

Toimenpidevaatimus, luvaton rakentaminen kiinteistöllä 734-768-3-86, Kisko

1524/10.03.00.08.02/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.05.2020 § 75

Valmistelija: rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,
janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300.

Asian tausta

Kiinteistön Jyvä 734-768-3-49 omistaja [REDACTED] (myöh. A) vaatii Salon rakennusvalvonnalta toimia luvattoman rakentamisen johdosta [REDACTED] [REDACTED] (myöh. B) omistamalla naapurikiinteistöllä Seurala 734-768-3-86. Syksyllä 2018 pidetyn rajankäynnin yhteydessä selvisi, että yksi B:n tekemä laajennuksista sijaitsee osittain A:n kiinteistön puolella. Vaatimus on kokouksen oheismateriaalina.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevat rakentamisen hankkeet nimetään seuraavasti (suluissa laajuustieto):

1. Asunnon laajennus (28 m2) ja sisätilojen muutos
2. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos
3. Rakennuksen laajennus (40 m2)
4. Rakennuksen laajennus (12 m2)
5. Rakennuksen kylkeen rakennettu katos (29 m2)
6. Vaja (11 m2)

Karttakuva hankkeiden sijainnista on kokouksen oheisaineistona.

B:lle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

B on antanut selvityksen (13.12.2019 ja 24.1.2020) A:n tekemän vaatimuksen johdosta. B on ostanut Seurala -kiinteistön vuonna 2006. B:n mukaan hankkeet on toteutettu pääosin vuosina 2007-2008 ja hankkeiden luvanvaraisuutta on aikanaan selvitetty Kiskon kunnan rakennusvalvonnasta. Kiskon rakennusvalvonta ei ole B:n mukaan edellyttänyt rakentamisen lupia hankkeista. B:n mukaan A on ollut tietoinen hankkeista eikä ole aikaisemmin esittänyt vaatimuksia hankkeiden johdosta. B on vastineessaan suostuvainen hakemaan tarvittavat rakentamisen luvat, jos sellaiset vaaditaan. Vastineet ovat kokouksen oheismateriaalina.

B on hakenut 14.5.2019 maanmittauslaitokselta rakennuspaikan osan lunastamista A:n omistamasta kiinteistöstä asemakaavan perusteella. Toimituksen maastotyöt on tehty syksyllä 2019, mutta muuten toimitusasia on vielä kesken. Jos rakennuspaikan osan lunastus tapahtuu haetun mukaisesti, siirtyy laajennus numero kolme (3) kokonaisuudessa B:n kiinteistön puolelle.

Rakennusvalvonnan selvitys

B:n omistama kiinteistö kuuluu vuonna 1991 vahvistettuun Kiskon Kirkonkylä-Toija rakennuskaava-alueeseen. Kaavamerkintä on AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tonttijako alueella on ohjeellinen. Kaavakartta on kokouksen oheisaineistona.

Rakentamisen aikaan on ollut voimassa Kiskon kunnan rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.9.2006.

Rakennusvalvonnan arkistosta ei ole saatavilla piirustuksia Seurala kiinteistön rakennuksesta. Arkistossa on hakemus ja päätös vuodelta 1953 (N:o 28/1953). Hakijana on ollut [REDACTED]. Rakennuslupa on myönnetty elokuvateatterille, jonka pohjapinta-ala on 253 m². Rakennuksessa on päätöksen mukaan yksi huoneisto. Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole muita rakentamiseen liittyviä lupia tai valvontatoimia kiinteistöllä.

Rakennusvalvonta on tehnyt tarkastuksen kiinteistöllä 18.12.2019 ja 20.4.2020. Tarkastusmuistiot ovat kokousasian oheismateriaalina.

Tehtyjen tarkastusten perusteella vuonna 1953 myönnetyn rakennusluvan mukaisessa rakennuksessa on ollut yksi asunto, elokuvateatterin sisäänkäyntiaula ja itse elokuvateatterisali. Lisäksi on rakennuksessa on ollut tarpeellisia teknisiä yms. tiloja. Selvitysten perusteella B on vastannut kaikista myöhemmin tehdyistä rakennushankkeista.

Kiskon kunnan aikainen rakennusvalvonta sijaitsi B:n asuntolaajennushankkeen vieressä [REDACTED] vastapuolella. B vetoaa asiassa siihen, että rakennusvalvonta on senkin vuoksi ollut tietoinen hankkeesta eikä ole vaatinut töitä keskeyttäväksi tai lupaa haettavaksi.

1. Asunnon laajennus (28 m²) ja sisätilojen muutos

20.4.2020 pidetyn tarkastuksen yhteydessä tarkastettiin rakennuksen toisessa kerroksessa oleva asunto. Alkuperäisen vuonna 1953 myönnetyn rakennusluvan mukaisessa tilanteessa asunnossa oli B:n kertoman mukaan ollut elokuvateatterin projektorihuone, pieni keittokomero, WC ja sauna. B:n tekemän asunnon laajennuksen yhteydessä on alkuperäinen sauna, WC ja keittokomero muutettu kylpyhuoneeksi. Sauna on poistettu. Projektorihuone on muutettu keittiö- ja ruokailutilaksi. B:n tekemä laajennusosa koostuu yhdestä huoneesta, jonka huoneistoalaksi mitattiin 28 m². Laajennuksessa on kevyttakka, joka on liitetty vanhaan olemassa olevaan hormiin. Laajennus toimii makuuhuoneena.

2. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

Elokuvasalista on poistettu kiinteät istuimet. Sekä aikaisemmin elokuvateatteria palvellut eteisaula että elokuvasali toimivat tällä hetkellä erilaisten taideteosten näytteilleasettamistiloina. Entiseen elokuvasaliin on rakennettu tulisija ja hormi.

3. Rakennuksen laajennus (40 m²)

Rakennuksen päätyyn tehdyssä laajennuksessa valmistetaan taideteoksia ja varastoidaan valmistuksessa tarvittavia materiaaleja. Laajennuksen kerrosalaksi mitattiin 40 m². Laajennuksesta noin 10 m² on A:n omistaman kiinteistön puolella. Rakennuksen näyttelytiloista (ent. elokuvasali) on suora kulku verstaslaajennukseen.

4. Rakennuksen laajennus (12 m²)

Rakennuksen kylkeen tehty laajennus toimii varastona ja sen pohja-ala on 12 m².

5. Rakennuksen kylkeen rakennettu katos (29 m²)

Rakennuksen kylkeen on aloitettu rakentamaan 29 m² katosta. Katoksen käyttötarkoitukseksi on suunniteltu olevan taideteosten valmistukseen tarvittavaa työtilaa (sorvaus).

6. Vaja (11 m²)

Rakennuspaikalla on erillinen 11 m² talousrakennus, jota käytetään varastona.

Keskeiset sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (myöhemmin MRL) 125 §:ssä säädetään muun ohella, että rakennuslupa tarvitaan 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.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

MRL:n 131 §:ssä säädetään muun ohella, että rakennuslupahakemuksessa tulee esittää selvitys rakennuspaikan hallinnasta. Rakennusluvan edellytyksistä asemakaava-alueella säädetään MRL:n 135 §:ssä

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädetään muun ohella, että 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 määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:ssä säädetään muun ohella, että rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa

noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

-

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi määrätä hankkeeseen ryhtyvää hakemaan lupaa hankkeelleen. Viranomainen voi sen sijaan määrätä purkamaan tehdyt toimet.

Viranomaisella ei ole kaikissa tapauksissa ehdotonta toimintavelvollisuutta, vaan viranomaisella on oikeus, ottaen huomioon rikkomuksen laatu ja merkitys, harkita toimenpiteeseen ryhtymistä.

Asian ratkaisu

Kiinteistön 734-768-3-86 omistajaa kehoitetaan hakemaan rakennuslupaa asunnon laajentamiselle, sisätilamuutoksille ja koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle. Kiinteistön omistajaa kehoitetaan hakemaan toimenpidelupaa rakennuksen kylkeen rakennettavalle katokselle (29 m²) ja tekemään toimenpideilmoitukset vajasta (11 m²) ja toisesta rakennuksen kylkeen rakennetusta laajennuksesta (12 m²). Luvat ja ilmoitukset tulee saattaa vireille 31.8.2020 mennessä.

Kiinteistön 734-768-3-86 omistajaa kehoitetaan, riippuen lunastustoimituksen päätöksen sisällöstä, joko hakemaan rakennuslupaa rakennuksen laajennukselle (40 m²) tai purkamaan ko. laajennuksen rakennuspaikan hallintaa koskevan lunastustoimituksen tultua lainvoimaiseksi.

Ratkaisun perustelut

Rakennuksen aikaisempi ja nykyinen käyttötarkoitus katsotaan olevan kaavanmukaista.

Kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen edellyttää rakennuslupaa maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 2 mom mukaan. Asunnon laajentaminen lisää kerrosalaan laskettavaa tilaa. Myös rakennuksen päätyyn tehty 40 m² laajennus voidaan katsoa liittyvän rakennuksen pääasialliseen käyttötarkoitukseen ja se lisää näin ollen rakennuksen kerrosalaa. Laajennukseen on suora kulku rakennuksen sisätiloista.

Kiskossa 1.9.2006 voimaantulleen rakennusjärjestyksen mukaan 15-50 m² katos vaatii toimenpideluvan asemakaava-alueella ja alle 15 m² vaja tai katos toimenpideilmoituksen.

Rakennusvalvonnan mahdollinen ohjauksen puutteellisuus ja passiivisuus asiassa sekä kulunut aika eivät tässä tapauksessa katsota olevan riittävän painava syy olla vaatimatta lupaa jälkikäteen. Asunnon laajennukseen lisätty tulisija lisää valvonnan tarvetta.

Elokuvateatterin muuttamista taideteosten näyttelytilaksi voidaan pitää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena. Lisäksi tilaan lisätyt tulisija ja rakenteen läpäisevä savuhormi edellyttävät rakennuslupaharkintaa.

Rakennuksen päätyyn tehty laajennus (40m²) olisi aikanaan vaatinut rakennuslupaa, jonka yhteydessä mm. rakennuspaikan hallinta olisi tullut selvitettyväksi. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole tässä vaiheessa lunastustoimituksen keskeneräisyys huomioon ottaen painavaa ja yleisen edun kannalta perusteltua syytä määrätä laajennusta purettavaksi.

Rakennusvalvonnan mahdollista ohjausta ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä ei pystytä jälkeenpäin todentamaan luotettavasti.

Päätöksestä tiedottaminen

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaisen ratkaisun toimenpidevaatimukseen.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.