

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32, 20101 Turku

Puhelin 029 56 42400

Faksi 029 56 42414

Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

LÄHETE

1644/18

8.3.2018

00334/18/4122

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

PL 43

21101 NAANTALI

NAANTALIN KAUPUNKI
ASIANNRO LUOKITUS

109 12 -03- 2018 10.04.00

ARK.TUNNUS

NIMIKIRJ.

Viite: Valitus, As Oy Kastu

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin
 - selvityksen kiinteistön omistajien kuulemisesta
 - muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa Tuomo Knaapi.

Tämä lähete liitteineen sekä edellä pyydettyt asiakirjat on palautettava viimeistään 05.04.2018.

Anna Lintukorpi
lainkäyttösihteeri
029 56 42478

029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4

PL 32, 20101 Turku

Puhelin 029 56 42400

Faksi 029 56 42414

Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

DIAARILEHTI

01.03.2018

Dnro: 00334/18

1. osasto

Saapunut: 1.3.2018

Vireille: 1.3.2018

Kokonaiskäsittelyn

alkamispäivä: 1.3.2018

K: Knaapi Tuomo

E: Knaapi Tuomo

Asia 4122 Rakennusvalvonta
Valitus

Kunta Naantali

Asian kuvaus

rakennuksen käyttökielto

Muutoksenhaun alainen päätös

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

31.01.2018 nro:2

Muutoksenhakija

As Oy Kastu

AS OY KASTU
Katinhätä 3
21100 NAANTALI

VALITUS

28.2.2018

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 TURKU

00334/18/4122

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

1/3 2018

Mia Martikainen

Rakennuksen käyttökielto, As Oy Kastu, kiinteistöllä 529-1-8-3

Vastustan Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan 31.1.2018 tekemää käyttökieltopäätöstä kohteeseen As Oy Kastu.

Kyseinen Naantalin vanhassa kaupungissa sijaitseva, poikkeuksellisen suuri kiinteistö usealla vanhalla rakennuksella, remontoidaan vuosittain. Kiinteistössä on yhdessä asuinhuoneessa ollut vuokralaisen aiheuttama vesivahinko v 2017, jota on ollut tarkoitus välittömästi lähteä korjaamaan. Kiinteistön omistusmuutosten (ositus käynnissä) ja toisen omistajan lähes vuoden kestäneen sairausloman vuoksi, asia on ollut kesken.

Käyttökielto on perusteltu suurimmalta osalta ns 30 vuotta vanhoihin asioihin, kuten esim suojeluksessa olevan kattomaalauksen kosteusjälkeen, joka on syntynyt ennen 30 vuotta sitten tehtyä ulkokattoremonttia. Tämä jälki kattomaalauksessa aiheuttaa vain pientä kosmeettista haittaa. Samoin on vedottu saunan pesuhuoneen lattialla oleviin (30 cm x 30 cm-kokoisiin) puiisiin kosteutta kestäväksi tarkoitettuihin lattiaritilöiden kuntoon. Sauna ei edes ole ollut moneen vuoteen käytössä, koska ei ole toimivaa kiuasta. Sauna ja pesuhuone on kylläkin remontoitu täysin v 2016, joten rakennusvalvonnan kiinnostus on koskenut vain lattialla oleviin vaihdettaviin irtopuutiloihin ja lattiakaivon kanteen. Eräs lisäesimerkki on kattovalaisimesta puuttunut poltin (kohdevalaisin josta yksi kolmesta polttimosta puuttuu tarkastushetkellä) sekä pihassa jätepiestien vieressä ollutta sohvia, jota oltiin viemässä kaatopaikalle.

Käyttökiellon kohde käsittää lähes 1000 m² asuin/varastotilaa sekä n 3000 m² tontti. On aivan käsittämätöntä, että rakennuksia, jotka ovat olleet 100 vuotta esim varastona, tutkitaan majoituskäyttöön/asuinkäyttöön sopimattomaksi. Tätä kiinteistöä voi osittain verrata maatala-tyyppiseksi kohteeksi, koska se käsittää niin monta eri rakennusta -asuin ja varastotiloja sekä laajaa pihapiiriä, joka rajoittuu Naantalin kaupungin luonnontilassa olevaan alueeseen. Kaikkia pihassa olevia tiloja ei käytetä eikä myöskään koko tontti ole ns "piha-alueena".

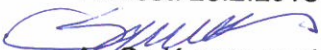
Asunnot, jotka ovat olleet **asuin/majoituskäytössä 6 kpl**, ovat lähivuosina **remontoitu** ja **erittäin hyvässä** kunnossa. Näistä ei kuitenkaan ole rakennusvalvonnalta mitään mainintaa.

Rakennusvalvonnan tekemää käyttökieltoa voisi verrata **koko kerrostalon käyttökieltoon yhden huoneiston vesivahingon vuoksi tai käyttämättömän varastotilan.**

As Oy Kastussa on aiemmin ollut vuosia asukkaita ympäri vuoden ennen nykyistä omistajaa (alk v 2000) vaikka se on aiemman omistajan aikana ollut remontoimaton.

Käyttökiellolla haetaan vain yhtiölle kohtuuttomia kuluja sekä kiinteistössä toimivalle majoittajalle taloudellista vahinkoa, vaatimalla erityisasiantuntijoiden lausuntoja ennen uutta käyttöönottoa. Käyttökielto perustuu pääasiassa Naantalin matkailun johtajan Tarja Rautiasen vihanpitoon ja kertomuksiin 10 vuotta vanhaan reklamaatioon. Kastussa majoitetaan kesällä 1000 asiakasta, joista 99 % ovat erittäin tyytyväisiä ja osa ovat kanta-asiakkaita.

Turussa 28.2.2018



As Oy Kastun puolesta toisena omistajana
Harriet Sandell Hotelli-yrittäjä
Papinjyrkkä 18,
20900 Turku

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 2 31.01.2018

Rakennuksen käyttökielto, Asunto Oy Kastu, kiinteistöllä 529-1-8-3

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 31.01.2018 § 2

Rakennuslakimies Turo Järvinen 25.1.2018:

Rakennusvalvonta ja ympäristöterveysvalvonta ovat yhteisellä tarkastuskäynnillään 25.7.2017 kiinteistöllä 529-1-8-3, Katinhäntä 3, havainneet, että kiinteistöllä sijaitsevilla majatalorakennuksessa ja pihasaunassa on puutteita liittyen rakennuksen terveellisuuteen, turvallisuuteen ja käyttökelpoisuuteen.

Rakennusvalvonta on kirjallisesti kehottanut omistajaa ja toiminnanharjoittajaa MRL:n 166 §:n 4 momentin mukaisen rakennusteknisen selvityksen tekemiseen ja varannut tilaisuuden selityksen antamiseksi (kuuleminen) mahdollisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennuksen käyttökiellon määräämiseen johtavassa asiassa. Määräaika kummankin toimittamiseksi rakennusvalvontaan oli 15.12.2017. Harriet Sandell on lähettänyt s-postin rakennusvalvontaan 29.12.2017 jossa ilmoitetaan, että rakennuksessa ei ole toimintaa toistaiseksi ja lupaa palata asiaan vuodenvaihteen jälkeen. Muuta selvitystä ja selitystä ei ole toimitettu.

Rakennus on kunnossapidon laiminlyönnin takia joutunut osittain huonoon kuntoon. Rakennuksessa on puutteellisia ja suurella todennäköisyydellä terveydelle vaarallisia sähkökytkentöjä. Rakennus sijaitsee asemakaava-alueella.

Viranomaisella on velvollisuus toimia ilmeisen turvallisuusuhan sisältävissä tilanteissa. Rakennuksen olemassa olevat, huonoon kuntoon päässeet rakenteet ja tehdyt talotekniset työt eivät kunnoltaan ja toteutukseltaan vastaa maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta määritettyjä hyväksyttäviä määräyksiä ja standardeja.

Ympäristöterveysvalvonta on lisäksi kehotuksen tasoisella määräyksellään (asunnontarkastuspöytäkirja) katsonut, että rakennuksessa on todettu toimenpiderajan ylitys ja tiloissa oleskeleville voi aiheutua terveyshaittaa. Rakennuksissa on korjaamaton kosteusvahinko ja aistinvaraisesti todettu mikrobien haju. Terveydensuojelulain mukaan toimittaessa huomio kiinnitetään ensisijaisesti päästöjen ja altistusten kaltaisiin ulkoisesti havaittaviin tosiseikkoihin, joiden olemassa olo saattaa ajan kuluessa ihmisen terveyshaitan vaaraan. Välittömät onnettomuusriskit eivät kuulu terveydensuojelulain ja ympäristön-suojelulain perusteella selvitettäviin seikkoihin. Terveydensuojelulakiin perustuva terveyshaitasta juontuva mahdollisuus hallintopakon käyttämiseen ei ole vaikutuksiltaan tehokas tilanteessa, jossa riskit kytkeytyvät rakennuksen rakenteiden turvallisuus-näkökohtiin. Mikrobialtistukseen perustunut asumiskiellotokehotus on ensimmäinen askel menettelyssä, joka lopulta voi johtaa terveyshaitasta seuraavaan hallintopakoon.

Lain esitöissä on korostettu rakennusvalvonnan ja terveysvalvonnan yhteistyötä rakennuksen kunnossapitoon liittyvissä kysymyksissä (maan käyttö- ja rakennuslain 166 §:n tilanteet). Tiettyjen turvallisuuteen liittyvien määräysten täyttymisen edellytys ilmenee myös muusta rakentamiseen liittyvästä lain sääntelystä (esim. MRL 117 §), jonka toteutumista tehostaa yleinen hallintopakkosäännös (MRL 182 §). Kunnossapitosäännöksen kan-

nalta relevanttia ei ole se, onko kyse alun perin luvallisesti toteutetusta rakennushankkeesta. Kunnossapitovaatimuksia konkretisoiva säännös on ilmaisu viranomaisen velvollisuudesta valvoa rakennelmien turvallisuutta ja valvontarooliinsa perustuen ryhtyä välttämättömiin toimenpiteisiin turvallisuuspuutteiden poistamiseksi. Yleisenä hallinto-oikeudellisena argumenttina voitaneen esittää, että puuttumisvelvollisuus on sitä korostuneempi, mitä suuremmasta tai todennäköisemmästä uhkasta on kyse.

Ensisijaisen puuttumiskeinon rakennuksen rakenteista ja/tai teknisistä puutteista johtuvaan turvallisuusriskiin muodostavat rakennusvalvonnan valvontatoimenpiteet. Maankäyttö- ja rakennuslain sääntelystä (MRL 166 §) käy ilmi, että viranomaiselle on asetettu velvollisuus toimia havaitsemiansa epäkohtien perusteella. Kynnys toimimiseen on laissa liitetty ilmeiseen vaaraan turvallisuudelle.

Tarkastuksella tehtyjen havaintojen pohjalta on selvää, että ilmeinen turvallisuusvaara on olemassa tilanteessa, jossa majatalorakennuksessa tai pihasaunassa on majoituspalvelua käyttäviä henkilöitä.

Kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta ei voida määrätä ilman riittävää kunto- tutkimusta kunnostettavaksi tavalla, joka poistaisi ilmeisen uhkan ihmisten turvallisuudelle ja terveydelle.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee maankäyttö- ja rakennuslain perusteella määrätä majoitusrakennuksena käytetty rakennus ja pihasauna käyttökieltoon välittömin vaikutuksin. Tällä päätöksellä ei oteta kantaa rakennuksen lopulliseen kohtaloon, ja kiinteistön omistajalla säilyy mahdollisuus määrätä (esim. luovutustoimenpitein) kiinteistönsä käytöstä muussa laajuudessa kuin asumista ja majoitusta merkitseville osin.

Yleinen hallintopakko-säännös perustaa viranomaiselle mahdollisuuden toimia (maankäyttö- ja rakennuslain 182 §). Viranomaisen puuttumisen tarkeyttä täsmentää lisäksi 166 §:n kunnossapitovelvollisuuden tehosteeksi asetettu rakennuksen käyttökielto, jonka edellytykset velvoittavat viranomaista.

Rakennuksen käyttökielto edustaa luonteeltaan välitöntä hallintopakkoa, jolla toiminta keskeytetään. Välillinen hallintopakko ei soveltuisikaan tilanteeseen, jossa turvallisuusuhka on välitön eikä sen korjaamiseksi ole esitetty selvityksiä ja tarvittavia toimenpiteitä kirjallisessa kehotuksessa asetussa määräajassa. MRL:n hallintopakko-säännösten systemaattinen kokonaisuus muodostaa perustan viranomaisen toiminnalle. Suhteellisuusperiaatteen mukainen ainoa menettelyvaihtoehto on rakennuksen asettaminen käyttökieltoon käyttäjille aiheutuvan turvallisuusuhkan poistamiseksi.

Asianosaisen kuuleminen:

Yleisten kuulemista koskevien periaatteiden mukaan kuuleminen tyypillisesti toteutuu kirjallisesti, se perustuu kirjallisesti asianosaiselle toimitettuun aineistoon ja sille on varattava riittävä määräaika. Laki ei säätele kuulemisen toteuttamista. Kehotus- ja kuulemiskirje on liitteenä.

LIITE A1, YMPRA 31.1.2018

Oheismateriaalina olivat kehotus- ja kuulemiskirjeen liitteenä olleet valokuvat ja terveystarkastajan tarkastuspöytäkirja.

Rakennuslakimies Turo Järvinen esittelee asian kokouksessa.

RAKENNUSTARKASTAJA:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kieltää kiinteistöllä 529-1-8-3, osoite Katinhäntä 3, 21100 Naantali sijaitsevan majatalorakennuksen ja pihasaunan käyttämisen nykyisessä kunnossaan asuin- ja majoitustarkoitukseen.

Käyttökielto on voimassa 31.1.2018 alkaen. Kiinteistön ja rakennuksen haltijan tulee toimittaa rakennusvalvontaan kirjallinen selvitys rakennusten kuntoon saattamisesta tai muista rakennuksiin kohdistuvista mahdollisista toimenpiteistä 28.2.2018 mennessä. Päätöstä tulee noudattaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Perustelut:

Perustelut esitetty tämän päätöksen selvitysosassa.

Käytetyt lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166§

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Rakennustarkastajan ehdotus hyväksyttiin.