

§ 98

Asianro 7111/10.03.00.03/2017

Uhkasakon asettaminen kiinteistön ja rakennuksen siistimiseksi / 778-403-8-107 / Asemakatu 8, Suonenjoki

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta

Kiinteistö, jota asia koskee

778-403-8-107, Asemakatu 8, 77600 Suonenjoki

Asianosainen, velvoitettu Kiinteistön 778-403-8-107 omistaja

Selostus asiasta

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella Suonenjoen ns. vanhassa keskustassa. Kaavamääräys AL-17 asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue. Kiinteistö sijaitsee alueella, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Kohde on pienkerrostalo, jossa on ollut tulipalo kesällä 2014. Rakennus on hylätty ja siellä ajoittain oleskelee asiaankuulumatonta porukkaa.

Kiinteistön omistajaa on huomautettu vuonna 2014 kerrostalon kunnossapidon laiminlyönnistä sekä pihamaalla olevasta roskista ja jätteistä. Kiinteistö on siirtynyt toiselle omistajalle vuonna 2015.

Rakennuksen ulko-ovia on särjetty ja avattu sekä ikkunoita särjetty ja avattu. Avatut ikkunat ovat vaarassa pudota alla kulkevien ihmisten päälle. Pulut asustavat rakennuksen ullakolla ja levittävät ulostetta naapurikiinteistöille. Tontilla on särjettyjä huonekaluja ja muuta epämääräistä jätettä (puutavaraa, vaatteita) rumentamassa ympäristöä. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat valittaneet ko. kiinteistön siisteydestä.

Rakennusvalvonta on lähettänyt kehotuksia (11.9.2017 ja 26.10.2017) kiinteistön nykyiselle omistajalle. Kiinteistön omistajaa on kehotettu välittömästi suojaamaan rakennus siten, että ulkopuolisilla ei ole mahdollisuutta päästä rakennukseen sekä sulkemaan/salpaamaan ikkunat niin, että niistä ei ole vaaraa sekä siistimään kiinteistö roskista ja epämääräisistä jätteistä.

Kiinteistön omistaja ei ole noudattanut kehotuksia eikä antanut selvitystä määräaikoihin (15.10.2017 ja 30.11.2017) mennessä.

Rakennusvalvonta on käynyt paikalla 23.10.2014, 2.12.2014 (edellisen omistajan aikaan) 13.10.2016 (mukana myös terveystarkastaja), 6.9.2017, 5.12.2017 ja 13.2.2018 ja todennut, että kerrostalon ja sen piha-alueen kunnossapito on edelleen laiminlyöty. Kehotuksen mukaisia toimenpiteitä ei ole tehty eikä rakennuksen omistaja ei ole ollut yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennus on päästetty rapistumaan ja piha-alue roskaantumaan.

Kiinteistön omistajaa on kuultu uhkasakkolain edellyttämällä tavalla uhkasakon tai teettämisuhan asettamisesta kirjeellä 27.2.2018. Samalla häntä on pyydetty ilmoittamaan toimenpiteistä ja aikataulusta, jos hän aikoo ryhtyä siistimään kiinteistöä. Kiinteistön omistaja ei ole edelleenkään vastannut selvityspyyntöön tai ottanut yhteyttä asiasta rakennusvalvontaan.

Suonenjoen rakennustarkastaja on käynyt kiinteistöllä toistamiseen 9.10.2018. Tarkastuksella on todettu, että toimenpiteet ovat edelleen tekemättä.

Esityksen liitteenä on 13.2.2018 ja 9.10.2018 kiinteistöltä otetut valokuvat.

Sovellettavat säännökset

Säännökset rakennuksen ja sen ympäristön kunnossapidosta

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:ssä säädetään, että rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Edelleen saman lain 170 §:ssä säädetään, että jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Säännökset hallintopakkeinojen käytöstä

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädetään, että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikeasemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla. Uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus maanmittaustoimistoon

Uhkasakkolain 19 §:n nojalla 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 valvojan viranomaisen on lähetettävä vastaava ilmoitus asiaa koskevista myöhemmistä päätöksistä ja päävelvoitteen täyttämisestä.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

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

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta:

- 1 Ensisijaisesti velvoittaa kiinteistön 778-403-8-107 omistajan välittömästi sulkemaan rakennuksen avonaiset ja rikutut ikkunat sekä ovet niin, että asiattomilta pääsy rakennukseen estetään.
- 2 Toissijaisesti velvoittaa omistajan siistimään piha-alueet, poistamaan kiinteistöltä liitevalokuvista näkyvät särjetyt huonekalut ja jätteet 30.5.2019 mennessä.
- 3 Asettaa kohdan 1 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi kiinteistön omistajalle kahdentuhannen (2000) euron uhkasakon.
- 4 Asettaa kohdan 2 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi kiinteistön omistajalle viidentuhannen (5000) euron uhkasakon.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan poliisille esitutkintaa varten.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta velvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tästä päätöksestä veloitetaan hyväksytyyn rakennusvalvontataksan 10.3 §:n mukainen neljänsadan (400) euron suuruinen maksu.

13.12.2018

98 §

Rakennusvalvonta on kehottanut asianosaista siivoamaan kiinteistön piha-alueet ja sulkemaan rakennuksen avonaiset ja rikutut ikkunat Kyseisiä toimenpiteitä ei ole tehty useista kehotuksista huolimatta. Kiinteistön kunnossapidon laiminlyönti turmelee rakennettua kaupunkiympäristöä ja häiritsee naapurustoa.

Velvoitetulle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta.

Velvoitetulla on kiinteistön omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitteita. Velvoitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen, kun otetaan huomioon työn luonne. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettu huomioon vaadittavan toimenpiteen laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan velvoitteiden toteuttamiseen.

Sovelletut lainkohdat
Tekstissä mainitut ja
Ulkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §

Liitteet
5 7111/2017 Valokuvat 15.2.2018
6 7111/2017 Valokuvat 9.10.2018

Valmistelija
Mika Kimonen puh. +358 40 594 6452
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

