

Turun kaupunki  
Rakennus- ja lupalautakunta

Pöytäkirja

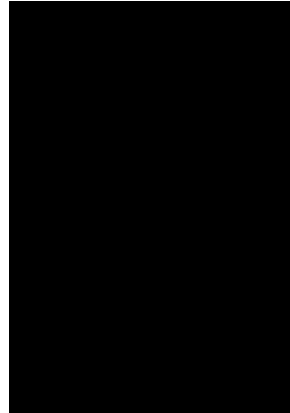
16/2019

Kokousaika Tiistai 06.08.2019 klo 16:15-16:46  
Kokouspaikka Neuvottelutila Engel, Puolalankatu 5, 4. krs

2017-66

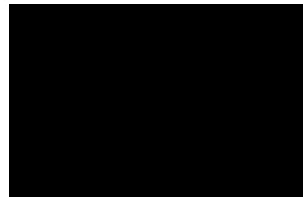
## Vakio-osallistujat

### Päätöksentekijät



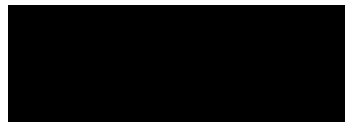
puheenjohtaja  
varapuheenjohtaja  
jäsen  
jäsen  
jäsen  
jäsen  
jäsen  
jäsen  
jäsen  
jäsen  
jäsen  
varajäsen

### Muut vakio-osallistujat



Khn edustaja  
ympäristönsuojelupäällikkö, esittelijä  
lupapäällikkö, esittelijä  
valvontajohtaja, esittelijä ja sihteeri  
ympäristöterveyspäällikkö, esittelijä

### Poissa



jäsen  
jäsen

### Pykälät

232 - 238

### Huomautukset

Ympäristöinsinööri  esittäytyi ennen kokouksen alkua.

### Muutoksenhaku

Liitteenä

Turun kaupunki  
Rakennus- ja lupalautakunta

Pöytäkirja

16/2019

---

### Allekirjoitukset

[Redacted signature]

puheenjohtaja

[Redacted signature]

sihteeri

**Pöytäkirjan tarkastus** 13.08.2019

[Redacted signature]

**Pöytäkirja pidetty  
yleisesti nähtävänä**

Pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa  
14.08.2019.

Todistaa

[Redacted signature]

valvontajohtaja

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Rakennus- ja lupalautakunta	234	06.08.2019	3	

7953-2018 (10 03 00)

## Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen hallintopakkoasia / Kaskenkatu 3 (2017-66)

### Tiivistelmä:

Rakennusvalvonta on kehottanut Kaskenkatu 3:ssa sijaitsevien rakennusten omistajaa kunnostamaan kiinteistöllä sijaitsevat kaksi rakennusta. Rakennusten omistaja ei ole kehotuksista huolimatta ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin rakennusten kunnostamiseksi. Rakennus- ja lupalautakunta on 9.8.2018 § 324 velvoittanut kiinteistön omistajan uhkasakon uhalla ryhtymään kunnostamistoimenpiteisiin. Lautakunnalle ehdotetaan, että uhkasakko tuomitaan maksettavaksi ja velvoitteille asetetaan uusi suurempi uhkasakko, koska toimenpiteisiin ei ole ryhdytty.

Rlupalk § 234

Ympäristölakimies [REDACTED] 29.7.2019:

### Kiinteistö:

kaupunginosa (3), korttelin 1 tontti 1003.

### Osoite:

Kaskenkatu 3, 20700 Turku.

### Omistaja:

[REDACTED]

### Kuvaus asiasta

Rakennusvalvonta on pitänyt kiinteistöllä katselmuksen 7.2.2018. Katselmuksessa havaittiin pahoja vaurioita. Kiinteistön yksikerroksisen asuinrakennuksen (PRT 1034470376) katto ja julkisivuseinät sekä ikkunat ovat rappeutuneet. Julkisivumaalaukset ovat huonokuntoiset ja ympäristöä rumentavat. Ulkoseinähirsissä on paikoin pahoja lahoamisvaurioita. Luonnonkivistä tehty sokkeli on paikoin rikkoutunut ja lohkaraita on pudonnut jalkakäytävälle. Vesikatto alusrakenteineen on pääosin hyvin huonokuntoinen ja vuotanut paikoitellen kauan, koska sisällä on mm. pahoja yläpohjan lahovaurioita.

Katselmuksella käytiin rakennuksen huoneistossa 4, 5 ja 6. Huoneistoihin 2 ja 3 ei päästy sisälle. Huoneistoon kolme oli pyydetty järjestämään sisäänpääsy, mutta sitä ei ollut järjestetty. Huoneisto nro 4:n sisäpuoli oli huonokuntoinen, alapohja- ja yläpohjarakenteita ei päästy näkemään. Huoneisto nro 5:ssä osa alapohjasta ja yläpohjasta oli romahtanut kokonaan. Alapohja oli osittain täysin tuhoutunut ja romahtanut ja vesikatto oli vuotanut pitkän aikaa, jonka seurauksena osa yläpohjasta oli lahonnut ja tuhoutunut. Huoneiston sisäpuolella pintamateriaalit oli laajalti purettu. Huoneistossa oli myös rakennusjätettä.

Huoneisto nro 6 oli yhdistetty huoneisto nro 5:een. Huoneisto nro 6 oli paremmassa kunnossa kuin huoneisto nro 5, mutta yläpohja- ja alapohjarakenteita ei päästy tutkimaan. Huoneisto nro 1 on asuinkäytössä ja sen osalta jul-

kisivumaalaukset ovat paremmassa kunnossa eikä tähän asuntoon ollut tarvetta päästä sisälle. Sähköasennukset olivat käydyissä huoneistossa laajalti huonokuntoiset.

Kiinteistön toisen rakennuksen (vanha päiväkotirakennus, PRT 1034470365) julkisivumaalaukset ovat huonokuntoiset ja ympäristöä rumentavat. Samoin vesikaton ja hormien pellitysten maalaukset ovat huonokuntoiset ja ympäristöä rumentavat.

Rakennus- ja lupalautakunta on 9.8.2018 § 324 velvoittanut kiinteistön omistajan juoksevan uhkasakon uhalla tekemään seuraavat toimenpiteet 1.5.2019 mennessä:

Yksikerroksinen asuinrakennus, PRT 1034470376:

- Julkisivurakenteet ja ikkunat korjattava, julkisivut maalattava
- Sokkelit kunnostettava
- Katto kunnostettava
- Rakennuksen sisätilat ja sähköasennukset kunnostettava kokonaisuudessaan

Vanha päiväkotirakennus, PRT 1034470365:

- Julkisivurakenteet korjattava ja julkisivut maalattava
- Peltikatto ja hormit kunnostettava sekä maalattava

Juoksevan uhkasakon määräksi asetettiin kiinteänä peruseränä kaksikymmentätuhatta (20.000) euroa, mikäli velvoitetta ei ole täytetty 1.5.2019 mennessä sekä lisäeränä kaksituhatta (2.000) euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Rakennusvalvonta on tehnyt katselmuksen kohteeseen 28.5.2019. Katselmuksella todettiin, että päiväkotirakennuksen julkisivut ja vesikatto ovat edelleen kunnostamatta ja siistimättä. Asuinrakennuksen julkisivut, sokkeli ja vesikatto ovat edelleen kunnostamatta ja siistimättä. Huoneistot 2,3,5 ja 6 sisältä edelleen kunnostamatta ja laajalti hyvin huonokuntoiset. (Huoneistoihin 2 ja 3 ei edellisellä kerralla päästy sisälle.) Huoneiston numero 4 haltija ei saapunut katselmukselle eikä asuntoon päästy sisälle. Huoneistoon 1 ei katsottu olevan tarvetta päästä sisälle. Ko. huoneistossa asutaan vakituisesti. Edellisillä katselmuksella huoneistoissa olleet suuret määrät jätteitä olivat edelleen poistamatta. Huoneistojen ylä- ja alapohjat samassa kunnossa kuin edellisellä katselmuksella, laajalti hyvin huonokuntoiset, lahonneet ja paikoitellen romahdelleet. Samoin vesikatto huonokuntoinen.

Lautakunnalle ehdotetaan, että uhkasakko tuomitaan maksettavaksi ja velvoitteille asetetaan uusi suurempi uhkasakko, koska toimenpiteisiin ei ole ryhdytty.

**Päätöksen perustelut**

Tontille on tehty katselmus, jossa on todettu, että kiinteistön omistaja ei ole noudattanut rakennus- ja lupalautakunnan päätöstä eikä vaadittuja toimenpiteitä ole tehty.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-

turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. 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.

MRL:n 182 §:n mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltä tai määräämistä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämishan tai keskeyttämishan, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Uhkasakkolain 10.1 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Kiinteistön omistaja ei ole noudattanut asetettua velvoitetta määrääjässä. Molemmat rakennukset on rakennusrekisterin tietojen mukaan rakennettu 1800-luvun puolella ja ovat jo ikänsä puolesta kunnostamisen arvoisia rakennuksia. Kaskenkatu 3 kuuluu maakuntakaavan suojeltaviin kohteisiin osana aluekokonaisuutta SR0026 Vartiovuorenpuisto, Kaskenmäki. Kiinteistö on myös osa Yleiskaava 2029 luonnoksessa suojelutavoitekohdetta 1/30 Kaskenkatu 1 ja 3 Mustainveljestenkujat. Museokeskus on luokitellut kohteen seudullisesti merkittäväksi. Kertaustyylinen rakennus on luokiteltu rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi. Vinkkelirakennus on luokiteltu historiallisesti, rakennusperinteisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Lisäksi rakennukset sijaitsevat Turun keskusta-alueella erittäin näkyvällä paikalla.

Oheismateriaali 1 Katselmuspöytäkirja

Oheismateriaali 2 Valokuvat

Kiinteistön omistajille on annettu mahdollisuus antaa vastine uhkasakon tuomitsemista ja uuden uhkasakon asettamista koskevan päätösehdotuksen johdosta. Vastinetta ei toimitettu.

Valvontajohtaja [REDACTED]

Ehdotus

Rakennus- ja lupalautakunta päättää tuomita [REDACTED] maksamaan lautakunnan päätöksellä 9.8.2018 § 324 asetetun uhkasakon kiinteään peruserän kaksikymmentätuhatta (20.000) euroa sekä lisäeränä toukokuulta ja kesäkuulta kaksituhatta (2.000) euroa kuukaudelta eli yhteensä kaksikymmentäneljätuhatta 24.000 euroa.

Lisäksi rakennus- ja lupalautakunta päättää velvoittaa kiinteistön 853-3-1-1003 omistajan, [REDACTED] juoksevan uhkasakon uhalla kunnostamaan jäljempänä yksilöidyt rakennukset kiinteistöllä 31.12.2019 mennessä seuraavalla tavalla:

Yksikerroksinen asuinrakennus, PRT 1034470376:

- Julkisivurakenteet ja ikkunat korjattava, julkisivut maalattava
- Sokkelit ja alapohja kunnostettava
- Vesikatto ja yläpohja kunnostettava
- Rakennuksen sisätilat ja sähköasennukset kunnostettava kokonaisuudessaan

Vanha päiväkotirakennus, PRT 1034470365:

- Julkisivurakenteet korjattava ja julkisivut maalattava
- Peltikatto ja hormit kunnostettava sekä maalattava

Uuden juoksevan uhkasakon määrä: kiinteänä peruseränä neljäkymmentätuhatta (40.000) euroa, mikäli veloitetta ei ole täytetty 31.12.2019 mennessä sekä lisäeränä neljätuhatta (4.000) euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka veloitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen. Uhkasakko koskee erikseen kummankin rakennuksen osalta määrättävää veloitetta.

Mikäli rakennuspaikan omistaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan käyttöoikeuden, tulee veloitetun ilmoittaa luovutuksensaajalle tällä päätöksellä asetetusta veloitteesta ja uhkasakosta luovutuskirjaan otetuoin maininnoin tai muutoin todisteellisesti.

Päätöksestä ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

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

Tästä päätöksestä peritään [REDACTED] rakennusvalvontataksan 22.5 §:n mukainen maksu 630 euroa.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 182 §.

Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 §, 11 §, 13 §, 18 §, 19 §, 22 §.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Turun kaupunki

§

Kokouspvm

Asia

5

Rakennus- ja lupalautakunta

234

06.08.2019

3



Jakelu



tied Maanmittauslaitos



Rakennus- ja lupalautakunta

06.08.2019 § 234

7953-2018

<b>Valitusosoitus</b>	<p>Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.</p> <p>Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (<i>asianosainen</i>).</p>
<b>Valitusviranomainen</b>	<p>Hallintovalitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle</p> <p>Postiosoite: PL 32, 20101 Turku</p> <p>Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2 – 4, 20100 Turku</p> <p>Sähköpostiosoite: turku.hao@oikeus.fi</p> <p>Sähköinen asiointi: Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <a href="https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet">https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</a></p> <p>Faksinumero: 029 5642 414</p> <p>Puhelinnumero 029 5642 400</p> <p>Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: arkisin klo 8.00 – 16.15</p>
<b>Valitusaika ja sen alkaminen</b>	<p>Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.</p> <p>Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.</p> <p>Mikäli päätös annetaan tiedoksi kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.</p> <p>Mikäli päätös annetaan tiedoksi henkilökohtaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.</p> <p>Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.</p>
<b>Tiedoksianto asianosaiselle</b>	<p>Asianosainen Asunto Oy Kaskenkatu 3</p> <p>Lähetetty tiedoksi kirjeellä, pvm:</p> <p>Lähetetty tiedoksi sähköisenä viestinä, pvm:</p> <p>Muulla tavoin, miten? Lähetetty haastemiehen välityksellä 11.9.2019</p>
<b>Valituksen muoto ja sisältö</b>	<p>Valitus on tehtävä kirjallisesti. Sen voi toimittaa myös sähköisesti.</p> <p>Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- päätös, johon haetaan muutosta</li> <li>- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi</li> <li>- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.</li> </ul> <p>Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.</p> <p>Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos päätös valitukseen voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, tulee ilmoittaa myös sähköpostiosoite.</p> <p>Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.</p> <p>Valitukseen on liitettävä:</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä</li><li>- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta</li><li>- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.</li></ul>
<b>Lisätietoja</b>	Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos ylimääräinen muutoksenhakemus hyväksytään tai asia aineellisia kysymyksiä osaksi-kaan ratkaisematta palautetaan alemman viranomaisen käsiteltäväksi tai siirretään toimivaltaiselle viranomaiselle. Maksua ei myöskään peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä mainituissa asiaryhmissä (esim. yksityishenkilön vireille panemissa sosiaalihuoltolaissa tai terveydenhuoltolaissa tarkoitettua palvelua tai etuutta koskevissa asioissa) eikä myöskään, mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija. Maksu on valituskirjelmäkohtainen.

**Liitetään päätökseen/otteeseen**