

ainenUhkakolla tehostetun veloitteen asettaminen: pihan siisteys ja rakennustyön loppuunsaattaminen kiinteistöllä 235-7-921-1, Heikelinkuja.

RAKV 23.11.2022 § 56

758/10.03.00.07/2022

**Lisätiedot:**

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 308 3211  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Lisätiedot:**

Kiinteistöllä [REDACTED] pidettiin 7.6.2022 tarkastus, jossa todettiin, että rakennustyöt olivat usean kohdan osalta jääneet kesken. Ulkoverhouksessa oli aukkoja ja parvekkeen kaide oli jäänyt kesken siten, ettei se vastaa käyttöturvallisuusasetuksen vaatimuksia eikä hyvää rakennustapaa. Rakennuksen ympäristössä oli varastoituna rakennustarvikkeita, metallitavaraa, puutavaraa ja sekalaista tavaraa, joita ei voida pitää kiinteistön normaaliin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen käyttöön liittyvänä. Lisäksi varastointi kiinteistöllä rumentaa ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 166, 167, 169, 170 §) perusteella rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakennettu ympäristö on myös pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa, sekä varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa, taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriöitä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Edellä esitetyn lisäksi laki edellyttää, että jos rakennustyöt 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 vahingoittumiselta.

Lisäksi Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa.

Tilanne kiinteistöllä [REDACTED] ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia rakennuksen kunnan osalta. Tilanne ei myöskään täytä lain ja rakennusjärjestyksen vaatimuksia ympäristön siisteyden ja turvallisuuden osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä on muun ohessa säädetty, että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Kiinteistön [REDACTED] omistajille lähetettiin 1.8.2022 kehotuskirje tarkastuksen johdosta (**kehotuskirje oheismateriaalina ei julkaista**).

Rakennusvalvonta totesi tarkastuskäynnillään 1.9.2022, että kehoitus ei ollut johtanut tilanteen muuttumiseen, joten omistajille varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvonnan 1.11.2022 päivättyllä selvityspyynnöllä. Yksi omistajista antoi vastauksen selvityspyyntöön ja kertoi, että hänellä ei ole tosiasiallisesti mahdollisuutta ryhtyä toimenpiteisiin (**selvityspyyntö ja vastaus kokonaisuudessaan oheismateriaalina**).

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Päätösesityksessä mainitut velvoitettavat ovat kiinteistön [REDACTED] osaomistajia. Kiinteistön osaomistajat eivät voi yksin käyttää päätösvaltaa kiinteistöä koskevissa asioissa, joten heillä ei ole yksinään uhkasakkolain 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeudellista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Sen sijaan velvoitettavilla on yhteisvastuullisesti oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita. Päävelvoitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen.

Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa huomioidaan vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset, sekä velvoitettavien maksukyky siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen. Velvoitteen tehosteeksi asetettava uhkasakko kohdistetaan uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaisesti kullekin asianosaiselle erikseen.

Rakennusvaliokunta voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

### **Ilmoitus poliisille**

MRL 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista, minkä vuoksi esitetään, että rakennusvalvonta päättää, ettei asiasta tehdä ilmoitusta poliisille.

### **Ilmoitusvelvollisuus**

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava

luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuain maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Veloitetun on lisäksi ilmoitettava rakennusvaliokunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

### **Ilmoitus Maanmittauslaitokselle**

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta pääveloitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

### **Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä**

MRL 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kauniaisten kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 13 §:n 2 kohdan mukaan rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu pääveloitteita ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 600 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä tähän saakka aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

### **Rakennusvaliokunta päättää:**

1. velvoittaa kiinteistön 235-7-921-1 omistajat [REDACTED] yhteisvastuullisesti 1.4.2023 mennessä.
  - 1a) siistimään kiinteistön [REDACTED] piha-alue poistamalla sieltä tavarat ja jätteet
    - liitteenä 1, 2, 3, 4 ja 5 olevissa kuvissa näkyvistä kohteista, jotka on ympyröity ja numeroitu, numeroidut kohdat 1-7
  - 1b) saattamaan rakennuksen julkisivukorjaus valmiiksi
    - liitteenä 6 ja 7 olevissa kuvissa näkyvät kohteet, jotka on ympyröity ja numeroitu, numeroidut kohdat 8-15.
2. Asettaa kohdan 1a) pääveloitteen noudattamisen tehosteeksi kaikille kolmelle kiinteistön omistajalle erikseen kahdensadan (200) euron uhkasakon kutakin kuvissa esitettyä kohtaa kohden. Nämä kohdat ovat ympyröity ja numeroitu kuvissa. Uhkasakko määrätään seuraavasti:
  - [REDACTED] 200 €/ympyröity ja numeroitu kohta
  - [REDACTED] 200 € / ympyröity ja numeroitu kohta sekä
  - [REDACTED] 200 €/ympyröity ja numeroitu kohta
3. Asettaa kohdan 1b) pääveloitteen noudattamisen tehosteeksi kaikille kolmelle kiinteistön omistajalle erikseen kahdensadan (200) euron uhkasakon kutakin kuvissa esitettyä ympyröityä ja numeroitua kohtaa kohden seuraavasti:
  - [REDACTED], 200 €/ympyröity ja numeroitu kohta
  - [REDACTED], 200 €/ympyröity ja numeroitu kohta sekä
  - [REDACTED] 200 €/ympyröity ja numeroitu kohta.
4. Tästä rakennusvaliokunnan päätöksestä laskutetaan veloitetuilta Kauniaisten rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä annetun taksan 13 §:n mukainen 600 euron vähimmäismaksu seuraavasti:
  - [REDACTED] yksi kolmasosa (1/3) kokonaissummasta eli kaksisataa (200) euroa,
  - [REDACTED] yksi kolmasosa (1/3) kokonaissummasta eli kaksisataa (200)

euroa ja

- [REDACTED] yksi kolmasosa (1/3) kokonaissummasta eli kaksisataa (200) euroa

5. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Päätösehdotus hyväksytään.

-----

Jäsen Miettinen ehdotti, että kohdassa 1 ilmoitettua määräaika siirrettään kahdella kuukaudella eteenpäin. Uusi määräaika olisi 1.6.2023 mennessä. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

1. velvoittaa kiinteistön 235-7-921-1 omistajat [REDACTED] yhteisvastuullisesti 1.6.2023 mennessä.

1a) siistimään kiinteistön [REDACTED] piha-alue poistamalla sieltä tavarat ja jätteet

- liitteenä 1, 2, 3, 4 ja 5 olevissa kuvissa näkyvistä kohteista, jotka on ympyröity ja numeroitu, numeroidut kohdat 1-7

1b) saattamaan rakennuksen julkisivukorjaus valmiiksi

-liitteenä 6 ja 7 olevissa kuvissa näkyvät kohteet, jotka on ympyröity ja numeroitu, numeroidut kohdat 8-15.

2. Asettaa kohdan 1a) päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi kaikille kolmelle kiinteistön omistajalle erikseen kahdensadan (200) euron uhkasakon kutakin kuvissa esitettyä kohtaa kohden. Nämä kohdat ovat ympyröity ja numeroitu kuvissa. Uhkasakko määrätään seuraavasti:

- [REDACTED] 200 €/ympyröity ja numeroitu kohta

- [REDACTED] 200 € / ympyröity ja numeroitu kohta sekä

- [REDACTED] 200 €/ympyröity ja numeroitu kohta.

4. Tästä rakennusvaliokunnan päätöksestä laskutetaan veloitetuilta Kauniaisten rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä annetun taksan 13 §:n mukainen 600 euron vähimmäismaksu seuraavasti:

- [REDACTED] yksi kolmasosa (1/3) kokonaissummasta eli kaksisataa (200) euroa,

- [REDACTED] yksi kolmasosa (1/3) kokonaissummasta eli kaksisataa (200)

euroa ja

- [REDACTED] yksi kolmasosa (1/3) kokonaissummasta eli kaksisataa (200) euroa

5. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Liitteet:

Valokuvaliitteet 1-7

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Selvityspyyntö ja asianosaisen kuuleminen 26.9.2022

EI JULKAISTA - Vastauskirje asianosaisen kuulemiseen

EI JULKAISTA - Kehotus kiinteistön siistimiseksi ja julkisivukorjauksen loppuunsaattamiseksi 26.7.2022

Jakelu:

Kiinteistön [REDACTED] omistajat