

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-449-2-831, Valkeala

2839/10.03.00.07/2022

Teknisen lautakunnan lupajaosto 14.12.2022 § 104

Valmistelija: Valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta antoi kiinteistön omistajalle [REDACTED] [REDACTED] kuolinpesän oletetulle osakkaalle [REDACTED] 24.11.2021 päivätyssä kirjeessään kehotuksen, jonka mukaan kiinteistön [REDACTED] (286-449-2-831), Valkeala asuinrakennus on purettava tai saatettava pihapiireineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Kiinteistö tuli suojata säältä ja mahdolliselta vahingonteolta esimerkiksi vaneroimalla ikkunat ja estämällä pääsy sisälle ovesta. Ylimääräinen kasvillisuus rakennuksen ympäriltä tuli poistaa ja pihapiiri siistiä. Kehotusta tuli noudattaa 30.4.2022 mennessä. Rakennusvalvonta on havainnut, että kehotusta ei ole noudatettu ja kiinteistö on kokonaisuudessaan jätetty hoitamatta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on aikaisemmalla päätöksellään 08.08.2018 § 75 (4647/10.03.02/2018) määrännyt rakennuksen omistajia/haltijoita saattamaan rakennus ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Hoitamaton pihapiiri oli siistittävä ja rehevöityneet kasvustot poistettava. Asuinrakennus tuli korjata vaurioituneilta osiltaan ja riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Määräaika toimenpiteille oli 31.12.2018 mennessä. Määräystä tuli noudattaa 3 000 euron uhkasakon uhalla. Päätös on **oheismateriaalina**.

Rakennusvalvonnasta ei löytynyt merkintää siitä, että velvoittava päätös olisi toimitettu todisteellisella tiedoksiannolla hallintolain (434/2003) 60 §:n edellyttämällä tavalla. Päätös on yli kaksi vuotta vanha, eikä sen asianmukaisesta tiedoksiannosta ole takeita, jonka vuoksi asianosaisten oikeuksien turvaamiseksi hallintomenettely aloitettiin uudestaan vuonna 2021.

Asiassa on kuultu edesmenneen [REDACTED] leskeä [REDACTED] sekä ainutta tiedossa olevaa rintaperillistä [REDACTED]. Lesken [REDACTED] haastetiedoksianto palautui estetodistuksella rakennusvalvontaan 18.8.2021. Leskeä [REDACTED] on kuultu yleistiedoksiannolla Kouvolan kaupungin kotisivuilla aikavälillä 24.11.2021-1.1.2022 hallintolain (434/2003) 55 §:n mukaisesti. Leski [REDACTED] ei ole antanut asiassa selitystään, eikä häntä ole tavoitettu.

Rintaperillisen [REDACTED] olinpaikka ei ole tiedossa. Haastetiedoksiantona toimitettu selityspyyntö palautui

rakennusvalvontaan estetodistuksella 18.8.2022. Rintaperillistä [REDACTED] on kuultu asiassa 8.9.2022-11.10.2022 välisenä aikana yleistiedoksiannolla Kouvolan kaupungin kotisivuilla hallintolain (434/2003) 55 §:n mukaisesti. Rintaperillinen [REDACTED] ei ole antanut asiassa selitystään, eikä häntä ole tavoitettu.

Edellä lueteltujen tavoitteluyritysten lisäksi julkisella kuulutuksella on kuultu kiinteistön omistajaa, [REDACTED] kuolinpesää Kouvolan kaupungin kotisivuilla aikavälillä 13.10.2022-15.11.2022 hallintolain (434/2003) 55 §:n mukaisesti, sillä kuolinpesän todelliset osakkaat eivät ole rakennusvalvonnan tiedossa. Kuolinpesä ei antanut asiassa selitystään.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n mukaan, jos rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Hylätty kiinteistö aiheuttaa nykytilassaan merkittävää rumentumista asuinympäristöön, sillä rakennus on ulkoisilta osiltaan vaurioitunut ja kiinteistö on pahoin umpeenkasvanut. Kuolinpesälle kuuluvan kiinteistön hoito on laiminlyöty lukuisten vuosien ajan.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Kiinteistön omistajaa (kuolinpesää) ja tiedossa olevia mahdollisia kuolinpesän osakkaita on kuultu asiassa. Vastineita ei ole annettu eikä kuolinpesä ole esittänyt esteitä hylätyn kiinteistön siistimiselle. Kuolinpesällä on kiinteistön omistajana oikeudellinen mahdollisuus noudattaa sille asetettua päävelvoitetta.

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Ilmi ei ole tullut velvoitetun maksukykyyn ja muihin asioihin vaikuttavia seikkoja. Uhkasakon suuruus perustuu siihen, ettei velvoittavan päätöksen noudattamatta jättämisestä seuraa velvoitetulle taloudellista etua määräyksen noudattamisen välttämisen johdosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa sitä, joka ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman lainkohdan mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetulta peritään tästä päätöksestä **530** euroa Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (22.4 §, pakkokeinopäätöksistä perittävät maksut). Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

UHKASAKKOLAKI (1113/1990)

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI (132/1999)

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut (MRL 145 §) (Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.10.2020 § 69)

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi, valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-449-2-831 omistajaa purkamaan kiinteistöllä sijaitsevan päärakennuksen tai korjaamaan päärakennus vaurioituneilta rakennusosiltaan ja siistimään kiinteistö ylimääräisestä kasvillisuudesta 7 kk sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi kuuden tuhannen (6 000) euron uhkasakon uhalla,
3. korvata tällä päätöksellä Kouvolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 08.08.2018 § 75 (4647/10.03.02/2018),
4. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin sekä
5. velvoittaa kiinteistön omistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesti siistimis- ja kunnostamisvelvollisuudesta ja sen tehostamiseksi asetetusta uhkasakosta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
