

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 68
§ 37

03.12.2019
10.06.2020

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen rakennuksen julkisivun kunnostamiseksi kiinteistöllä 224-10-7-3, Fagerkullankatu 4, 03600 Karkkila

126/10.03.02/2020

Ympäristölautakunta 03.12.2019 § 68

Esittelijä: kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Valmistelija / lisätietojen antaja: vastaava rakennustarkastaja Petri Iivari,
puh. 050 4052 816 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Kiinteistö ja sen omistaja

224-10-7-3, Fagerkullankatu 4, 03600 Karkkila
Päivi Bergroth

Velvoitettu

Päivi Bergroth

Toimenpide

Määräys rakennuksen julkisivun kunnostamiseksi ja maksu pakkokeinopäätöksestä.

Asian selostus

Rakennusvalvontaan on kevästä 2012 oltu useampien eri tahojen toimesta yhteydessä osoitteessa Fagerkullankatu 4 olevien huonokuntoisten rakennusten julkisivujen ja siitä aiheutuvan epäsiistin yleisilmeen vuoksi. Ympäristölautakunta on vuonna 2014 päätöksellään velvoittanut kunnostamaan asuinrakennuksen ja asettanut uhkasakon. Velvoitettu on suorittanut uhkasakon ja asuinrakennuksen kunnostamisen. Huonokuntoisen talousrakennuksen osalta kunnostamiseen velvoittavaa määräystä ei tuolloin vaadittu. Joulukuussa 2018 on talousrakennuksen osalta oltu jälleen yhteydessä rakennusvalvontaan vuotavan vesikaton ja huonokuntoisen julkisivun vuoksi. Kiinteistöllä 10.12.2018 suoritettuna katselmuksen jälkeen on omistajalle lähetetty selvityspyyntö, jossa on pyydetty toimittamaan 4.3.2019 mennessä aikataulu rakennuksen kunnostamiseksi.

Rakennusvalvontaan ei kevään aikana toimitettu aikataulua eikä kiinteistöllä tapahtunut mitään. Uusi kohotus lähetettiin 4.6.2019 rakennuksen kunnostamiseksi syyskuun alkuun mennessä. Paikalla suoritettuna katselmuksessa on ennen velvoitteen asettamispäätökseen liittyvän selvityspyynnön lähettämistä 27.9.2019 todettu ettei korjaustoimiin ole ryhdytty.

Asianomaisten kuuleminen ja selitys

Kiinteistön omistajalle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvonnan 27.9.2019 päivätyllä selvityspyynnöllä. Asianomainen on lähettänyt 25.10.2019 sähköpostilla selityksen, jossa on lupautunut väliaikaisena toimenpiteenä kattaa katon huovalla. Toimenpiteelle ei ole

kuitenkaan pyynnöistä huolimatta ilmoitettu aikataulua.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Suojellun rakennuksen osalta 2. momentissa säädetään erityisestä huolehtimisvelvollisuudesta.

Edelleen 166 §:n 3. momentin mukaan, 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 182 §:n 1 momentin mukaan, 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 oikaisemaan sen, mikä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2. momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämisestä 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.

Kaupunkikehitysjohtajan ehdotus:

Ympäristölautakunta päättää

1) kehottaa kiinteistön omistajaa kunnostamaan kiinteistöllä 224-10-7-3, osoitteessa Fagerkullankatu 4, Karkkila sijaitsevan ulkorakennuksen 15.5.2020 mennessä sellaiseen kuntoon, että veden ja lumen pääsy rakenteisiin estyy, lisävaurioiden synty estetään ja että rakennuksen julkisivu täyttää kohtuulliset kaupunkikuvalliset vaatimukset. Mikäli kattoa ei ole annettuun päivämäärään mennessä korjattu, ympäristölautakunta tulee käsittelemään asiaa uhkasakkolain mukaisesti hallintopakkomenettelynä.

2) velvoittaa kiinteistön omistajan maksamaan rakennusvalvonnan taksan (1.3.2017 § 18.19) mukaisesti 130 euroa.

3) että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Kaikissa kunnostustoimenpiteissä tulee huomioida rakennuksen

suojelumääräykset.

Perustelut

Tämän päätöksen liitteenä olevista valokuvista voidaan todeta rakennuksen huono kunto. Rakennus sijaitsee taajaan rakennetulla asuinalueella ja rumentaa ympäristöä. Mikäli korjaus toimenpiteitä ei tehdä, on odotettavissa haittoja myös terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Koska kyseessä on yhteisomistuksessa oleva talousrakennus, ulottuu vaikutus myös naapurikiinteistöön, jolla rakennuksen toinen puoli on.

Rakennus sijaitsee Karkkilan rakennetun kulttuuriympäristön alueella ja on kaavassa merkitty historiallisesti arvokkaaksi/ kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Suojellun rakennuksen osalta MRL 166.2 §:ssä säädetään erityisestä huolehtimisvelvollisuudesta.

Velvoitetulla on kiinteistön 224-10-7-3 omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Päävelvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus sekä vuodenaikojen mahdollinen vaikutus rakennustöiden olosuhteisiin huomioon ottaen.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioon ottaen, pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Päivi Bergroth, rakennusvalvonta, Maanmittauslaitoksen kirjaamo
Ympäristölautakunta 10.06.2020 § 37

Esittelijä: kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Valmistelija / lisätietojen antaja vastaava rakennustarkastaja
Petri Iivari, puh. 050 405 2816 tai sähköposti
"etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Kiinteistö ja sen omistaja

224-10-7-3, Fagerkullankatu 4, 03600 Karkkila

Päivi Bergroth

Velvoitettu

Päivi Bergroth

Toimenpide

Määräys rakennuksen julkisivun kunnostamiseksi, päävelvoitteen tehosteeksi asetettava uhkasakko sekä maksu pakkokeinopäätöksestä.

Asian selostus

Edellisessä kokouksessa ympäristölautakunta velvoitti kiinteistön 224-10-7-3 omistajaa kunnostamaan kiinteistöllä sijaitsevan ulkorakennuksen 15.5.2020 mennessä sellaiseen kuntoon, että veden ja lumen pääsy rakenteisiin estyy, lisävaurioiden synty estetään ja että rakennuksen julkisivu täyttää kohtuulliset kaupunkikuvalliset vaatimukset. Paikalla tehdyssä katselmuksessa 26.5.2020 todettiin osan katosta olevan

korjattu. Korjaus on kiinteistön omistajan mukaan suoritettu naapurin toimesta ilman hänen lupaansa. Pääosa rakennuksen kattorakenteista on edelleen korjaamatta.

Asianomaisten kuuleminen ja selitys

Kiinteistön omistajalle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvonnan 3.6.2020 lähettämällä kirjeellä (sähköposti ja kirje).

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Suojellun rakennuksen osalta 2. momentissa säädetään erityisestä huolehtimisvelvollisuudesta.

Edelleen 166 §:n 3. momentin mukaan, 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 182 §:n 1 momentin mukaan, 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 oikaisemaan sen, mikä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2. momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

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.

Vt. kaupunkikehitysjohtajan ehdotus:

Ympäristölautakunta päättää

1) velvoittaa kiinteistön omistajaa kunnostamaan kiinteistöllä 224-10-7-3, osoitteessa Fagerkullankatu 4, Karkkila sijaitsevan ulkorakennuksen 24.8.2020 mennessä sellaiseen kuntoon, että veden ja lumen pääsy rakenteisiin estyy, lisävaurioiden synty estetään ja että rakennuksen julkisivu täyttää kohtuulliset kaupunkikuvalliset vaatimukset.

2) asettaa kohdan 1 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi kiinteistön omistajalle 2.000 euron uhkasakon.

3) velvoittaa kiinteistön omistajan maksamaan rakennusvalvonnan taksan (1.3.2017 § 18.19) mukaisesti 180 euroa.

4) että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.
Kaikissa kunnostustoimenpiteissä tulee huomioida rakennuksen suojelumääräykset.

Perustelut

Tämän päätöksen liitteenä olevista valokuvista voidaan todeta rakennuksen huono kunto. Rakennus sijaitsee taajaan rakennetulla asuinalueella ja rumentaa ympäristöä. Mikäli korjaus toimenpiteitä ei tehdä, on odotettavissa haittoja myös terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Koska kyseessä on yhteisomistuksessa oleva talousrakennus, ulottuu vaikutus myös naapurikiinteistöön, jolla rakennuksen toinen puoli on.

Rakennus sijaitsee Karkkilan rakennetun kulttuuriympäristön alueella ja on kaavassa merkitty historiallisesti arvokkaaksi/ kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Suojellun rakennuksen osalta MRL 166.2 §:ssä säädetään erityisestä huolehtimisvelvollisuudesta.

Velvoitetulla on kiinteistön 224-10-7-3 omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Päävelvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus sekä vuodenaikojen mahdollinen vaikutus rakennustöiden olosuhteisiin huomioon ottaen.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioon ottaen, pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Päivi Bergroth, rakennusvalvonta, Maanmittauslaitoksen kirjaamo