

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 06.02.2024 § 10

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 06.02.2024

§ 10

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n mukaisen määräyksen antaminen ja 182 §:n mukaisten uhkasakkojen asettaminen kiinteistölle 398-1-1104-13

2566/10.03.00.02/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

1. määrää Asunto Oy Lahden Sinfonian kiinteistön 398-1-1104-13, Hollolankatu 2, hallinnanjakosopimuksen mukaisena haltijana rakentamaan ulko-oven ja sen ympäristön valmiiksi (kuva 1). Toimenpiteet tulee tehdä yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kuin päätös on todisteellisesti toimitettu kiinteistön haltijalle;
2. asettaa edellä kohdassa 1 mainitun veloitteen tehosteeksi juoksevan uhkasakon siltä varalta, että määräystä ei noudateta. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5.000) euroa ja lisäerä tuhat (1.000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu;
3. tekee asiasta ilmoituksen Maanmittauslaitokselle, jotta

päavelvoitetta koskeva merkintä voidaan tehdä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;

4. päättää, ettei asiasta ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista;

5. velvoittaa kiinteistön haltijan uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti kiinteistön käyttöoikeutta luovuttaessaan ilmoittamaan velvoitteesta ja uhasta. Ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuina maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Kiinteistönhaltijan tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite;

6. velvoittaa Asunto Oy Lahden Sinfonian maksamaan uhkasakon asettamista koskevasta päätöksestä Lahden kaupungille rakennusvalvontataksan 12.8 § mukaisen 725 euron maksun.

Perusteluosa

Lahden rakennusvalvonta on 19.12.2023 kehottanut rakennusluvan hakijaa ja kiinteistön haltijaa ryhtymään maankäyttö- ja rakennuslain 170 § toisen momentin edellyttämiin, välittömiin toimenpiteisiin, joilla rakennus ympäristöineen saatetaan sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä sekä rakennus on myös riittävästi suojattu mahdolliselta vahingonteolta. Ulko-ovi ja sen ympäristö tulee rakentaa valmiiksi.

Kehotuksen 19.12.2023 yhteydessä rakennusvalvonta on kuullut asianosaista velvoitteen ja pakkotoimenpiteiden asettamisesta. Selitys on tullut toimittaa 19.1.2024 mennessä. Kiinteistö Oy Lahden Konserttitalo on toimittanut kirjallisen selvityksen ja sen yhteydessä hallinnanjakosopimuksen päiväyksellä 15.10.2014. Selvityksestä ilmenee, että asuinrakennusosa on Asunto Oy Lahden Sinfonian hallinnassa, samoin kuin nyt tehtyä kehotusta koskeva osa rakennusta.

Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti osapuolten oikeus hallinta-alueisiinsa on yksinomainen ja toisen hallinnanjakosopimuksen osapuolen hallinta- ja käyttöoikeuden poissulkeva. Näin ollen Kiinteistö Oy Lahden Konserttitaloa ei voida velvoittaa kehotuksen mukaisiin toimenpiteisiin, koska se ei omista eikä hallitse kehotuksen kohteena olevaa rakennuksen osaa. Asunto Oy Lahden Sinfonia ei ole toimittanut selitystä.

Taustaa

Konserttitaloon, Hollolankatu 2, kiinteistötunnus 398-1-1104-13 liittyvän asuinrakennusosan rakennusluvan 398-2021-213 mukainen rakennushanke on keskeytynyt. Vastaava työnjohtaja on irtisanoutunut tehtävistään 8.10.2023.

Rakennuksen julkisivu on saatettu korjaustöissä kaupunkikuvallisesti riittävään kuntoon muutoin, mutta rakennuksen alaovi ja sen välittömässä läheisyydessä olevat seinät ja katos ovat keskeneräisiä ja tehty selvästi väliaikaisrakenteina, mm. lämmöneristelevyistä.



Kuva 1. Siistittävä ja kunnostettava osa rakennusta. Sisäänkäynti ympäristöineen on rakennettava valmiiksi.

Väliaikaiset rakenteet kaupungin ydinkeskustassa ovat paitsi kaupungin viihtyvyyden kannalta epäsuotavia, myös houkuttelevat kiinteistöön asiattomia henkilöitä, jotka saattavat rikkoa kiinteistöä ja aiheuttaa vaaraa ja häiriöitä kadulla kulkeville ja ympäristössä asuville.

Oven ympäristön siistiminen on pienehkö toimenpide, jolla kiinteistönhaltija toisaalta suojaa omaa omaisuuttaan ja toisaalta vähentää mahdollisista vahingonteoista kaupunkilaisille aiheutuvan vaaran mahdollisuutta.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

170 §

Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

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.

182 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin 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.

(22.8.2014/682)

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.

186 §

Ilmoitus syytteen nostamiseksi

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.

Uhkasakkolaki 1113/1990

6 §

Uhkasakon asettaminen

Uhkasakko asetetaan määrämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

7 §

Uhkasakon kohdistaminen

Uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Jos päävelvoite koskee yhteisöä tai säätiötä, uhkasakko kohdistetaan joko yhteisöön tai säätiöön taikka sen päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäseniin tai toimitusjohtajaan tai vastaavassa asemassa olevaan muuhun henkilöön. - -

8 §

Uhkasakon suuruus

Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

9 §

Juokseva uhkasakko

Juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote:

Asunto Oy Lahden Sinfonia c/o Oy Solen i Åbo Ab, PL 77, 20101 Turku,
todisteellinen tiedoksianto

Kiinteistö Oy Lahden Konserttitalo c/o Newsec Asset Management Oy, PL
52, 00101 Helsinki, tavallisena kirjeenä

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: Maanmittauslaitos/kirjaamo