



28.3.2018

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: THO:n lähete 8.3.2018, 1644/18, asia 00334/18/4122

Asia: Lausunto valituksesta, joka koskee Asunto Oy:n Kastun käyttökieltoon asettamista.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Valittajat: As. Oy Kastu / Harriet Sandell

Päätös, jota valitus koskee:

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 31.1.2018 § 2.

Valittajien vaatimukset: Päätös on kumottava.

Lausunto: Läheteasiakirjat palauttaen rakennuslautakunta lausuu seuraavaa.

As. Oy Kastun tiloissa toimivassa Majatalo Harrietissa on suoritettu viranomaisyhteistyönä tarkastus 25.7.2017. Tarkastuksen suorittivat palotarkastaja Ville Lindroos, vs. rakennustarkastaja Jari Koskinen, terveystarkastajaharjoittelija Eemeli Miettinen sekä terveystarkastajat Johanna Hämölä ja Tuomo Vasala.

Asia oli tullut vireille 5. ja 15.7.2017 ympäristöterveysvalvontaan saapuneiden asiakasvalitusten johdosta. Valitukset koskivat hotellin majoitustilojen soveltuvuutta majoituskäyttöön. Valitusten mukaan tiloissa on kosteusvaurionjälkiä ja näkyvää homekasvustoa, rikkonaisia ikkunaruujuja, töröttäviä nauvoja, suihkutiloissa lattiakaivot eivät vedä/ lattiakallistukset ovat pielessä, lattialaattoja oli irti, tiskikonetta ei ole kytketty vesijohtoon vaan vesi oli valunut alakaappiin, kun asiakas oli avannut hanan. Tiloissa on haissut home ja asiakkaat ovat saaneet voimakkaita oireita oleskeltuaan tiloissa.

28.3.2018

Tiloissa on suoritettu valvontasuunnitelman mukainen tarkastus 20.5.2016. Valvontasuunnitelman mukaisella tarkastuksella on annettu kehoitus pyykkien säilyttämisestä muualla kuin lattialla, putkien ja sähköjohtojen tiivistämisestä, tarpeettomien koneiden ja tavaroiden viemisestä pois pihalta. Kehotusta ei ole noudatettu.

Tarkastuksessa 25.7.2017 viranomaiset havaitsivat muun muassa että, huoneistossa nro 8 (Fammo) haisi erittäin voimakkaasti home ja kaksi tarkastajaa sai voimakkaita oireita eivätkä voineet olla tilassa. Huoneistossa oli jääkaappi liitetty rikkonaiseen jatkojohtoon. Valaisimesta puuttui lamppu ja lampunkantaa oli avonaisena. Valaisimeen saattoi kytkeä jännitteen. Tiskikoneen tulovesijohto oli kytkemättä ja tulppaamatta. Jääkaapin rikkinäinen jatkojohto oli lattialla tiskikoneen edessä ja saattaa aiheuttaa sähköiskun vaaran.

Sauna oli henkilökunnan mukaan pois käytössä, mutta suihkutilaa käytetään. Pohjapiirroksen mukaan sauna on omassa käytössä, mutta internet-sivuston mukaan saunaa voi vuokrata. Saunatiloihin oli vapaa pääsy ja lauteilla oli laudeliinat ja tiloissa oli kynttilöitä. Saunan kiukaan kytkin ei ollut kiinteästi asennettu ja kiukaan saattoi kytkeä päälle. Eteistilan ovi ei ollut saranoilla, vaan oli laitettu nojalleen oviaukkoon ja voi aiheuttaa vaaratilanteita kaatuaan. Suihkutilan lattiakaivosta puuttui kansi ja se aiheuttaa loukkaantumisvaaran.

Majatalon pihalla oli rakennus- ja muita tavaroita. Pihalla säilytettävien tavaroiden osalta tulee huolehtia asiakkaiden turvallisuudesta.

Rakennuksissa on runsaasti tiivistämättömiä putkien- ja sähköjohtojen läpivientejä.

Lisäksi valokuvaliitteen mukaan pihalla on roikkuvia sähköjohtoja.

Tarkastuspöytäkirja ja valokuvat ovat lausunnon liitteinä 1 ja 2.

Naantalin kaupungin rakennusvalvontatoimisto on 28.11.2017 lähettänyt muutoksenhakijalle kehoitus- ja kuulemiskirjeen (liite 3) rakennuksissa havaittujen, mahdollisesti terveydelle vaaraa aiheuttavien puutteiden rakennusteknisen selvityksen toimittamiseksi 31.12.2017 sekä selityksen antamiseksi 31.12.2017 mennessä mahdollisen käyttökieltoon asettamisen uhasta. Muutoksenhakija ei ole noudattanut kehoitusta rakennusteknisen selvityksen toimittamisesta, jonka perusteella rakennusvalvontaviranomainen olisi voinut varmistua rakennusten, varsinkin niiden sähköjärjestelmän, olevan terveydelle turvallisia majoitus- tai asuinkäytössä. Muutoksenhakija on toimittanut rakennusvalvontaan vain sähköpostiviestin 29.12.2017 (liite 4) ilmoittaen, että rakennuksessa ei toistaiseksi ole toimintaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvalli-

28.3.2018

suuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Kiinteistön ja rakennusten omistaja/haltija ei ole noudattanut rakennusvalvonnan antamaa kehotusta rakennusteknisen selvityksen (kuntotutkimuksen) esittämisestä terveellisyyden ja erityisesti turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi. Tarkastuskäynnin perusteella ilmeistä vaaraa turvallisuudelle aiheuttavat ainakin sähköjärjestelmässä havaitut puutteet ja virheet. Tarkastushavaintojen moninaisuuden vuoksi ei rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkaan varmistua rakennuksen muustakaan turvallisuudesta tai terveellisyydestä ilman ulkopuolisen asiantuntijan laatimaa rakennusteknistä selvitystä (kuntotutkimusta) ja siinä havaittujen ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden suunnitelmaa.

Viranomaisella on velvollisuus toimia ilmeisen turvallisuusuhan sisältävissä tilanteissa. Rakennusten huonoon kuntoon päässyt sähköjärjestelmä ja mahdollisesti rakenteet eivät kunnoltaan ja toteutukseltaan vastaa maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta määriteltyjä hyväksyttäviä määräyksiä ja standardeja.

Maankäyttö- ja rakennuslain sääntelystä (MRL 166 §) käy ilmi, että viranomaiselle on asetettu velvollisuus toimia havaitsemiensa epäkohtien perusteella. Kynnys toimimiseen on laissa liitetty ilmeiseen vaaraan turvallisuudelle. Kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia ei voida määrätä ilman riittävää rakennusteknistä selvitystä (kuntotutkimusta) kunnostettavaksi tavalla, joka poistaisi ilmeisen uhkan ihmisten turvallisuudelle ja terveydelle. Rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole jäänyt muuta keinoa kuin kieltää kiinteistön rakennusten käyttäminen majoitus- ja asuinkäyttöön kunnes rakennustekninen selvitys ja korjaussuunnitelma on laadittu ja esitetty rakennusvalvonnalle, koska rakennuksista on ilmeistä vaaraa käyttäjien turvallisuudelle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että valitus aiheettomana hylätään.

Lisätietoja asiassa antaa tarvittaessa rakennustarkastaja Markku Aro, email markku.aro@naantali.fi tai puh. 050 464 9911.



28.3.2018

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet:

- läheteasiakirjat ja
- 1. Tarkastus 25.7.2017,
- 2. Valokuvaliite tarkastukselta 25.7.2017,
- 3. Kehotus ja kuulemiskirje 28.11.2017,
- 4. Muutoksenhakijan sähköpostiviesti 29.12.2017,
- 5. Rakennusvalvontaan saapunut yhteydenotto kiinteistön puutteista