

Siivoamis- ja kunnossapitokehotus

RAKYMPLK 20.12.2023 § 71

Asian selostus

Asia koskee Joensuun kaupungissa sijaitsevaa Majjala-nimistä tilaa kiinteistötunnus [REDACTED]. Tilan omistaa [REDACTED]. Tila sijaitsee Uimaharjun kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED]. Tonttia koskee Uimaharjun (41) kaupunginosan ja Ukkolan asemakaavojen uudistaminen asemakaavamuutos, kaavoitusohjelman työ arkistotunnus 41/1668. Tontin osoite on [REDACTED].

Tilan koko on 837m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO).

Kiinteistöllä sijaitsee tulipalossa täysin palaneet asuinrakennus ja varastorakennus. Kiinteistöllä on runsaasti palaneiden rakennusten jätettä ja romua. Kiinteistö sijaitsee välittömästi Sahatien ja Nilatien varressa ja sen naapuritonteilla on omakotitaloja. Kiinteistölle on esteetön näkymä Nila- ja Sahantieltä sekä naapurikiinteistöillä olevista asunnoista. Kokonaisuudessaan kiinteistön yleisilme on epäsiisti ja ympäristöä rumentava.

Kiinteistön omistajalle on lähetetty 5.6.2023 kehotuskirje siivota palaneiden rakennusten jätteet ja siistiä tontti 13.10.2023 mennessä. Kiinteistöä ei ole siistitty määräaikaan mennessä annetun kehotuksen mukaisesti. Tontille on tehty valvontakäynti 25.5.2023 ja 13.12.2023.

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 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 teettämisuuhkaa 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.

Valmistelija: yhdyskuntalakimies ja rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

- 1) varata kiinteistön [REDACTED] omistajalle [REDACTED] tilaisuus selvityksen antamiseen palaneiden rakennusten jätteiden 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) varata kiinteistön [REDACTED] omistajalle [REDACTED] tilaisuus selityksen antamiseen päätöksestä, jolla rakennus- ja ympäristölautakunta tulee asettamaan joko uhkasakon tai teettämisuhan siivoamisvelvoitteen, tavaroiden ulko-varastointia 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 kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista;
- 3) kehottaa kiinteistön [REDACTED] omistajaa [REDACTED] yhden (1) kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista poistamaan kiinteistöllä olevat palojätteet ja siistimään pihamaa.
- 4) todeta, että ennen purkutöihin ryhtymistä kiinteistön omistajan on oltava yhteydessä rakennusvalvontaan sen selvittämiseksi, tarvitaanko purkutyöhön purkamislupa tai purkamisilmoitus, vastaavan työnjohtajan asettaminen sekä mitä selvityksiä tarvitaan purkujätteen käsittelyn osalta;
- 5) että rakennustarkastaja voi perustellusta syystä myöntää kohdassa 3 mainittuun määräaikaan jatkoaikaa; ja että
- 6) rakennus- ja ympäristölautakunta tekee päätöksen 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.

Kapunginhallituksen varajedustaja Matti Väistö saapui klo 17.14.

Asian selostus

Asia koskee Joensuun kaupungissa sijaitsevaa Maijala-nimistä tilaa kiinteistötunnus [REDACTED]. Tilan omistaa [REDACTED]. Tila sijaitsee Uimaharjun kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED].

Tilan koko on 837m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO).

Kiinteistöllä sijaitsee tulipalossa täysin palaneet asuinrakennus ja varistorakennus. Kiinteistöllä on runsaasti palaneiden rakennusten jätettä ja romua. Kiinteistö sijaitsee välittömästi Sahatien ja Nilatien varressa ja sen naapuritonteilla on omakotitaloja. Kiinteistölle on esteetön näkymä Nila- ja Sahantieltä sekä naapurikiinteistöillä olevista asunnoista. Kokonaisuudessaan kiinteistön yleisilme on epäsiisti ja ympäristöä rumentava.

Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on 20.12.2023 § 71 antanut kehotuksen poistaa palojätteet kiinteistöltä ja siistimään pihamaan kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kiinteistön omistajalle on myös varattu mahdollisuus antaa vastine 30 vuorokauden kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on toimitettu kiinteistön omistajalle haastemiehen toimittamana 11.4.2024. Valvontakäynnillä 31.10.2024 on todettu palojätteiden olevan poistamatta.

Kiinteistöllä 30.10.2024 suoritettuna valvontakäynnin jälkeen omistajalle on lähetetty 16.1.2025 kehotuskirje siivota palaneiden rakennusten jätteet ja siistiä tontti 31.3.2025 mennessä. Kehotuskirje on toimitettu kiinteistön omistajalle haastemiehen toimittamana 2.2.2025. Kirjeessä on annettu mahdollisuus toimittaa vastine asiassa 28.2.2025 mennessä. Määräaikaan mennessä asiassa ei ole toimitettu vastinetta. Kiinteistöllä on suoritettu valvontakäynti 3.4.2025. Valvontakäynnillä on todettu palojätteiden olevan edelleen poistamatta.

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 rakentamislain 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 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 teettämisuuhkaa 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 [REDACTED] kiinteistön [REDACTED] omistajana poistamaan kiinteistöllä olevat palojätteet, siistimään kiinteistön piha-alue asianmukaiseen kuntoon sekä toimittamaan palojätteet asianmukaisesti hävitettäväksi 31.8.2025 mennessä uhalla, että kaupunki tekee tai teettää toimenpiteet kiinteistönomistajan kustannuksella;
- 2) Velvoittaa kiinteistön omistajan ilmoittamaan uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin 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 [REDACTED] 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 voivat aiheuttaa vahingonvaaraa kiinteistöllä liikkuville.

Tämä päätös annetaan tiedoksi kiinteistönomistajalle haasteen tiedoksiantamisesta säädetyssä järjestyksessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.