

Siivoamis- ja kunnossapitokehoitus

RAKYMPLK 15.06.2022 § 41

Asian selostus

Asia koskee Joensuun kaupungin tonttia 167-16-98-1. Tontti sijaitsee Penttilän kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED]. Tonttia koskee Penttilänrannan 1. asemakaavamuutos, kaavoitusohjelman työ arkistotunnus 16/1566. Tontin osoite on [REDACTED].

Tontin koko on 2.899 m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on palvelurakennusten korttelialue (P).

Tontilla sijaitsee Rauma-Repola Oy:n entinen konttorirakennus, joka on asemakaavassa varustettu merkinnällä sr-1. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennus on suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Rakennus koostuu kahdesta osasta, joista vanhempi on hirsirunkoinen lautaverhoiltu nikkarityylinen talo ja uudempi on vanhaa osaa matalampi vuonna 1955 rakennettu konttorina toiminut rakennus.

Tontti sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla paikalla välittömästi Penttilänkadun varrella ja sen naapuritonteilla on asuinkerrostaloja, joista on suora näkyvyys tontille.

Tontin omistajalle on annettu vuonna 2020 kehoitus tontin piha-alueen siistimiseen ja tontilla olleen jätteen, roskien, rekisteröimättömän ajoneuvon ja muun irtaimiston poistamiseen. Tuolloin on lisäksi todettu, että piha-alue on ollut hoitamaton ja tontilla oleva rakennus ränsistymässä.

Tontin omistaja on kehotuksen jälkeen poistanut tontilta jätettä ja roskia sekä siellä olleen rekisteröimättömän ajoneuvon.

Tontille on tehty valvontakäynti 8.6.2022.

Valvontakäynnin yhteydessä on todettu, että tontin piha-alue on hoitamaton ja nurmikko leikkaamatta. Pääsisäänkäynnin edustalle on alkanut kasvaa paju- tms pensaita ja pääoven portaikko on kuivuneen edellisvuotisen kasvillisuuden peitossa.

Rakennuksen takaseinustalle on kasattu naulaisia laudanpätkiä ja tontin takarajalla on kasa puu-, metalli- ja muovijätettä. Rakennuksen uuden osan pohjoispäädyssä olevan sisäänkäynnin eteen on kasattu metalliromua.

Tontilla olevan rakennuksen yleisilme on epäsiisti. Vanhan osan ulkoseinälaudoituksessa on lahovaurioita ja ulkoseinälautoja on irronnut tai irtomassa. Vanhemman osan seinäaurioita on paikkailtu rakennukseen tyyllisesti sopimattomilla levyillä. Erityisesti rakennuksen vanhemman osan ulkoseinien maali hilseilee ja on osin irronnut. Rakennuksen vanhemman osan ikkunapuitteiden ja vuorilautojen maali hilseilee, samoin uudemman osan ikkunapeltien maali. Pääoven yläpuolella olevan valomainoksen etulevy puuttuu. Vanhan osan eteläpäädyssä ja rakennusosien välissä olevat tiilihormit ovat rapautuneet ja niistä on irronnut ja irtoamassa tiiliä. Vanhan osan katolle johtavat tikkaat ovat lahot ja vaaralliset.

Kokonaisuudessaan tontin ja tontilla olevan rakennuksen yleisilme on epäsiisti ja ympäristöä rumentava. Tontille on esteetön näkymä Penttilänkadulta sekä naapurikiinteistöillä olevista asunnoista.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 § 1 momentti

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 167 § 1 momentti

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 169 § 1 ja 2 momentit

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.

Joensuun kaupungin rakennusjärjestys 13 § 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10 momentit

Rakennusta korjattaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyyliillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Vanhojen rakennusten korjaustoissa tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, kuten ulko-ovet, ikkunat ja porrashuoneiden sisustus. Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että sen suojeluarvo vähenee.

Rakennukset, rakennelmat, laitokset, laitteet ja istutukset sekä piha-alueet on pidettävä siistissä kunnossa ja hoidettava niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Julkisivut on pidettävä asianmukaisessa, siistissä kunnossa.

Kaupunkikuvaan haitallisesti vaikuttava ulkovarastointi on kielletty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa 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.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 186 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Valmistelija: yhdyskuntalakimies ja rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

- 1) Varataan kiinteistön 167-16-98-1 omistajalle tilaisuus selvityksen antamiseen rakennuksen ja ympäristön siivoamisvelvoitetta, rakennuksen kunnossapitovelvoitetta sekä tavaroiden varastointia ja ulkosäilytystä koskevien maankäyttö- ja rakennuslain ja Joensuun rakennusjärjestyksen säännösten vastaisen menettelyn johdosta. Selitys on annettava Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnalle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa tämän kehotuksen tiedoksisaannista;
- 2) Varataan kiinteistön 167-16-98-1 omistajalle tilaisuus selityksen antamiseen päätöksestä, jolla rakennus- ja ympäristölautakunta tulee asettamaan joko uhkasakon tai teettämisuhan siivoamisvelvoitteen, tavaroiden ulkovarastointia ja säilytystä koskevien säännösten sekä rakennuksen kunnossapitoa koskevien säännösten noudattamisen tehosteeksi ellei tämän päätöksen kohdissa 3, 4 ja 5 annettuja kehotuksia ole noudatettu määräpäivään mennessä sekä mahdollisesti poliisille tehtävästä ilmoituksesta. Kirjallinen selvitys on annettava Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnalle kolmenkymmenen (30) päivän tämän päätöksen tiedoksisaannista;
- 3) Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kehottaa kiinteistön 167-16-98-1 omistajaa yhden (1) kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista siistimään kiinteistön piha-alueen huolehtimalla säännöllisesti nurmikon leikkaamisesta sekä poistamalla nurmikko- ja piha-alueella kasvavat paju- yms pensaat sekä istutuksiin kuulumattomat puuntaimet ja poistamalla pääsisäänkäynnin laatoitukselta ja portaikosta siinä olevan kasvillisuuden;
- 4) Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kehottaa kiinteistön 167-16-98-1 omistajaa yhden (1) kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista poistamaan kiinteistöllä olevan rakennuksen seinustalle kasatut naulaiset laudat, poistamalla kiinteistön takarajalla olevat puu-, metalli- ja muoviromut sekä poistamalla Penttiläkadun puoleisella alaovella olevat metalli- ja muoviromut;
- 5) Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kehottaa kiinteistön 167-16-98-1 omistajaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista kunnostamaan asemakaavassa suojellun rakennuksen laho- ja maalipinnoitevauriot julkisivuissa, ikkunapuitteissa ja ikkunoiden vuorilaudoissa, korjaamaan rakennuksen tiilirakenteiset hormit, poistamaan tai korjaamaan rakennuksen pääoven yläpuolella olevan valomainoksen sekä poistamaan katolle johtavat lahonneet tikkaat ja korvaamaan ne asianmukaisilla turvallisilla tuotteilla;

Koska kiinteistöllä oleva rakennus on asemakaavalla suojeltu ja asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on suoritettava siten, että niillä ei vaaranneta rakennuksen rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävää luonnetta, kiinteistönomistajan on korjaustoissa huomioitava Joensuun rakennusjärjestyksen määräykset ja ennen korjaustöiden aloittamista toimitettava rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi selostus suunnitelluista töistä työselostuksineen, käytettävistä materiaaleista ja töiden suorittajasta;

- 6) Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että rakennustarkastaja voi perustellusta syystä myöntää kohdassa 5 mainittuun määräaikaan jatkoaikaa;
- 7) Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää poliisille tehtävästä ilmoituksesta sen jälkeen, kun rakennuksen omistaja on antanut oman selvityksensä asiassa ja rakennus- ja ympäristölautakunnan tiedossa on, onko kiinteistönomistaja ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin kiinteistöllä todettujen puutteiden kuntoon saattamiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

RAKYMPLK 20.09.2023 § 52
3799/10.03.00.13/2022

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.6.2022 § 41 antama siistimis- ja kunnossapitokehottus on saatu annettua tiedoksi kiinteistön [REDACTED] omistajalle 14.7.2023. Omistaja ei ole antanut lausumaa asiassa.

Viimeisin valvontakäynti kiinteistölle on tehty 11.9.2023. Tontilla ei ole tehty siistimis- tai kunnossapitotoimia. Tontin piha-alue ja istutukset ovat edelleen hoitamattomia ja rakennus ympäristöineen on epäsiisti ja rumentaa ympäristöä. Piha-alueen heinikko on ollut hoitamaton koko kesän ajan. Muutamia rakennuksen ikkunoita on rikottu.

Tontilla sijaitseva rakennus muodostuu kahdesta eri aikaan rakennetusta rakennusosasta, joita koskee Penttilänrannan 1. asemakaavamuutoksen, kaavoitusohjelman työ arkistotunnus 16/1566, suojelumääräys sr-1. Asemakaavamääräyksen mukaan tontilla oleva rakennus on suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Rakennus on hirsirunkoinen, lautaverhoiltu ja tiilikattoinen. Rakennuksen julkisivut ovat rapistuneet ja varsinkin seinien alaosissa on havaittavissa lahovaurioita. Rakennuksen perustuksissa on havaittavissa paikoin halkeamia.

Kysymys on pitkäaikaisesta laiminlyönnistä, joka haittaa tontilla olevan rakennuksen suojelua koskevan asemakaavamääräyksen toteutumista sekä rumentaa ympäristöä.

Koska kiinteistönomistaja on laiminlyönyt kiinteistön piha-alueen ja kiinteistöllä olevan rakennuksen hoidon useiden vuosien ajan, on kehotusta syytä tehostaa uhkasakolla ja teettämisuhalla.

Alempana kohdissa 1 ja 2 mainitut velvoitteet eli piha-alueiden nurmikoiden leikkaaminen, piha-alueelle kuulumattomien paju- yms. pensaiden ja puuntaimien poistaminen, kasvillisuuden poistaminen pääsisäänkäynnistä ja portaikosta sekä piha-alueella olevien irtonaisten lautojen, puu-, metalli- ja muoviomujen poistaminen, ovat luonteeltaan sellaisia, että niiden täyttämättä jättäminen aiheuttaa jatkuvaa maisemallista haittaa ja ympäristön rumentumista. Maisemallinen haitta kohdistuu alueen asukkaisiin, naapurikiinteistöihin ja muihin alueella liikkujiin. Velvoitteet ovat normaaleja kiinteistönhoitoon kuuluvia tehtäviä. Nurmikoiden ja istutusten kunnossapito ovat luonteeltaan sellaisia, että ne on tehtävä säännöllisesti ja ne on mahdollista tehdä vain lumettomana aikana. Toimenpiteiden tekemisestä tai teettämisestä ulkopuolisella aiheutuva kustannus ei ole merkittävä. Tästä syystä on perusteltua määrätä, että kohtia 1 ja 2 koskeva teettämisuhka voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana ja muutoksenhausta huolimatta. Muutoksenhakua käsittelevä tuomioistuin voi halutessaan kieltää täytäntöönpanon.

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. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 2 momentin mukaan kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 3 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen, voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Hallintolain 47 f §:n 2 momentin mukaan päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana, jos laissa niin säädetään tai jos päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti, tai jos päätöksen täytäntöönpanoa ei yleisen edun vuoksi voida lykätä. Hallintoprosessilain 122.3 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana myös, jos: 1) laissa niin säädetään; 2) päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti; 3) päätöksen täytäntöönpanoa ei yleisen edun vuoksi voida lykätä. Hallintoprosessilain 123.1 §:n mukaan hallintotuomioistuin voi valituksen ollessa vireillä kieltää päätöksen täytäntöönpanon, määrätä täytäntöönpanon keskeytettäväksi tai antaa päätöksen täytäntöönpanoa koskevan muun määräyksen. Täytäntöönpanomääräys voidaan kohdistaa myös osaan päätöksestä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 167 §, 182 §, 186 §
Uhkasakkolaki 6, 7, 8, 9, 14, 18, 19, 22 ja 23 §:t
Hallintolaki 47 f §

Valmistelija: yhdyskuntalakimies ja rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

- 1) Velvoittaa [REDACTED] tontin 167-16-98-1 omistajana kahden (2) viikon kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista lukien siistimään kiinteistön piha-alueen huolehtimalla nurmikon leikkaamisesta sekä poistamalla nurmikko- ja piha-alueella kasvavat paju- yms. pensaat sekä istutuksiin kuulumattomat puuntaimet ja poistamalla pääsisäänkäynnin laatoitukselta ja portaikosta siinä olevan kasvillisuuden uhalla, että kaupunki tekee tai teettää edellä mainitut toimenpiteet kiinteistönomistajan kustannuksella;
- 2) Velvoittaa [REDACTED] tontin 167-16-98-1 omistajana kahden (2) viikon kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista poistamaan kiinteistöllä olevan rakennuksen seinustalle kasatut naulaiset laudat, poistamalla kiinteistön

takarajalla olevat puu-, metalli- ja muoviromut ja roskat sekä poistamalla Penttiläntien puoleisella alaovella olevat metalli- ja muoviromut ja toimittamaan ne asianmukaisesti jätteenkäsittelyyn uhalla, että kaupunki tekee tai teettää edellä mainitut toimenpiteet kiinteistönomistajan kustannuksella;

- 3) Velvoittaa [REDACTED] tontin 167-16-98-1 omistajana nyt asetettavan juoksevan uhkasakon uhalla 30.6.2024 mennessä kunnostamaan tontilla olevan rakennuksen julkisivut, ikkunat ja tiilirakenteiset savuhormit, poistamaan tai kunnostamaan rakennuksen yläpuolella olevan rikkoutuneen valomainoksen sekä poistamaan rakennuksen katolle johtavat lahonneet tikkaat ja korvaamaan ne asianmukaisilla turvallisilla tuotteilla siten, että korjaustöissä huomioidaan asemakaavan rakennussuojelua koskeva määräys. Juoksevan uhkasakon peruserä on kaksikymmentätuhatta (20.000,00) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2.000,00) euroa;
- 4) Ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhkasakosta ja teettämisuhausta kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;
- 5) Velvoittaa kiinteistönomistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksen saajalle tämän päätöksen mukaisista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetusta uhkasakosta ja teettämisuhausta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite;
- 6) Oikeuttaa Joensuun rakennustarkastajan myöntämään perustellusta syystä jatkoaikaa edellä kohdassa 3 mainitulle velvoitteelle enintään 31.10.2024 saakka. Jatkoajan myöntäminen edellyttää, että kiinteistönomistaja esittää selvityksen siitä, että hän on ryhtynyt toimenpiteisiin kohdassa 3 yksilöidyn päävelvoitteen täyttämiseksi ja jatkoaika on tarpeen jo aloitettujen toimenpiteiden loppuun saattamiseksi.
- 7) Oikeuttaa Joensuun rakennustarkastajan tekemään poliisille harkitsemassaan laajuudessa maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisen ilmoituksen, mikäli kiinteistönomistaja ei ryhdy toimenpiteisiin tässä päätöksessä asetettujen velvoitteiden täyttämiseksi;
- 8) Velvoittaa [REDACTED] maksamaan Joensuun kaupungille tästä päätöksestä Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.12.2022 § 67 vahvistaman rakennusvalvontataksan kohdan 17.2 mukaisen maksun 720 euroa.

Samalla päätetään, että tämä päätös pannaan kohtien 1 ja 2 osalta täytäntöön lainvoimaa vailla olevana ja päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.