

Rakennustyön keskeyttäminen kiinteistöllä 740-547-11-1

347/57.571/2020

RAKYL § 43

Selostus:

Suomen Liikekiinteistöt SLK Oy:lle on myönnetty rakennuslupa 20-298-R, 5.8.2020 § 125 majoitusrakennukselle, saunarakennukselle, savusaunalle, muuntamolle, käyttötarkoituksen muutokselle Rauhalinnan päärakennuksessa (70 m²) ja käyttötarkoituksen muutokselle piharakennuksessa (100 m²) sekä purkamislupa saunarakennukselle tilalle 740-547-11-1, Rauhalinnantie 90.

Haukiveden - Haapaveden osayleiskaavassa on alueella merkintä sk (Kaupunki- ja kyläkuvallisesti arvokas alue), lehmuskujalla on kaava-merkintä sl (Luonnonsuojelun kannalta merkittävä suojavyöhyke) ja Rauhalinnan päärakennus on suojeltu kaavamerkinnällä SR (Maankäyttö- ja rakennuslain tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu rakennus tai alue).

Museoviraston lausunto 8.10.2020 (MV/145/05.01.02/2020) rakennuslupaan 20-298-R liittyen Rauhalinna alueen rakentamiseen: ”Rauhalinna on suojeltu asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta. Päärakennus on suojeltu kokonaan, sekä ulko- että sisätiloiltaan suojaluokalla S1, **piharakennus ulkoasultaan suojaluokalla S2 ja Rauhalinnan pihapiiri suojaluokalla S4. Alueen ja rakennusten korjaus- ja muutostöiden tulee olla Museoviraston hyväksymiä.**”

Etelä-Savon ELY -keskuksen ja Museoviraston saamien tietojen mukaan rakennuspaikalla on tehty luvanvastaisia purkamistöitä. Rakennustarkastaja on käynyt rakennuspaikalla 27.1.2021 ja todennut, että piharakennus on purettu kokonaisuudessaan, lukuun ottamatta osaa perustuksia ja kiinteistöllä tehdään piharakennukseen liittyviä uudisrakennustöitä, jotka ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luvanvaraisia. Katselmuspöytäkirja 27.1.2021 on pöytäkirjaliitteenä A ja luettavissa luottamushenkilöiden extranetissa.

Pääsuunnittelija OPEAA / Anssi Lassilan 29.6.2020 rakennuslupahakemuksen liitteeksi tekemän lausuntopyynnön Museovirastolle ja Etelä-Savon ELY -keskukselle mukaan: ”Toiseen piharakennukseen tehdään tupa ja saunaosasto sekä uudistetaan vilvoitteluterassi pohjoispuolelle (hevostalli). Samalla palautetaan alkuperäisen kokoi-
set ovet nykyisten paikalle ja pinnoitetaan sisääntuloalue. Toiseen osaan tehdään kaksi majoitustilaa ja sisäväliseinät poistetaan koko-

naisuudessaan. Lisäksi huonokuntoiset julkisivuosat uudistetaan. Lopullinen ulkonäkö noudattaa alkuperästä.”

Piharakennukseen on myönnetty lupa **käyttötarkoituksen muutokselle, ei koko rakennuksen purkamiselle ja uudelleen rakentamiselle** ”*Rakennuslupa, käyttötarkoituksen muutos piharakennuksessa, olennaisia muutoksia 100 m².*” Rakennuslupa on myönnetty ehdolla, että: ”*Museoviraston, Etelä-Savon ELY-keskuksen ja pelastusviranomaisen sekä terveystieteellisen lausunto on otettava huomioon.*”

Piharakennus on purettu ja uudelleen rakentaminen aloitettu ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa ja Museoviraston hyväksyntää.

Rakennustarkastaja ja tarkastusinsinööri ovat käyneet paikalla keskeyttämässä työt kirjallisella määräyksellä 10.2.2021. Kirjallinen määräys on pöytäkirjaliitteenä B, mikä on luettavissa luottamushenkilöiden extranetissa.

Rakennuslupan hakijalta on pyydetty kirjallista selvitystä suojellun rakennuksen purkamisesta ja uuden rakennuksen rakennustyön aloittamisesta 5.3.2021 mennessä. Suomen Liikekiinteistöt SLK Oy / [REDACTED] on antanut vastineen 1.3.2021, pöytäkirjaliite C, mikä on luettavissa luottamushenkilöiden extranetissa.

Vastineessa [REDACTED] vetoaa tehtyjen toimenpiteiden perustuvan rakennuksen huonoon kuntoon. Rakennuksen huono kunto ei kuitenkaan oikeuta rakennuksen purkamiseen ja uudelleenrakentamisen aloittamiseen ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa ja Museoviraston hyväksyntää.

Kohteeseen on haettu uutta rakennuslupaa. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi myöntää rakennuslupaa samalle paikalle ilman purkamislupaa. Purkamislupaa ei voi myöntää rakennukselle, mikä on suojeltu asetuksella. Asian käsittely on Museoviraston ja Etelä-Savon ELY-keskuksen osalta kesken.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennuksen purkamiseen on oltava purkamislupa. Lain mukaan ”*Lupaa ei tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.*”

MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

MRL 149 c §:n mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty.

MRL 180 §:n mukaan, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytekäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

MRL 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saatuaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

MRL 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvonta- tehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

(Valmistelu: rakennustarkastaja Juha Karvinen p. 044 417 4692)

Rakennustarkastajan esitys:

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää pitää voimassa rakennustyön keskeyttämismääräyksen. Keskeytettyjä rakennustöitä voi jatkaa, kun keskeyttämisen peruste on poistunut ja hankkeelle on myönnetty tarvittavat luvat aloittamisoikeudella.

Rakennusvalvontaviranomainen ei ilmoita asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Lautakunta veloittaa hyväksytyn rakennusvalvontataksan mukaisen 200,00 euron suuruisen maksun.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi: Suomen Liikekiinteistöt SLK Oy
Museovirasto
Etelä-Savon ELY-keskus