

Velvoitteen ja uhkasakon asettaminen kiinteistölle Putaanmaa; Tiltek ACC Oy

MELAYMP 18.03.2025 § 29
5769/10.03.00.07/2025

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Markku Vaittinen

Kiinteistön yksilöinti:

Kyseessä on Tornion kaupungin Putaan (421) rekisterikylän Putaanmaan nimisen tilan RN:o 18-6 (851-421-18-6) määräala n.2200m². Osoite on Muuntamokatu 5, 95420 Tornio. Alue on asemakaavassa yleinen pysäköintialue (LP).

Asianosaiset:

Määräalaa hallitsee vuokrasopimuksella Angegroupp Oy ja Tiltek ACC Oy.

Asia:

Määräalan haltijat rakensivat alueelle asemakaavan mukaisen yleisen pysäköintialueen. Hanke ei vaatinut toimenpidelupaa MRL126 a §:n kohdan 6 mukaisesti, koska toimenpide perustui oikeusvaikutteiseen kaavaan.

Asemakaavan mukaan määräalalla on s-1 -merkinnällä oleva Pohjanmaan rantatie. Asemakaavamääräyksissä sanotaan:
”Suojeltu alueen osa. Kulttuuriperintökohde Pohjanmaan rantatie. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.”
Asemakaavakartassa tien molemmin puolin on esitetty istutettava puurivi.

Viereisen liikekiinteistön loppukatselmuksessa 17.10.2022 havaittiin, että asemakaavamääräyksistä oli poikettu. Hankkeeseen ryhtyvinä tässä projektissa olivat samat osapuolet kun pysäköintialueen osalta.

Loppukatselmuspöytäkirjaan asia kirjattiin seuraavasti:

loppukatselmuksessa havaittiin seuraavia poikkeamia leimattuihin rakennuslupapiirustuksiin; Asemakaavamääräys:

s-1: Suojeltu alueen osa. Kulttuuriperintökohde Pohjanmaan rantatie. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Lisäksi asemakaavassa tielinjan molemmin puolin on osoitettu istutettava puurivi ja LP-alueen puolelle on istutettava alueen osa tien reunaan.

=> Hyväksytyjä suunnitelmia sekä asemakaavamääräystä ei ole noudatettu eikä museovirastoon ole oltu yhteydessä.

Asemakaavamääräykset ovat velvoittavia. Poikkeamista ei voida hyväksyä MRL 150e § nojalla vähäisenä poikkeamana.

1.11.2022 Tornionlaakson museo jätti oikaisuvaatimuksen laadittuun loppukatselmuspöytäkirjaan. Museo toteaa siinä seuraavaa:

”Katselmuksessa todetun perusteella voimassa olevaa asemakaavaa ja rakennuslupa-asiakirjoja ei ole noudatettu, vaan piha-alueeseen ja korttelin pohjoisosan LP-alueeseen kohdistuvat toimenpiteet on ulotettu suojellun tielinjan päälle eikä valtakunnallisesti merkittävän tien linjaus ole enää havaittavissa; piha-alueen pintaa on nostettu reilusti ja asvaltointi on ulotettu yhtenäisenä tontilta 2 LP-alueelle. Tornionlaakson museo edellyttää, että rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa rakennuttajaa

palauttamaan valtakunnallisesti merkittävän tielinjauksen ympäristön asemakaavan ja rakennuslupapäätöksen mukaiseksi. Palauttamisesta tulee neuvotella Tornionlaaksen museon kanssa sekä laatia suunnitelma, josta pyydetään museon lausunto.”

Asiasta on neuvoteltu tämän jälkeen useaan otteeseen, mutta ne eivät ole edenneet.

Kuuleminen:

Kuuleminen ja selvityspyyntö uhkasakon asettamiseen mahdollisesti johtavassa asiassa lähetettiin kiinteistön haltijoille 2.10.2024.

Sovelletut lainkohdat:

MRL4§ 1 momentti, kunnan rakennusvalvontaviranomainen:

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.

MRL124§ 1 momentti, viranomaisvalvonta rakentamisessa:

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

MRL57§, 1 ja 2 momentti, asemakaavamääräykset

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. (230/2017)

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*).

MRL58§, 1 ja 2 momentti, asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

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.

MRL119 §, 1 momentti, Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

MRL182§, Uhkasakko ja teettämisuhka:

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. (22.8.2014/682)

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 (1113/1990) säädetään.

MRL186§, Ilmoitus syytteen nostamiseksi:

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhka-sakon tai teettämisuhkan 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 19§ (14.12.1990/1113) Rekisteröinti

Uhan asettaneen viranomaisen on lähetettävä Maanmittauslaitokselle ilmoitus kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. Uhan asettaneen viranomaisen tai sen määräyksestä asianomaisen valvovan viranomaisen on lähetettävä vastaava ilmoitus asiaa koskevista myöhemmistä päätöksistä ja päävelvoitteen täyttämisestä. (13.12.2013/923)

Edellä 1 momentissa tarkoitettu ilmoituksesta tehdään merkintä rekisteriin. Merkintä poistetaan viimeistään viiden vuoden kuluttua sen tekemisestä, jollei uhan asettanut viranomainen ole ilmoittanut päävelvoitteen voimassaolon jatkumisesta.

Asian arviointia:

Asemakaavamääräykset on tuotu esille useaan otteeseen ennakkoneuvotteluissa ja annetussa ohjauksessa. Vuokrasopimukseen on kirjattuna 6§:ään "vuokramiehen on aluetta käyttäessään noudatettava teknisen keskuksen ohjeita, asemakaavamääräyksiä..."

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Kiinteistön haltijat ovat suorittaneet pysäköintialueen rakennustyöt tietoisesti vastoin asemakaavamääräyksiä, vuokrasopimusta sekä annettua ohjausta. Menettelyllä he ovat osoittaneet piittamattomuutta vallitsevaa lainsäädäntöä kohtaan.

Päävelvoite:

Kiinteistön haltijaa Tiltek ACC Oy:tä velvoitetaan:

1. Saattamaan yhteisvastuullisesti Angegroupp Oy:n kanssa suojeltu kulttuuriperintökohde, Pohjanmaan rantatien alue, asemakaavamääräysten mukaiseksi. Asemakaavamääräyksissä ja kartassa on osoitettu Pohjanmaan rantatien etelä- ja pohjoispuolelle istutettava puurivi. Lisäksi pysäköintialueen itä- länsi- ja pohjoispuolelle on osoitettu istutettavat

alueet asemakaavassa. Rakennussuunnitelmiin tulee saada rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä ennen töiden aloittamista.

Päävelvoitteen tehoste:

Ympäristölautakunta asettaa päävelvoitteen tehosteeksi juoksevan uhkasakon. Jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä, velvoitetaan kiinteistön haltija Tiltek ACC Oy maksamaan uhkasakkoa seuraavasti:

Jos päävelvoitetta 1 ei ole noudatettu 6.6.2025 mennessä, tuomitaan uhkasakkoa peruserä 20000 euroa sekä lisäerät 5000 euroa kultakin täydeltä kuukaudelta 6.6.2025 jälkeen 12 kuukautta.

Ilmoitusvelvollisuus:

Mikäli kiinteistön omistaja luovuttaa kiinteistön tai kiinteistön käyttöoikeuden, on tässä päätöksessä mainitusta päävelvoitteesta ja päävelvoitteen tehosteesta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksen saajan nimi ja osoite.

Ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi asetetaan kullekin velvoitetulle erikseen 2000 euron suuruinen uhkasakko. Tältä osin ei päätökseen saa hakea muutosta valittamalla (UhkasakkoL 18 §). Ympäristölautakunta ilmoittaa maanmittauslaitokselle tästä päätöksestä merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin (UhkasakkoL 19 §).

Tiedoksianto:

Tämä päätös annetaan tiedoksi kiinteistön haltijoille postitse saantitodistuksella tai tarvittaessa haastetiedoksiantona.

Liitteet:

asemakaavamääräykset, asemakaavakarttaote 2 kpl, vuokrasopimus, vuokrasopimuksen tarkastaminen, sp_291221_rakennusvalvonnan ohjeet, viereisen liiketilan loppukatselmuspöytäkirja 171022, museon oikaisuvaatimus 011122, vastine 051222, palaverimuistio 081222, kehotus 181023, vastine kehotukseen 171123, sp_210824_suunnitelma, 100222 päivätty asemapiirrosversio, palaverimuistio 250924, vastine 260924, kuuleminen_021024, vastine kuulemiseen

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö Maikkula Pipsa

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta tekee edellä esitetyn mukaisen päätöksen päävelvoitteesta ja päävelvoitteen tehosteeksi asetettavasta uhkasakosta.

Ympäristölautakunta päättää ilmoittaa uhkasakon asettamisesta poliisille esitutkintaa varten.

Uhkasakon asettamispäätöksestä laskutetaan rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukaisesti 400 euroa/päätös.

Pidetään pöytäkirja tämän pykälän osalta kokouksessa tarkastettuna

Päätös

Hyväksyttiin.
