

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.10.2021

§ 72

Asunto Oy Lahden Hämeenkatu 24 julkisivun siistiminen ja rikkoutuneiden ikkunoiden korjaaminen tai suojaaminen

3904/10.03.00.08/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja vs Anssi Salminen p. 050 559 4070

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

1. päättää määrätä Asunto Oy Lahden Hämeenkatu 24 korjaamaan tai suojaamaan osoitteessa Hämeenkatu 24, kiinteistötunnus 398-1-14-1066, sijaitsevan kiinteistön julkisivun rikkoutuneet ikkunat .

Määräystä on noudatettava yhden kuukauden (1 kk) kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. (päävelvoite 1).

2. päättää määrätä Asunto Oy Lahden Hämeenkatu 24 siistimään osoitteessa Hämeenkatu 24, kiinteistötunnus 398-1-14-1066, sijaitsevan kiinteistön julkisivun graffiteista ja ikkunoissa olevat graffitiluonteiset kirjoitukset. Määräystä on noudatettava yhden kuukauden (1 kk) kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. (päävelvoite 2).

3. velvoittaa asianosaisen maksamaan rakennusvalvontaviranomaisen antamasta päätöksestä, johon sisältyy uhkasakon asettaminen Lahden

kaupungin rakennusvalvontataksan (12.7 §) mukaisen 675 € maksun.

4. lähettää päätöksen tiedoksi Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

5. lähettää päätöksen tiedoksi poliisille esitutkintaa varten.

6. päättää asettaa päävelvoitteelle 1 juoksevan uhkasakon.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. -> asetetaan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä 3000 euroa ja lisäerä 1500 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

7. päättää asettaa päävelvoitteelle 2 juoksevan uhkasakon.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. -> asetetaan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä 2000 euroa ja lisäerä 1000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Perusteluosa

Asunto Oy Lahden Hämeenkatu 24, kiinteistöllä 398-1-14-1066, Vesijärvenkadun ja Hämeenkadun kulmassa, on ollut pitkään julkisivultaan epäsiisti ja rikottujen ikkunoidensa vuoksi vaarallinen. Kiinteistö on katukuvassa erittäin näkyvällä paikalla kaupungin keskustassa ja siksi kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Jalankulkuliikenne keskustan ja matkakeskuksen välillä kulkee suureksi osaksi rakennuksen vierestä ja näin ollen rikkoutuneiden ikkunoiden aiheuttama vaara on myös merkittävä. Kiinteistö ei ole ryhtynyt korjaaviin toimiin rakennusvalvonnan

kehotuksista ja lupauksestaan huolimatta. Rakennus- ja ympäristölautakunnan tulee puuttua asiaan hallintopakkekeinoin.

Taustaa ja asian kulku

Kiinteistöllä on ollut sivullisten henkilöiden aiheuttama tulipalo ullakkokerroksessa 4.3.2021. Päijät-Hämeen Pelastuslaitos on määrännyt 5.3.2021 suojaamaan rakennuksen siten, että jatko-onnettomuuksia ei pääsisi tapahtumaan. Rakennusvalvonta ei tuolloin katsonut tarpeelliseksi samassa yhteydessä ryhtyä rinnakkaisiin viranomaistoimiin asiassa.

Ohikulkija oli laittanut sähköpostilla 18.4.2021 kirjallisen ilmiannon rikottujen ikkunoiden aiheuttamasta vaarasta Etelä-Suomen aluehallintovirastoon, Lahden kaupungin terveydensuojeluun sekä Lahden rakennusvalvontaan. Lahden rakennusvalvonta on asiassa toimivaltainen viranomainen.

Rakennusvalvonta piti kohteessa 28.4.2021 kohteessa paikallakäynnin, jossa todettiin kiinteistön olevan kadun tasolta suljettu, mutta julkisivultaan epäsiisti. Ullakkokerroksessa Hämeenkadun puolella näkyi rikkoutuneita ikkunoita, joista ilmeisesti putoilee lasinpalasia jalkakäytävälle seinän viereen, aiheuttaen turvallisuusriskin kadulla kulkijoille.

Tämän jälkeen ohikulkija laittoi kuvallisen sähköpostin rakennusvalvontaan 30.4.2021, jossa Hämeenkadun puolella pysäköinnin lippuautomaatin vieressä oli rikottu ikkuna, jonka sirpaleet ovat kadulla ja rikkiäiset lasit törröttävät ikkunassa ja aiheuttavat vaaraa.

Rakennusvalvonta kehotti 6.5.2021 kiinteistön omistajaa välittömästi suojaamaan Hämeenkadun puolella pysäköinnin lippuautomaatin vieressä

olevan rikutun ikkunan sekä ullakon tasolla olevat rikutut ikkunat sivullisten vahingoittumisen estämiseksi.

Tämän lisäksi rakennusvalvonta kehotti siistimään 7.6.2021 mennessä rakennuksen katujulkisivua siten, että seinissä olevat graffitit siistitään pois ja asuntojen ikkunoissa olevat kirjoitukset puhdistetaan pois näkyvistä.

Rakennusvalvonta piti kohteessa uuden paikallakäynnin 15.6.2021. Kehotuksen tilanteeseen verrattuna ei ollut havaittavissa muita muutoksia, kuin että Hämeenkadun puoleisen porraskäytävän oven lasiin oli tehty aukko, jossa on mahdollista viiltää itsensä ja mahdollisesti avata kyseinen ovi. Johtopäätöksenä on, että 6.5.2021 annettua kehotusta ei ollut määräajassa noudatettu.

Rakennusvalvonta lähetti 17.6.2021 päivätyn selityspyynnön/kuulemiskirjeen taloyhtiölle. Tähän saatiin määräajassa 30.6.2021 päivätty taloyhtiön vastine, jonka oli tehnyt JTK LAW Oy OTK Jari Korhonen. Hän ilmoittaa olevansa asianosaisen asiamies.

Vastineessaan yhtiö ilmoittaa korjaavansa rikkoutuneet ikkunat ja poistavansa graffitit julkisivusta 30.7.2021 mennessä. Yhtiö on myös pyytänyt Lahden kaupungin kannanottoa mahdollisiin valvontakameroihin liittyen ja yhtiön mielestä ei ole perustetta uhkasakon asettamiselle. Taloyhtiö ilmoittaa olevansa "harmistunut" ilkivallasta ja ilmoittaa pyrkivänsä Lahden kaupungin kanssa löytämään kestävät ja toimivat ratkaisut asiaan.

Rakennusvalvonta piti kohteessa 31.8.2021 paikallakäynnin. Mitään julkisivun siistimistoimia ei havaittu tehdyksi ja edelliset rikkoutuneet ikkunat olivat edelleen rikottuina julkisivussa. Lisäksi Vesijärvenkadun puoleisella sivulla oli rikottu uusi iso näyteikkuna katutasolta.

Rakennusvalvonta on lähettänyt 3.9.2021 sähköpostin taloyhtiölle sekä asiamiehelle. Viestissä kehoitettiin välittömästi ryhtymään turvaaviin toimiin rikkoutuneiden ikkunoiden korjaamiseksi tai suojaamiseksi. Samassa viestissä otettiin kantaa valvontakamera-asiaan. Asiaa pidettiin järkevänä ja ohjattiin ottamaan yhteyttä turva-alan yrityksiin tai poliisiin, koska samalla siinä kuvataan julkista katutilaa, jos kuvataan katutilaan rajoittuvaa julkisivua. Toisena mahdollisuutena ohjattiin ottamaan yhteyttä kaupungin kunnallistekniikan yksikköön, jolla on yleisiä kameroita kaupungin katutilassa. Samassa viestissä on kerrottu kuntavaalista johtuvasta asian hitaasta etenemisestä sekä jatkotoimien alustavasta aikataulusta ja mitä siitä seuraa, jos asian tilassa ei tapahdu edistymistä.

Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla kaupunkikuvassa, joten sen siisteydellä ja turvallisuudella on olennainen merkitys ja tähän tulee kiinnittää erityistä huomiota, vaikka rakennuksen käytöstä olisi luovuttu.

Johtopäätös

Koska kehoitusta korjata katujulkisivun rikkoutuneita ikkunoita ja siistiä katujulkisivuja annetussa määräajassa ei noudatettu ja kuulemiskirjeen vastineessa luvattua asian tilan korjaamista ei tehty kiinteistön asiamiehen lupaamassa aikataulussa, rakennus- ja ympäristölupakunnan tulee puuttua asiaan hallintopakkokeinoin.

Säädöstaustaa ja sovelletut lainkohdat

MRL 166 §, MRL 170 §, MRL 182 §, MRL 186 §, Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, Lahden kaupungin rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen § 11.4 mukaan töhryt rakennuksen julkisivuista on poistettava niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain § 170 todetaan, että jos 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 §:n nojalla rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla.

MRL186 §:n mukaan:

"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 on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista."

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle,

minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. (uhkasakkolaki 18 §)

Rakennus- ja ympäristölautakunta lähettää ilmoituksen Maanmittauslaitokselle yllä mainitusta kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. (uhkasakkolaki 19 §)

Jos kiinteää tai irtainta omaisuutta koskeva päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhka ovat luovutushetkellä luovutuksensaajan tiedossa tai merkittynä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, luovutuksensaajan on noudatettava päävelvoitetta sen tehosteeksi asetetulla uhalla. (uhkasakkolaki 20 §)

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: Todisteellinen tiedoksianto saantitodistuksella

Laskutus asianosaiselta lainvoimaiseksi tulon jälkeen

Ilmoitus Maanmittauslaitoksen rekisteriin lainvoimaiseksi tulon jälkeen

Ilmoitus poliisille esitutkintaa varten lainvoimaiseksi tulon jälkeen