

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokous 15.2.2023

Rakennustöiden keskeyttämismääräys kiinteistöllä Rn:o 2:11

Päätös

Valiokunta pysyttää 14.9.2022 annetun keskeyttämismääräyksen voimassa.

Perustelut / Michael Saarikoski

Asiassa on kiinteistönomistajan 28.9.2022 antaman vastineen valossa kysymys siitä, onko hänen rakentamishankkeessaan kysymys muunlaisesta rakentamisesta kuin sellaisesta, johon MRL 125 §:n mukaan edellytetään rakennuslupaa.

Tässä tapauksessa ei ole edes väitetty, että kiinteistönomistajan nyt 14.9.2022 keskeytetyllä työmaalla olisi ollut tarkoitus rakentaa ulkomuodoiltaan, julkisivultaan tai tiloiltaan erilainen tai laajempi rakennus kuin mikä kohteessa oli ollut.

Kysymys on oikeudellisesti siitä, millaisissa olosuhteissa mahdollisesti sinänsä rakennuslupaa edellyttämättöminä aloitetut peruskorjaustoimenpiteet työn edetessä muuttuvat sellaisiksi, että hanke muuttuu rakennuslupaa edellyttäväksi.

MRL 125 §:n 2. momentin mukaan "rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen".

MRL 125 §:n 2. momenttia koskevassa hallituksen esityksessä ja myös oikeuskirjallisuudessa omaksutun tulkinnan mukaan arvioitaessa, milloin korjaus- ja muutostyö on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, kiinnitetään huomiota toimenpiteen laatuun ja laajuuteen sekä arvoon (HE 101/1998 s. 99 sekä Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 3. p. 2018 s. 694). Viitatus hallituksen esityksen perustelukohdan mukaan rakennuslupaa edellyttävissä korjaus- ja muutostöissä olisi kysymys sellaisista, "joilla rakennuksen käyttöikää lisättäisiin uutta rakennusta vastaavasti". Vastaavasti Ekroos ja Majamaa katsovat, että rakennuksen peruskorjaus, jolla rakennus saatetaan uutta vastaavaksi, edellyttää aina rakennuslupaa.

Sipoon kunnan voimassa olevan, KHO:n päätöksellä 15.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen rakennusjärjestyksen sivulta 7 käy ilmi, että "normaalina peruskorjauksena", johon ei tarvita rakennuslupaa, pidetään sellaista, jossa kantaville tai palo-osastoiville rakenteille ei tehdä muutoksia. Jos kuitenkin peruskorjaus tehdään rakennuksessa, jossa on todettu merkittävä kosteus- tai homevaurio tai muu merkittävä terveydelle haitallinen vaurio, hanke edellyttää rakennuslupaa. Erikseen on vielä todettu selvyuden vuoksi, että muutos rakennuksen märkätilaan, kantavaan rakenteeseen tai palotekniseen ratkaisuun edellyttää rakennuslupaa.

Esillä olevassa tapauksessa on ollut kiinteistönomistajan vastineen mukaan kysymys siitä, että hänen 2020 ostamansa kiinteistön pihapiiriin kuuluneessa, vastineessa "pihamökiksi" luonnehditussa rakennuksessa, johon kiinteistönomistajan ex-puoliso ja yhteinen lapsi olivat muuttaneet, oli todettu syksyllä 2021 tehdyissä tutkimuksissa kosteus- ja homevaurioita, joiden takia asukkaat olivat joutuneet muuttamaan pois ja rakennusta oli alettu korjata. Näistä seikoista ei kuitenkaan ole esitetty vastineessa esitetyn kertomuksen tueksi mitään varsinaista selvitystä. Epäselväksi siten jää, onko kysymys ollut objektiivisesti arvioituina sellaisista merkittävistä kosteusvaurioista, joita Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen sivulla 7 on tarkoitettu ja joiden ollessa käsillä korjaushanke olisi muuttunut rakennusluvanvaraiseksi.

Kiinteistönomistajan 28.9.2022 päivätyn vastineen perusteella on joka tapauksessa riidatonta, että alun perin pelkkinä korjaustoimenpiteinä aloitettujen toimenpiteiden seurauksena rakennus oli purettu kokonaan siten, että jäljellä olivat enää ainoastaan ”mökin takaosan vanhat betonipilarit” sekä vesi-, viemäri- ja sähköliittymät.

Valiokunnan käsityksen mukaan on ilmiselvää, että uuden rakennuksen rakentaminen purkutöiden jälkeisestä lähtötilanteesta alkaen on edellyttänyt MRL 125 §:n nojalla rakennuslupaa siitäkkin huolimatta, että tuohon lähtötilanteeseen oli kiinteistönomistajan vastineen mukaan jouduttu alun perin pelkkinä rakennuslupaa edellyttämättöminä vauriokorjauksina aloitettujen toimenpiteiden edetessä. Kiinteistönomistajan on täytynyt tämä käsittää.

14.9.2022 annettu rakennustöiden keskeyttämismääräys on siten pysyttävä voimassa.