

Siivoamis- ja kunnossapitokehotus

RAKYMPLK 16.04.2025 § 19
156/10.03.00.14/2025

Asian selostus

Asia koskee Joensuun kaupungissa sijaitsevaa Kauppa-Saumala-nimistä tilaa kiinteistötunnus [REDACTED]. Tilan omistaa Pohjolan Linjahuolto Oy. Tila sijaitsee Uimaharjun kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED]. Tonttia koskee Uimaharjun (41) kaupunginosan ja Ukkolan asemakaava.

Tilan koko on 1926 m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennustenkorttelialue (AL).

Kiinteistöllä sijaitsee liikerakennus, jonka vesikatto on osittain romahtanut. Vesikaton romahtamisen jälkeen rakennukseen on kohdistunut ilkivaltaa, jonka johdosta esimerkiksi ikkunoita on rikottu. Rikottuja ikkunoita on peitetty lyvytyksellä. Kiinteistö sijaitsee Harjunraitin varressa ja selvästi nähtävissä tieltä. Kokonaisuudessaan kiinteistön yleisilme on epäsiisti ja ympäristöä rumentava.

Kiinteistön omistajalle on lähetetty 22.10.2022 selvityskehotuskirje vesikaton romahtamisen johdosta tehtävistä toimenpiteistä ja samassa kirjeessä on kehoitettu huolehtimaan rakennuksen turvallisuudesta siten, etteivät ulkopuoliset pääse rakennuksen sisä- tai ulkopuolelle vaaralliseksi katsottavalle alueelle. 3.11.2022 sähköpostitse saapuneen vastineen mukaan alue eristetään puomeilla, vesikaton romahtaneet osat puretaan ja vesikatto rakennetaan uudestaan kesän 2022 aikana.

29.5.2023 rakennusvalvonta on lähettänyt uuden kehotuskirjeen, jossa on kehoitettu joko korjaamaan tai purkaamaan rakennus 30.9.2023 mennessä. Kehotuksen yhteydessä rakennus on myös asetettu käyttökieltoon. 29.6.2023 saapuneen sähköpostin mukaan omistaja on tehnyt selvitystä kiinteistön purkutöiden kustannuksista. Purkukustannusten kalleuden johdosta omistaja joutuu harkitsemaan vesikaton korjausta ainoana mahdollisena toimenpiteenä.

Kiinteistöllä 31.10.2024 suoritettua valvontakäynnin jälkeen omistajalle on lähetetty 16.1.2025 kehoitus kunnostaa tai purkaa rakennus 31.3.2025 mennessä. Samassa yhteydessä on annettu mahdollisuus antaa asiassa vastine 28.2.2025 mennessä. Omistaja on toimittanut vastineen asiaan 23.2.2025 päivätyllä kirjeellä 26.2.2025. Vastineessa kiinteistön omistajan kerrotaan olevan Kiinteistö Oy Ylä-Sauma, kuitenkin 15.12.2011 päivätyn kauppakirjan ja lainhuutorekisterin mukaan kiinteistön omistajuus on siirtynyt Pohjolan Linjahuolto Oy:lle. Muilta osin vastineessa todetaan purkamisen kustannusten olevan liian korkeat yhtiön varallisuuteen nähden ja rakennus yritettäisiin saada ulkoisesti kuntoon kesän 2025 aikana.

Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Uimaharjun taajamassa koulukeskuksen vieressä. Nykyisessä kunnossaan rakennus rumentaa ympäristöään ja aiheuttaa vaaraa kiinteistöllä liikkuville. Rakennus ei ole enää korjattavissa siten, että se täyttäisi terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuttaisi ympäristöhaittaa tai rumentaisi ympäristöä.

Sovellettavat säännökset

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaantullessa voimassa olleen lain eli maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jollei rakentamislaisissa toisin säädetä. Tämä asia on ollut vireillä 1.1.2025, joten asian käsittelyssä sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

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 170 § 2 momentti

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

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, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena 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.

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.

Joensuun kaupungin rakennusjärjestys pykälä 13 §:

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

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa edellä mainittujen säännösten noudattamista.

Uhkasakkolaki 14 – 21 §:t

Valmistelija: yhdyskuntalakimies ja rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

- 1) Velvoittaa Pohjolan Linjahuolto Oy:n kiinteistön [REDACTED] omistajana purkamaan kiinteistöllä olevan osittain romahtaneen entisen liikerakennuksen ja toimittamaan purkujätteet asianmukaiseen vastaanottoaikaan 31.8.2025 mennessä sekä ennen purkamista ja purkutöiden aikana huolehtimaan siitä, että etteivät ulkopuoliset pääse rakennuksen sisä- tai ulkopuolelle vaaralliseksi katsottavalle alueelle uhalla, että kaupunki tekee tai teettää toimenpiteet kiinteistönomistajan kustannuksella;
- 2) Velvoittaa kiinteistön omistajan ilmoittamaan uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuun mainintoihin tai muutoin todisteellisesti kiinteistön tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesta velvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta teettämisuhasta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite;
- 3) Oikeuttaa rakennustarkastajan perustellusta syystä myöntämään jatkoaikaa kohdassa 1 mainitulle velvoitteelle enintään 31.12.2025 saakka. Jatkoajan myöntäminen edellyttää, että kiinteistön omistaja esittää selvityksen siitä, että hän on ryhtynyt toimenpiteisiin kohdassa 1 mainitun päävelvoitteen täyttämiseksi ja jatkoaika on tarpeen jo aloitettujen toimenpiteiden loppuun saattamiseksi;
- 4) Velvoittaa Pohjolan Linjahuolto Oy:n maksamaan Joensuun kaupungille tästä päätöksestä Joensuun rakennusvalvontataksan (Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.12.2024 § 64) mukaisen maksun 500 euroa.
- 5) Ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta teettämisuhasta kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää poliisille tehtävästä ilmoituksesta sen jälkeen, kun on tiedossa ryhtyykö kiinteistönomistaja toimenpiteisiin edellä asetetun velvoitteen täyttämiseksi.

Samalla päätetään, että tätä päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, koska kiinteistöllä olevat palojätteet aiheuttavat lähiympäristölleen jatkuvaa merkittävää epäsiisteyttä, maiseman rumentumista ja viihtyisyyden vähenemistä sekä lisäksi osittain romahtanut rakennus voi aiheuttaa vahingonvaaraa kiinteistöllä liikkuville.

Tämä päätös annetaan tiedoksi kiinteistönomistajalle haasteen tiedoksiantamisesta säädetyssä järjestyksessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.