

Rakennuksen kunnossapitoa koskeva hallintopakko kiinteistölle 430-468-3-43

Lupajaos 04.03.2025 § 22
192/10.03.00/2023

Valmistelija

johtava rakennustarkastaja Harri Salminen

Kiinteistö: 430-468-3-43

Osoite: Sikiläntie 1

Haltija:



Asiaselostus

Mainittu kiinteistö on 23.4.2014 rekisteröidyllä hallinnanjakosopimuksella jaettu kahteen määräalaaan. Kiinteistöllä on kaksi rakennusta, yksi kummallakin määräalalla. Hallinnanjakosopimus on liitteenä.

Nyt käsiteltävä asia koskee määräalalla A sijaitsevaa asuin- ja liikerakennusta. Rakennuksen omistajaa on aiemmin kehoitettu rakennuksen kunnossapitoon mutta ne eivät ole johtaneet toimenpiteisiin.

Rakennus sijaitsee kahden kadun kulmassa ja aivan rakennuksen vieressä on myös kevyen liikenteen väylä. Useat rakennuksen ikkunoista ovat rikkoutuneet ja putoavista lasin kappaleista aiheutuu vaaraa ohikulkijoille.

Haltijaa on kehoitettu rakennuksen kunnostamiseen. Paikalla 21.2.2025 suoritettussa tarkastuksessa todettiin, että kehoituksia ei ole noudatettu.

Lainsäädäntöä

RakL 140 § Rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen omistajan on:

- 1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;

...

RakL 141 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

Ennen korjauskehoituksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

RakL 145 § Hylätty rakennus

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

...

RakL 147 § Uhkasakko ja teettämishuaka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräästä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakosta ja teettämishuakasta säädetään uhkasakolaissa.

RakL 152 § Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta

...

8) laiminlyö 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa,

.....

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

RakL 153 § Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitettu teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.

UhkasakkoL4 § Toimivalta

Viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämishuakan tai keskeyttämishuakan, jos niin on laissa säädetty.

UhkasakkoL14 § Teettämishuakan ja keskeyttämishuakan asettaminen

Teettämishuaka asetetaan määräämällä päävelvoite noudatettavaksi uhalla, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella.

Keskeyttämishuaka asetetaan määräämällä päävelvoite noudatettavaksi uhalla, että työnteko tai muu toiminta keskeytetään taikka laitteen tai muun esineen käyttö estetään.

Teettämisuhkaa ja keskeyttämisuhkaa asetettaessa noudatetaan muutoin soveltuvien osin, mitä uhkasakosta 6, 7 ja 12 §:ssä säädetään.

UhkasakkoL 17 § Teettämiskustannukset

Teettämiskustannukset maksetaan etukäteen valtion tai, jos teettämisestä päättää kunnallinen viranomainen, kunnan tai kuntainliiton varoista, ja peritään velvoitetulta tai 20 §:ssä tarkoitettulta luovutuksensaajalta siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoin on säädetty.

UhkasakkoL 18 § Ilmoitusvelvollisuus

Milloin uhkasakko, teettämisuhka tai keskeyttämisuhka on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Uhan asettamista koskevaan päätökseen on sisällytettävä selostus ilmoitusvelvollisuudesta ja siitä, että ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuina mainintoina tai muuten todisteellisesti.

Edellä 1 momentissa säädetyn ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi voidaan asettaa uhkasakko. Uhkasakon asettamista koskevaan päätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla.

UhkasakkoL 19 § 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.

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

Päätöksen perustelut

Rakennuksen tämän hetkisen kunnon voidaan katsoa olevan sellainen, että se rumentaa ympäristöä eikä täytä turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimuksia. Lisäksi rakennus nykyisessä kunnossaan rumentaa ympäristöä. Näistä syistä rakennusvalvonta esittää lupajaostolle määräyksen antamista ensi vaiheessa niin, että rakennuksessa tehdään ne toimenpiteet, jotka ulkopuolisten turvallisuudelle asetetut vaatimukset edellyttävät.

Koska aikaisemmin asiasta annettuja korjaamiskehotuksia ei ole noudatettu ja korjaustoimenpiteiden tekeminen on turvallisuuden vuoksi välttämätöntä, ehdotetaan velvoitteen tehosteeksi teettämisuhkaa.

Toimivalta asiasta päättämiseen on Loimaan kaupungin hallintosäännön 26 §:n mukaan lupajaostolla, joka toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Kuuleminen

Haltijalle on varattu mahdollisuus antaa kirjallinen vastineensa päätösehdotuksesta ennen asian ratkaisemista. Kuuleminen on tehty hallintolain 62 §:n mukaisesti yleistiedoksiäntona. Mahdollinen vastine on käytettävissä kokousajankohtaan mennessä.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Päätösehdotus

Lupajaosto velvoittaa kiinteistön määräalan haltijan rakentamislain 140 §, 141 § sekä 145 § perusteella kunnostamaan tai peittämään rakennuksen ikkunat niin, ettei niistä enää aiheudu ohikulkijoille vaaraa. Kunnostaminen on tehtävä kahden kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Määräyksen tehostamiseksi lupajaosto asettaa rakentamislain ja uhkasakkolain nojalla uhan, että suorittamatta jätetty veloitteen mukainen työ teetetään veloitettun kustannuksella. Työt teetetään rakennusvalvontaviranomaisen toimesta edellä mainitun määräajan jälkeen, jos kiinteistön omistaja ei sitä siihen mennessä ole tehnyt. Kustannukset työstä ja siihen liittyvistä muista kustannuksista peritään kiinteistön omistajalta.

Asian vähäisen merkityksen vuoksi lupajaosto jättää ilmoittamatta asiasta poliisille.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti myös Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Kiinteistön määräalan haltijan on kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle tästä veloitteesta ja sitä koskevasta teettämisuudesta luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Veloitettun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä peritään Loimaan elinympäristölautakunnan 10.12.2024 hyväksymän rakennusvalvontataksan 13.2 kohdan mukaan 236,00 euroa ja 13.5 kohdan mukaisesti 630,00 euroa, yhteensä 866,00 euroa.

Päätös

Hyväksyttiin.