

**Määräyksen antaminen ja teettämisuhan asettaminen kiinteistölle 286-23-404-3,  
Kuusankoski**

3316/10.03.00.07/2022

**Teknisen lautakunnan lupajaosto 08.02.2023 § 15**

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

Kiinteistölle 286-23-404-3, [REDACTED] 45720 Kuusankoski on myönnetty rakennuslupa vuonna 2013 omakotitalon rakentamiseksi. Rakennushanketta ei saatettu loppuun ja rakennuslupa on rauennut. Hylätylle rakennustyömaalle on jäänyt rakenteita aloitetuista perustuksista ja rakennustarvikkeita. Nykytilassaan hylätty rakennustyömaa rumentaa asuinympäristöä ja aiheuttaa vaaraa ulkopuolisille, muun muassa perustuksien peittämättömät harjateräkset aiheuttavat vahingoittumisen vaaraa ja maanpinnan tasolta on suojaamatonta pudotuskorkeutta valmistumattomaan kellarikerrokseen huonekorkeuden verran.

Asiassa on kuultu kiinteistön omistajaa [REDACTED]. Haastetiedoksiannon toimitettu kuulemisasiakirja palautui estetodistuksella rakennusvalvontaan 22.6.2022. Omistajaa on kuultu yleistiedoksiannolla Kouvolan kaupungin kotisivuilla aikavälillä 3.1.2023-3.2.2023 hallintolain (434/2003) 55 §:n mukaisesti. Kuulemiskirje toimitettiin omistajalle yleistiedoksiannon lisäksi myös rakennusvalvonnan tiedossa olleeseen sähköpostiin 3.1.2023. Omistaja on vastannut sähköpostitse 24.1.2023 yrittävänsä hoitavan kiinteistön asioita helmikuun 2023 jälkeen. Sähköposti on **ohesimateriaalina**.

Rakennusvalvonta on tavoitellut omistajaa tiedossa olevista sähköpostiosoitteesta ja puhelinnumerosta. 12.11.2022 omistaja kertoi sähköpostitse ja tekstiviestitse siivoavansa kiinteistön 31.12.2022 mennessä. Omistajaa kehoitettiin vielä erikseen sähköpostitse 31.5.2022 ja 5.7.2022 siistimään kiinteistö 31.12.2022 mennessä. 5.7.2022 omistaja ilmoitti sähköpostitse ja tekstiviestitse yrittävänsä saada viisumin ja saapua Kouvolaan heinäkuun loppuun mennessä. Tammikuussa 2023 tehtyjen havaintojen perusteella mitään toimia kiinteistön siivoamiseksi ei ollut tehty, jonka vuoksi asia saatettiin hallintopakkomenettelyyn.

**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.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 143 §:n mukaan, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut.

Rakennuslupa on rauennut ja rakennustyö on jätetty kesken. Hylätty rakennustyömaa aiheuttaa nykytilassaan merkittävää rumentumista asuinympäristöön, jonka lisäksi kiinteistölle jätetyt harkkopinot, harjateräkset ja korkeat suojaamattomat pudotukset voivat vaarantaa ympäristön turvallisuuden. Kiinteistöllä ei ole tapahtunut muutoksia omistajan kanssa käydyistä neuvotteluista huolimatta.

Uhkasakkolain (1113/1990) 14 §:n mukaan teettämisuha asetetaan määräämällä päävelvoite noudatettavaksi uhalla, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella. Teettämisuhkaa asetettaessa noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä uhkasakosta 6, 7 ja 12 §:ssä säädetään.

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

Kiinteistön omistajaa on kuultu asiassa. Annetussa selityksessä ei ole esitetty perusteita, miksi hylätyn kiinteistön siistimistä ei ole suoritettu. ■■■■■ on kiinteistön ainoana omistajana oikeudellinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

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 **600 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (22.5 §, 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 §) (Tekninen lautakunta 13.12.2022 § 258)

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

**Vs. ympäristöjohtajan ehdotus:**

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-23-404-3 omistajaa purkamaan kiinteistöllä olevan hylätyn rakennustyömaan rakenteet ja siivoamaan kiinteistö kaikista jätteistä, rakennustarvikkeista ja muusta irtaimistosta 5 kk sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi sillä uhalla, että edellä määrätty ja määräpäivään mennessä tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella,
3. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin sekä
4. 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.

---