

Turun kaupunki
Rakennus- ja lupalautakunta

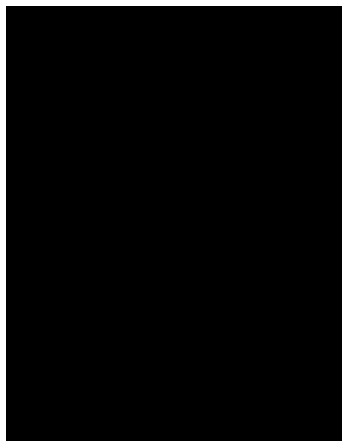
Pöytäkirja

16/2018

Kokousaika Torstai 09.08.2018 klo 16:15-18:50
Kokouspaikka Neuvottelutila Bryggman, Puolalankatu 5, 2. krs

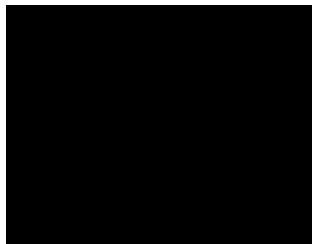
Vakio-osallistujat

Päätöksentekijät



puheenjohtaja
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
varajäsen

Muut vakio-osallistujat



Khn edustaja
ympäristönsuojelupäällikkö, esittelijä
valvontajohtaja, esittelijä
ympäristöterveyspäällikkö, esittelijä
vs. rakennustarkastaja, esittelijä
johtava asiantuntija, sihteeri

Muut osallistujat



Haroma Partners, asiantuntija
saapui klo 16.15, poistui klo 16.35

Poissa



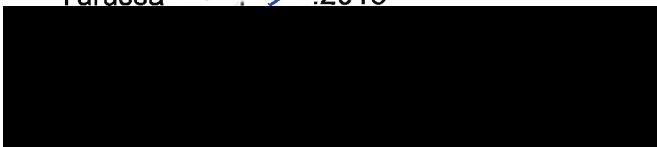
varapuheenjohtaja
jäsen

Pykälät 309 - 327

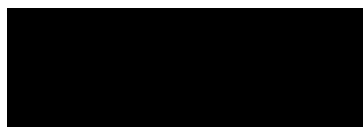
Huomautukset Salainen asia § 327

Tämä asiakirja, Rakennus- ja lupalautakunnan päätös 9.8.2018 § 324, on tänään annettu tiedoksi [redacted] Isännöinti-Saarto Oy ja samalla on luovutettu asiakirjan alkuperäinen kaksioskappale.

Turussa 6.9.2018



Isännöinti-Saarto Oy

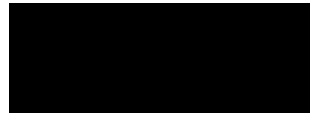


Kaupunkiympäristötoimiala

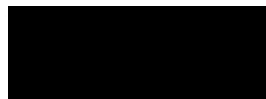
Muutoksenhaku

Liitteenä

Allekirjoitukset

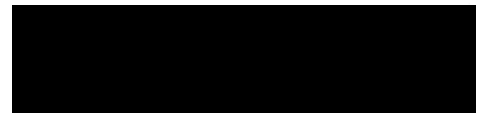


puheenjohtaja



sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus 14.08.2018



**Pöytäkirja pidetty
yleisesti nähtävänä**

Pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa
15.08.2018.

Todistaa



sihteeri

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Rakennus- ja lupalautakunta	324	09.08.2018	1	

7953-2018 (10 03 00)

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

Tiivistelmä:

Rakennusvalvonta on vuosien varrella useasti 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 lupalautakunnalle esitetään, että Kaskenkatu 3:n omistaja velvoitetaan toimenpiteisiin rakennusten korjaamiseksi uhkasakon uhalla.

Rlupalk § 324

Kiinteistö:

kaupunginosa (3), korttelin 1 tontti 1003.

Osoite:

Kaskenkatu 3, 20700 Turku.

Omistaja:

Kuvaus asiasta

Turun rakennuslautakunta on rakennusjärjestyksen 4 §:n mukaisia ympäristökatselmuksia suorittaessa havainnut huomautettavaa yllä mainitussa osoitteessa. Huomautus koskee kiinteistöä 853-3-1-1003. Kiinteistön molemmat rakennukset ovat huonokuntoisia ja ympäristöä rumentavia.

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 julkisivumaalaukset 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.

Päätöksen perustelut

Tontille on tehty katselmuksia ennen uhkasakon asettamista 1.4.2008, 24.10.2017 ja 7.2.2018. Katselmuksien tuloksena todettiin, että kehotuksessa asetettuja määräyksiä ei ole noudatettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, 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 kieltoa tai määräystä 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. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Molemmat rakennukset on rakennusrekisterin tietojen mukaan rakennettu 1800-luvun puolella ja ovat jo ikänsä puolesta kunnostamisen arvoisia rakennuksia. Lisäksi rakennukset sijaitsevat Turun keskusta-alueella erittäin näkyvällä paikalla. Kiinteistön omistaja on rakennusvalvonnan kehotuksista huolimatta jo vuosien ajan laiminlyönyt rakennusten kunnossapidämisen. Tämän

perusteella ei ole todennäköistä, että kiinteistön omistaja noudattaisi kunnostusvelvoitetta ilman asiaan liitettävää uhkasakkoa.

Oheismateriaali 1 Katselmuspöytäkirja 7.2.2018

Oheismateriaali 2 Valokuvat 7.2.2018

Kiinteistön omistajille on annettu mahdollisuus antaa vastine uhkasakon asettamista koskevan päätösehdotuksen johdosta. Kiinteistön omistajan edustaja on pyytänyt ja saanut lisää aikaa vastineen antamiselle. Lisääajan antamisen jälkeenkin yhtiön edustaja on ilmoittanut ainoastaan, ettei kiinteistön omistaja tai hallintoa ole tavoitettu, eikä isännöitsijäyhtiöllä ole valtuuksia lausua asiasta.

Valvontajohtaja [REDACTED]

Ehdotus

Rakennus- ja lupalautakunta päättää velvoittaa kiinteistön 853-3-1-1003 omistajan, [REDACTED] juoksevan uhkasakon uhalla kunnostamaan jäljempänä yksilöidyt rakennukset kiinteistöllä 1.5.2019 mennessä seuraavalla tavalla:

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 määrä: 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.

Mikäli rakennuspaikan omistaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan käyttöoikeuden, tulee velvoitetun ilmoittaa luovutuksensaajalle tällä päätöksellä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta luovutuskirjaan otetuain 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.

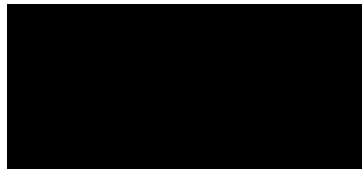
Tästä päätöksestä peritään [REDACTED] Turun kaupunginvaltuuston 12.11.2001 hyväksymän rakennusvalvontataksan 23.3 §:n mukainen maksu 600 euroa.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 182 §.

UHKasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.



johtava asiantuntija

Jakelu


tied Maanmittauslaitos

Rakennus- ja lupalautakunta

09.08.2018 § 324

7953-2018

Valitusosoitus	<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>
Valitusviranomainen	<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 https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Faksinumero: 029 5642 414</p> <p>Puhelinnumero 029 5642 400</p> <p>Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: arkin klo 8.00 – 16.15</p>
Valitusaikajän alkaminen	<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 arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.</p>
Tiedoksianto asianosaiselle	<p>Asianosainen Asunto Oy Kaskenkatu 3</p> <p>Lähetetty tiedoksi kirjeellä, pvm:</p> <p>Lähetetty tiedoksi sähköisenä viestinä, pvm:</p> <p>Muulla tavoin, miten? Tiedoksiannolla, joka osoittaa tiedoksiantopäivän.</p>
Valituksen muoto ja sisältö	<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"> - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - perusteet, joilla muutosta vaaditaan. <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">- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
Lisätietoja	Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 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