

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 sijaitsevissa majatalorakennuksessa ja pihasaunassa on puutteita liittyen rakennuksen terveellisyys-, turvallisuuteen ja käyttökel-
poisuuteen.

Rakennusvalvonta on kirjallisesti kehottanut omistajaa ja toiminnanharjoit-
tajaa MRL:n 166 §:n 4 momentin mukaisen rakennusteknisen selvityksen
tekemiseen ja varannut tilaisuuden selityksen antamiseksi (kuuleminen)
mahdollisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennuksen käyttö-
kiellon määrittämiseen johtavassa asiassa. Määräaika kummankin toimitta-
miseksi rakennusvalvontaan oli 15.12.2017. Harriet Sandell on lähettänyt
s-postin rakennusvalvontaan 29.12.2017 jossa ilmoitetaan, että rakennuk-
sessa 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 asemakaa-
va-alueella.

Viranomaisella on velvollisuus toimia ilmeisen turvallisuusuhan sisältävissä
tilanteissa. Rakennuksen olemassa olevat, huonoon kuntoon päässeet ra-
kenteet ja tehdyt talotekniset työt eivät kunnoltaan ja toteutukseltaan vas-
taa maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta määriteltäviä hyväksyttäviä mää-
räyksiä ja standardeja.

Ympäristöterveysvalvonta on lisäksi kehotuksen tasoisella määräyksellään
(asunnontarkastuspöytäkirja) katsonut, että rakennuksessa on todettu toi-
menpiderajan ylitys ja tiloissa oleskeleville voi aiheutua terveyshaittaa. Ra-
kennuksissa on korjaamaton kosteusvahinko ja aistinvaraisesti todettu mik-
robien haju. Terveydensuojelulain mukaan toimittaessa huomio kiinnitetään
ensisijaisesti päästöjen ja altistusten kaltaisiin ulkoisesti havaittaviin tosi-
seikkoihin, joiden olemassa olo saattaa ajan kuluessa ihmisen terveyshai-
tan vaaraan. Välittömät onnettomuusriskit eivät kuulu terveydensuojelulain
ja ympäristön-suojelulain perusteella selvitettäviin seikkoihin. Terveyden-
suojelulakiin perustuva terveyshaitasta juontuva mahdollisuus hallintopa-
kon käyttämiseen ei ole vaikutuksiltaan tehokas tilanteessa, jossa riskit kyt-
keytyvät rakennuksen rakenteiden turvallisuus-näkökohtiin. Mikrobialtistuk-
seen perustunut asumiskieltokehotus on ensimmäinen askel menettelyssä,
joka lopulta voi johtaa terveyshaitasta seuraavaan hallintopakoon.

Lain esitöissä on korostettu rakennusvalvonnan ja terveysvalvonnan yh-
teistyötä rakennuksen kunnossapitoon liittyvissä kysymyksissä (maan käyt-

tö- 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 hallintopakko säännös (MRL 182 §). Kunnossapitosäännöksen kannalta 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 havaitsemiensa 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 kuntotutkimusta 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 merkitseviltä osin.

Yleinen hallintopakko säännös perustaa viranomaiselle mahdollisuuden toimia (maankäyttö- ja rakennuslain 182 §). Viranomaisen puuttumisen tärkeyttä 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 toimitet-

tuun aineistoon ja sille on varattava riittävä määräaika. Laki ei sääntele 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.