekatoksen sijainnin ja todennut tarkastuksessa seuraavaa; "rakennettu ilman sijainnin merkintää. Sijainti poikkeaa asemapiirroksen merkitystä. Etäisyys todettu 1.49 m pyykistä 42, kuvassa 2.00 m. Osa rakennuksesta on siten katualueella". Jätekatos on rakennettu myös noin 0,5 metrin päähän naapurin rajasta, vaikka alun perin naapurikiinteistö suostui yhden metrin etäisyyteen rajasta.

Toimenpideluvan 2012-232 ehtona on, että jätekatoksen sijainti tulee olla naapurin rajasta vähintään yksi (1) metri, koska naapurikiinteistö oli antanut siihen suostumuksen. Myöhemmin naapurikiinteistö As Oy Heinolan Kirkkokatu 2 (111-1-8-7) ja As Oy Heinolan Kauppakatu 1 (111-1-18-12) sopivat, että jätekatos voidaan rakentaa rajaan kiinni, mikäli sade- ja sulamisvedet johdetaan oman tontin puolelle, sopimus tehtiin 20.3.2017.

Osa jätekatoksesta sijoittuu myös katualueelle, jonka omistaa Heinolan kaupunki. Rakennusvalvonta pyysi maanomistajan, Heinolan kaupungin lausunnon jätekatoksen sijoittamisesta omistamalleen maalle. Lausunnossaan 28.2.2017 rakennuspäällikkö Ari Matteenen toteaa seuraavaa; "Olemme linjanneet käytäntöä niin, että pienet poikkeamat sallitaan, mutta nyt kysymyksessä on noin 600 mm ylitys. Olemme joutuneet siirtämään tällaisia rakennelmia aikaisemminkin. Katson, ettei kyseisellä kiinteistöllä ole ollut sellaista estettä, etteikö roskakatosta olisi voitu rakentaa omalle tontille".

Rakennusvalvonta on useaan otteeseen kehottanut As Oy Kauppakatu 1:tä hoitamaan jätekatoksen sijoituksen sekä toimenpideluvan 2012-232 lain edellyttämään kuntoon.

Rakennusvalvonta lähetti 5.2.2015 kehotuskirjeen, jossa vaadittiin hoitamaan jätekatos toimenpideluvan mukaiseen kuntoon viipymättä. As Oy Kauppakatu 1 antoi vastineen, jossa taloyhtiö katsoo, että heillä on ollut oikeus rakentaa pakottavasta syystä jätekatos kyseeseen paikkaan ja vastineessa on vedottu naapuruussuhdelakiin. Taloyhtiö katsoo, että kaupungin vaatimus on kohtuuton ja aiheuttaa vaaraa talon asukkaille pelastustien kohdalta. Vastineessa on myös vedottu kaupunkikuvallisiin seikkoihin ja on toivottu, että kaupunki luopuu vaatimuksistaan, koska kyse on vähäpätöisestä asiasta.

Alunperin jätekatos rakennettiin ilman toimenpidelupaa. Toimenpidelupamenettelyn yhteydessä on lupaehtona mm. vaadittu, että "Jätekatoksen räystään ulkopinnan ja sisäänajotien reunan välin tulee olla vähintään kolme (3) metriä. Palo- ja pelastustien tulee täyttää Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen 18.5.2010 ohjeen vaatimukset. Palo- ja pelastustiet tulee merkitä tieliikenneasetuksen (182/1982) 21 §:n mukaisella liikennemerkillä ja lisäkilvellä." Myös asemakuvassa on esitetty palo- ja pelastustien leveydeksi 3,5 m, mikä täyttää vaatimuksen. Jätekatos olisi voinut olla muodoltaan kapeampi, jotta palo- ja pelastustievaatimus olisi paremmin täyttynyt. Jätekatoksen paikka olisi pitänyt lupaehtojen mukaan merkitä mittausosaston toimesta. Silloin jätekatos olisi luvan mukaisella paikalla, eikä naapurin omistamalla maalla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on siten omalla toiminnallaan aiheuttanut jätekatoksen rakentamisesta aiheutuneet ongelmat ja laiminlyönyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset määräykset.

Rakennusvalvonta lähetti uuden selvityspyynnön taloyhtiölle sähköpostilla 21.1.2016. Vastausta siihen ei ole saapunut. Rakennusvalvonta neuvotteli jätekatoksen sijainnista ja lupa-asiasta taloyhtiön edustajan kanssa 11.10.2016 toisen asiapalaverin yhteydessä. Rakennusvalvonta oli vielä yhteydessä taloyhtiön edustajaan 22.2.2017, koskien jätekatotasiaa.

Rakennusvalvonta katsoo, että asia ei selviä ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaista uhkasakkomenettelyä.

Rakennusvalvonta kuuli 10.3.2017 taloyhtiötä ennen uhkasakon asettamista. Määräaika vastineen antamiselle päättyi 31.3.2017. Vastinetta kuulemiseen ei saatu määräaikaan mennessä. Taloyhtiö lähetti sen sijaan uuden toimenpidelupahakemuksen (2017-116) 24.3.2017, jossa toimenpiteenä on esitetty olevan vanhan jätekatoksen purkaminen ja uuden rakentaminen entiselle paikalle. Mukana hakemuksessa oli taloyhtiöiden välinen sopimus 20.3.2017 jätekatoksen sijoittamisesta. Muita asiakirjoja ei ollut.

Rakennusvalvonta on antanut suullisen ohjeistuksen kohteen pää-

suunnittelijalle, että rakennusvalvontaan tulee toimittaa uusi asemapiiirros, jotta jätekatoksen uudelleen luvittaminen voidaan tehdä. Asemapiiirrosta ei ole toimitettu 31.5.2017 mennessä.

Rakennusvalvonta piti maastokatselmuksen 27.3.2017, johon ei osallistunut muita osallistujia kuin vastaava rakennustarkastaja. Katselmuksella voitiin todeta, että tilanne jätekatoksen sijoituksen suhteen on pysynyt ennallaan. Vastaava rakennustarkastaja totesi tilanteen olevan ennallaan 31.5.2017.

Voidaan todeta, että As Oy Heinolan Kauppakatu 1 on laiminlyönyt annetut kehotukset sekä maankäyttö- ja rakennuslain määräykset.

Asiaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä extranetissä.

Ehdotus:

Vastaava rakennustarkastaja (JM): Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa As Oy Heinolan Kauppakatu 1:lle jäljempänä yksilöidyn ja perustellun määräyksen kiinteistölle 111-1-18-12 toimenpideluvan vastaisesti rakennetulle jätekatokselle.

Päävelvoite 1 rakennusaikaisen muutosluvan hakemiselle

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää As Oy Heinolan Kauppakatu 1 hakemaan muutosluvan, toimenpideluvan 2012-232 luvan vastaisesti rakennetulle jätekatokselle.

Päävelvoitteen 1 tehoste

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa päävelvoitteen osalta tehosteeksi asianosaiselle juoksevan uhkasakon. Jos päävelvoitetta ei ole noudatettu 15.7.2017 mennessä, velvoitetaan As Oy Heinolan Kauppakatu 1 maksamaan uhkasakko.

Uhkasakko muodostuu päävelvoitteelle asetettavasta 3000 €:n suuruisesta pääerästä ja jokaista asetetun määräajan jälkeistä seuraavaa kalenterikuukautta koskevasta 1 000 €:n suuruisista lisäeristä.

Päävelvoite 2 Jätekatoksen siirtäminen muutosluvassa hyväksyttyyn paikkaan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää As Oy Heinolan Kauppakatu 1:n siirtämään jätekatoksen muutosluvassa 2017-116 hyväksyttävään paikkaan.

Päävelvoitteen 2 tehoste

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa päävelvoitteen 2 osalta tehosteeksi asianosaiselle juoksevan uhkasakon. Jos päävelvoitetta ei

ole noudatettu 30.8.2017 mennessä, velvoitetaan As Oy Heinolan Kauppakatu 1:lle uhkasakko.

Uhkasakko muodostuu päävelvoitteelle asetettavasta 8 000 €:n suuruisesta pääerästä ja jokaista asetetun määräajan jälkeistä seuraavaa kalenterikuukautta koskevista 2 000 €:n suuruisista lisäeristä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tapio Pesonen poistui kokouksesta ennen tämän pykälän käsittelyä.

Muutoksenhaku:

valitusosoitus, hallintovalitus

Tiedoksianto:

Virallinen ote saantitodistuksella

As Oy Heinolan Kauppakatu 1

Kopio

Etelä-Suomen
maanmittaustoimisto,
kiinnitysrekisteriin tehtävää
merkintää varten