

Ympäristö- ja
rakennuslautakunta
Ympäristö- ja
rakennuslautakunta

§ 2

30.01.2019

§ 15

27.02.2019

Uhkasakon asettaminen rakennuksen värin ennallistamisen laiminlyönnin johdosta

693/10.04.00/2018

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.01.2019 § 2

Rakennuslakimies Turo Järvinen 24.1.2019:

Kiinteistö	529-564-3-6 (Ranta)
Osoite	Velkuantie 1625, Teersalo
Kunnossapitovelvollinen/Omistaja	FSD-Group Oy

Kiinteistön omistajaa on 3.9.2018 kehoitettu kirjallisesti 31.10.2018 mennessä ennallistamaan ravintola-/kaupparakennuksen väri sinisestä aiemmin olleeseen punaiseen. Kehotusta ei ole noudatettu ja rakennuksen väri on ennallistamatta.

Kiinteistön omistaja on 5.1.2018 hakenut toimenpidelupaa (18-76-T) rakennuksen julkisivuväriytyksen muuttamiseksi punaisesta sinertäväksi. Toimenpiteelle ei ole myönnetty lupaa kaupungin maankäyttöosaston kaavoitusarkkitehdin lausuttua toimenpidihakemuksesta, että ”esitetty (sinertävä) väri ei sovellu rannan rakennusten vallitsevaan ja perinteiseen värisävyyn (ks. liite 1)”.

Kiinteistönomistaja on siten ilman maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää toimenpidelupaa ja vastoin hylätyn toimenpidelupahakemuksen käsittelyssä todettuja perusteita muuttanut ravintola-/kaupparakennuksen julkisivuväriytyksen maalaamalla punaisesta sinertäväksi.

Rakennusvalvontatoimisto on 3.9.2018 päivätyllä kuulemiskirjeellä varannut kiinteistön omistajalle tilaisuuden antaa asiassa kirjallinen selitys sekä lausua kantansa velvoitteen tehostamiseksi asetettavasta uhkasakosta, mikäli kehotusta ei noudateta. Omistajalle lähetetty kehoitus- ja kuulemiskirje sekä 30.10. ja 29.11.2018 päivätyt vastauskirjeet on oheistettu.

LIITTEET A1-A3, YMPRA 30.1.2019

Omistaja on lisäksi käynyt neuvotteluja rakennusvalvonnan kanssa asiasta 28.11.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaan rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen 12 §:ssä rantarakentamisen osalta määrätään, että rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.

Naapurikiinteistölle osoitteessa Velkuantie 1626 on 15.3.2017 § 153 myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 17-0054-R) viiden (5) elementtirakenteisen majoitusmökkin rakentamiseksi. Lupahakemuksen liitteinä olleiden pääpiirustusten osalta rakennusvalvonta on lupakäsittelyssä edellyttänyt muutosta majoitusrakennusten esitettyyn julkisivuväriin harmaasta punamullan punaiseksi. Lupapäätös ja leimatut pääpiirustukset julkisivuvärimuutoksella punamullan väriseksi on oheistettu.

OHEISMATERIAALI: Lupapäätös 15.3.2017 § 153 ja leimattu pääpiirustus

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee värikykyksenkin osalta kohdella naapureita yhdenvertaisella tavalla, varsinkaan jos ei ole maankäyttö- ja rakennuslaista ilmenevää perustetta poiketa yhdenvertaisesta menettelystä.

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

Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisen käyttöä 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.

Koska rannassa sijaitsevan rakennuksen julkisivun väriä on muutettu ilman lain edellyttämää toimenpidelupaa eikä kiinteistön omistaja ole noudattanut rakennustarkastajan kirjallista kehoitusta julkisivuväriin ennallistamiseksi annetussa määrääjässä, on lautakunnan rakennusvalvontaviranomaisena velvoitettava omistaja ennallistamaan rakennuksen muutettu julkisivuväri sekä asetettava veloitteen tehosteeksi uhkasakko. Lisäksi asiasta on ilmoitettava MRL 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

VS. RAKENNUSTARKASTAJA

Rakennuslautakunta päättää MRL 182 §:n perusteella asettaa seuraavan velvoitteen sekä velvoitteen tehostamiseksi asettaa uhkasakon seuraavasti.

Velvoite: Velvoitetaan kiinteistön 529-564-3-6 (Ranta) omistaja FSD Group Oy ennallistamaan ravintola-/kaupparakennuksen väri sinertävästä aiemmin olleeseen punamullan punaiseen juoksevan uhkasakon uhalla viimeistään 31.5.2019 mennessä.

Uhkasakko: Juoksevan uhkasakon määrä: kiinteänä peruseränä kaksituhatta (2.000) euroa, mikäli velvoitetta ei ole täytetty viimeistään 31.5.2019 mennessä sekä lisäeränä kaksisataa (200) euroa jokaiselta alkavalta kalenteriviikolta, jonka velvoitteen laiminlyönti asetetun määräjälkeen jatkuu.

Ilmoitusvelvollisuus:

Velvoitetun kiinteistön omistajan on omaisuuden tai sen käyttö-oikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksen saajan nimi ja osoite.

Rakennuslautakunta päättää samalla ilmoittaa asiasta poliisiviranomaiselle esitutkintaa varten maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti.

Lainkohdat: Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, 182 § ja 186 § sekä Uhka-sakkoL 6 §, 18 § ja 19 § sekä Naantalin kaupungin rakennusjärjestys 12 §.

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että Julia Plathin-Kankare poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyysperusteina ovat yhteisöjääviys sekä puolueettomuuden vaarantuminen.

Merkittiin, että Julia Plathin-Kankare poistui tämän asian käsittelyn jälkeen kokouksesta.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kristiina Sunellin ehdottamana ja Ann-Mari Kymäläisen kannattamana, lautakunta yksimielisesti päätti, että ennallistamisen määräaika jatketaan 31.8.2019 saakka, eikä asiasta ilmoiteta poliisiviranomaiselle.

Lautakunnan hallintopakkopäätöksen yhteydessä esitetyn ilmakuvan on jälkikäteen todettu olleen siten vanha, että siinä näkyvä naapurikiinteistön teollisuushallit ovat vielä punaisia, kun ne nykyään ovat harmaita toimenpideluvan 29.8.2012 § 580 mukaisesti.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos:

1. *päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;*
2. *päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;*
3. *päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai*
4. *asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.*

Päätös voidaan korjata 1 momentin 1–3 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa asianosaisen eduksi tai vahingoksi. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen. Asianosaisen suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Päätös voidaan korjata 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa ainoastaan asianosaisen eduksi.

Hallintolain 52 §:n mukaan viranomaisen käsittelee korjaamisasian omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Aloite on tehtävä tai vaatimus virheen korjaamiseksi on esitettävä viiden vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä.

Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös.

Vanhan ilmakuvan (naapurissa sijaitsevan teollisuushallin seinät punaiset) voidaan olettaa vaikuttaneen asiaa valmistelleen viranhaltijan sekä viranomaisen päätökseen siten olennaisesti, että on tarkoituksenmukaista korjata ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 30.1.2019 § 2 hallintolain 50 §:n 1 momentin 4 –kohdan perusteella poistamalla päätös ja ratkaisemalla asia uudelleen.

RAKENNUSTARKASTAJA:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hallintolain 50 §:n tarkoittamana asiavirheen korjauksena poistaa päätöksensä 30.1.2019 § 2 sekä palauttaa asian rakennusvalvontatoimiston selvitettäväksi ja valmisteltavaksi.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Julia Plathin-Kankare poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyysperusteina ovat yhteisöjääviys sekä puolueettomuuden vaarantuminen.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Rakennustarkastajan ehdotus hyväksyttiin.