

UHKASAKON ASETTAMINEN FÄRINMÄKI, TORNIO

810/10.03.00/2020

MELAYMP 20.10.2020 § 85

Valmistelija rakennustarkastaja Markku Vaittinen:

Kiinteistön yksilöinti:

xxx

Asia:

Rakennusvalvonta on vastaanottanut useita yhteydenottoja kiinteistön osalta. Paikalla on moottoripyöräyhdistyksen toimitila. Toiminta on aiheuttanut ilmoitusten mukaan melu- ja järjestyshäiriöitä ympäristössä sekä pelkotiloja alueen asukkaissa. Viihtyvyyden asuin-alueella on laskenut moottoripyöräyhdistyksen toiminnasta johtuen.

Asiaa koskevia määräyksiä:

MRL50§ 1 momentti, asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

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.

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.

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 uhallalla, 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 uhkasakon tai teettämisuhan 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.

Kuuleminen:

Kehotus asiasta lähetettiin kiinteistön omistajille 17.8.2020. Kuuleminen uhkasakon asettamiseen mahdollisesti johtavassa asiassa lähetettiin 7.9.2020.

Selitys asiaan annettiin 16.9.2020. Selityksessä kiinteistön omistajat kertovat yhdistyksen perustetun 2002 kuuden samanhenkisen henkilön toimesta tarkoituksenaan moottoripyöräurheilun, moottoripyörän hallintataidon, liikennekulttuurin ja teknisen tietämyksen edistäminen jäsentensä keskuudessa. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys järjestää moottoripyöräurheilun ja liikennekysymyksiin liittyviä harjoitustilaisuuksia sekä näyttelyitä ja kokoontumisajoja.

Yhdistys on kiinteistön omistajien selityksen mukaan toiminut aikaisemmat 16 vuotta Tornion kaupungin vuokralaisena. Viimeksi 10 vuotta vanhalla energialaitoksella osoitteessa xxx. Sitä ennen 6 vuotta Kivirannan vanhalla koululla osoitteessa xxx. He toteavat että näiden toimintakausien aikana ei ole tullut kertaakaan valituksia vuokranantajilta tai naapureilta.

He kertovat yhdistyksen päättäneen ostaa 28.11.2018 kyseisen kiinteistön rakennuksineen.

Tavoitteena heillä oli tarjota paikka ja mahdollisuus jäsenilleen säilyttää sekä korjata moottoripyöriä ja viettää aikaa.

Kiinteistön omistajat kertovat että kyseisessä rakennuksessa on aikaisemmin ollut autokorjaamo, hankkija ja Outokummun moottorikerho. Tilat ovat heidän kertomuksen mukaan toimineet yritystiloina tai harrastetoimintotiloina. Kiinteistössä oleva asunto ei ole heidän mukaan asumismuodossa vaan toiminut lähinnä henkilöstötilana. Kiinteistöverotuksen tiedoissa rakennustyyppi on heidän mukaan määritely että rakennus on pääasiassa ollut muussa asuinkäytössä kuin vakituisessa asuinkäytössä. Rakennuksen käyttötarkoitus ei ole heidän mukaan siis muuttunut aikaisemmasta vaikka olisikin asemakaavoitettu asuinalueeksi. He ovat pyrkineet myös remontoimaan ja siistimään piha-alueita siten, että tila sopisi ympäristöön. Suunnitelmissa heillä on myös kiinteistön ulkokuoren kunnostus sekä tontin aitaus.

Kiinteistön omistajat toteavat että heidän yhdistyksen toiminta ei aiheuta ympäristöön melua sen enempää kuin asuminen joksikin alue on asemakaavassa määritely. Tiloissa korjataan ja rakennetaan moottoripyöräkerhon moottoripyöriä. Kesäisin piha toimii moottoripyörien kokoontumisajojen tukikohtana. He ovat kertomuksensa mukaan järjestäneet useampana vuonna ajotapahtuman, joka on sijoittunut pääasiassa Ruotsin puolelle.

Ajotapahtumia on vuodessa 1-2 kertaa ja he ovat valmiita hakemaan näihin tapahtumiin jatkossa meluluvan. Tietoon tullessiin yksittäisiin häiriöilmoituksiin he ovat puuttuneet ja tulevat puuttumaan jatkossakin. He toteavat että Färimäentiellä on myös paljon Yli-Rauhon mopoliikennettä.

He kysyvät että olisiko mahdollista hakea tilalle poikkeamislupaa asemakaavasta ottaen huomioon että tien toisella puolella sijaitsee teollisuusalue. Tarkoituksena heillä ei ole aiheuttaa häiriöitä tai hakeutua hankaluuksiin. He kertovat olevansa avoimia yhteistyöhön Tornion kaupungin ja ympäristön kanssa pääsemään kaikkia sopivaan ratkaisuun. Lopuksi he toteavat että heidän periaatteenaan on alusta asti ollut pitää ovet avoinna kaikille kerhoille ja alan harrastajille.

Asian arviointia:

Kaavoituksen lausunto asiaan: (Urpo Tallavaara)

"Asemakaava on saavuttanut lainvoiman 19.03.2018. Nykyiset omistajat ovat lainhuudon mukaan tehneet kaupan 28.11.2018.

Jos ostajat eivät ole asemakaavasta tietoa saaneet, ei se mielestäni ole kaavoittajan vastuulla vaan myyjän/välittäjän."

Kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. (MRL188§)

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan,

kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon. (MRL188§)

Edellisessä toimipaikassa osoitteessa Lukiokatu 11 asemakaava-merkintä on; Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös kaukolämpötoiminnan tarvitsemia rakennuksia ja laitteita. Toiminta on soveltunut paremmin tämän asemakaava-alueen merkintään.

Ennen asemakaavan voimaantuloa nykyinen sijoituspaikka on ollut yleiskaava -aluetta merkinnällä VL lähivirkistysalue. Tätä ennen alue on kuulunut haja-asutusalueeseen, jota ei ole ohjannut yksityiskohdainen kaava. Näin erilaiset käyttötarkoitukset ovat olleet mahdollisia, eivätkä ole aiheuttaneet vähäistä suurempaa haittaa ympäristössään. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistön käyttötarkoitus on yhden asunnon talo ja käytetään vakinaiseen asumiseen. Jo tehdyille tai suunnitelmissa oleville toimille kuten uudisrakentamiselle, käyttötarkoituksen muutokselle, korjaus- ja muutostöille, aidan rakentamiselle ja huoneistojärjestelyille vaaditaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä Tornion rakennusjärjestyksen mukaan lupamenettely. Tällaisia rakennus- tai toimenpidelupia ei ole kiinteistölle haettu eikä vireillä.

Asemakaavamuutosta tai poikkeamista voidaan yleensä hakea. Moottoripyöräkerhon toimintojen ympäristölle aiheuttamat häiriöt ja vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ovat yleensä suuret. Toimintoja on vaikea sovittaa yhteen pientaloasumisen kanssa. Poikkeamislupa tässä tapauksessa jouduttaisiin näkemyksemme mukaan valmistelemaan kielteisenä. Naapurit todennäköisesti vastustaisivat myös hanketta. Kun kysymyksessä on uusi pientaloasumiseen laadittu asemakaava-alue, joka on rakentamisvaiheessa, ei näkemyksemme mukaan asemakaavamuutokseen ole myöskään edellytyksiä.

Ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen sijoittaminen voi yleensä tulla kysymykseen erillisellä kaavamääräyksellä. Tällöin mahdolliset meluhaitat otetaan huomioon suunnittelussa. Erillistä kaavamääräystä tällä alueella ei kuitenkaan ole.

Viereinen teollisuusalue on kaavamerkinnältään KTY (toimitilaraken-

nusten korttelialue). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Tämän seikan ei voida katsoa toimivan puoltavana asiana asemakaavan muutokselle tai poikkeamislualle. Mitään asiaa koskevaa hakemusta ei ole vireillä.

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueita rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Asemakaavamääräykset ovat velvoittavia. Asemakaavamerkintä alueella on AO (erillispientalojen korttelialue). Alueella on tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Kiinteistön pääkäyttötarkoitus moottoripyöräyhdistyksen toimitilana on asemakaavan vastainen.

Päävelvoite:

Kiinteistön omistajaa velvoitetaan:

1. Lopettamaan rakennusluvan- ja asemakaavan vastainen toiminta kiinteistöllä.
2. Saattamaan kiinteistö rakennusluvan mukaiseksi huomioiden asemakaavamääräykset. (luvattomat rakennuksen muutostyöt, luvattomat piharakennukset sekä luvattomat piha-alueen muutokset)

Päävelvoitteen tehoste:

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

Jos päävelvoitetta 1 ei ole noudatettu 31.3.2021 mennessä, tuomitaan uhkasakkoa peruserä 8000 euroa sekä lisäerät 2000 euroa kullakin täydeltä kuukaudelta 31.3.2021 jälkeen 12 kuukautta.

Jos päävelvoitetta 2 ei ole noudatettu 30.9.2021 mennessä, tuomitaan uhkasakkoa peruserä 2500 euroa sekä lisäerät 500 euroa kullakin täydeltä kuukaudelta 30.9.2021 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 500 euron suuruinen uhkasakko. Tältä osin ei päätökseen saa hakea muutosta valittamalla.

Tiedoksianto:

Tämä päätös annetaan tiedoksi yhdistyksen puheenjohtajalle ja sihteerille postitse saantitodistuksella tai tarvittaessa haastetiedoksiannona.

Päätös lähetetään tiedoksi Lapin maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 57§, 58§, 182§ ja uhkasakkolaki

OHEISAINEISTO

asemakaavaote
asemakaavamääräykset
kehotus
kuuleminen
vastine
valokuvat 1 ja 2

YMPÄRISTÖPÄÄLLIKKÖ AAPO MÄENPÄÄ:

Ympäristölautakunta tekee edellä esitetyn mukaisen päätöksen päävelvoitteista ja päävelvoitteiden tehosteiksi asetettavista uhkasakkoista.

Ympäristölautakunta päättää ilmoittaa uhkasakon asettamisesta poliisille esitutkintaa varten.

Uhkasakon asettamispäätöksestä laskutetaan rakennusvalvonnan taksan mukaisesti 60,00 euroa/päätös.

Pidetään pöytäkirja tämän pykälän osalta kokouksessa tarkastettuna.

MERI-LAPIN YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

johtava rakennustarkastaja Markku Vaittinen, 0400 363707

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus

Otteet:

yhdistyksen puheenjohtaja

yhdistyksen sihteeri

maanmittauslaitos

rakennusvalvonta

maankäyttöinsinööri
