

Purkamismääräyksen antaminen ja teettämisuhan asettaminen kiinteistölle 286-401-26-7, Valkeala

1275/10.03.00.07/2022

Teknisen lautakunnan lupajaosto 08.03.2023 § 22

Valmistelija: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Rakennusvalvontapäällikkö on antanut 25.11.2021 kehotus- ja kuulemiskirjeen kiinteistöjen 286-401-26-7 ja 286-401-26-49 (Sairaalantie 7-11, 45360 Valkeala) ja niillä sijaitsevan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus 101900277P) lainhuudon mukaiselle omistajalle [REDACTED]

Kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) lainhuutotodistuksesta on 30.11.2022 havaittu, että kiinteistön 286-401-26-49 omistus on [REDACTED]. Kiinteistötietojärjestelmää ylläpitävältä Maanmittauslaitokselta saadun selvityksen perusteella 25.11.2022 asti kiinteistön 286-401-26-49 lainhuutotodistuksessa näkynyt lainhuudattamattoman luovutus [REDACTED] on ollut virheellinen. Lisäksi Maanmittauslaitoksen 16.12.2022 toimittaman kauppakirjan perusteella on havaittu, että rakennuksen (pysyvä rakennustunnus 101900277P) kiinteistölle 286-401-26-49 sijoittuvan osan omistaa 22.4.2013 tehdyn kaupan perusteella [REDACTED]. Selvinneellä kiinteistön ja rakennuksen osan omistajatiedon muutoksella ei kuitenkaan ole muuta vaikutusta [REDACTED] osalta, kuin että nyt ehdotettava purkamismääräyksen antaminen ja teettämisuhan asettaminen koskevat vain kiinteistön 286-401-26-7 aluetta ja sille sijoittuvan rakennuksen osaa.

25.11.2021 annetussa kehotus- ja kuulemiskirjeessä on kehoitettu purkamaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus sekä siistimään ja tasaamaan alue ympäröivään maastoon sopivaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa kehotuskirjeen tiedoksi saamisesta. Purkamiseen liittyen on lisäksi ennen purkamistyön aloittamista pyydetty rakennusvalvontaan toimittamaan selvitys purkamistyön järjestämisestä, syntyvän rakennusjätteen käsittelystä ja käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä sekä hyväksyttämään rakennusvalvonnassa purkutyönjohtaja. Kehotus ja kuulemiskirje on **oheismateriaalina**.

Edelleen kehotus- ja kuulemiskirjeessä on saatettu tiedoksi, että mikäli toimenpiteitä ei määräajassa suoriteta, asiassa voidaan antaa velvoitepäätös liittäen päätökseen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 § mukainen hallintopakko eli uhkasakko tai uhka, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Kehotus- ja kuulemiskirjeen yhteydessä varattiin kiinteistön ja rakennuksen omistajalle tilaisuus lausua mielipiteensä ja antaa selityksensä kehotusten ja asiassa myöhemmin mahdollisesti liitettävän hallintopakon johdosta. Kiinteistön omistaja ei antanut selitystään.

Kehotus- ja kuulemiskirje sekä sen kiinan- ja englanninkieliset käännökset annettiin haastetiedoksiannona toimitettavaksi. Haastetiedoksiannon palauduttua estetodistuksella tiedoksianto tehtiin yleistiedoksiannona, ollen nähtävillä suomen- ja englanninkielisinä Kouvolan kaupungin nettisivuilla 2.2. – 3.3.2022. Hallintolain 62 § perusteella tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajan-kohdasta. Näin ollen 12 kuukauden määräaika kehotukseen purkaa rakennus päättyi 9.2.2023.

Rakennusvalvontapäällikön 14.2.2023 tekemän tarkastuksen perusteella kehotusta purkaa rakennus ei ole noudatettu. Asia saatetaan Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaostoon ehdotuksena määräyksen antamiseksi ja hallintopakon asettamiseksi.

Päätöksen perustelu

Kiinteistön omistajatiedon muutos

Edellä selostetulla kiinteistön 286-401-26-49 ja sille sijoittuvan rakennuksen osan omistajatiedon muutoksella ei ole muuta vaikutusta ■■■■■ osalta, kuin että nyt ehdotettava purkamismääräyksen antaminen ja teettämisen asettaminen koskevat vain kiinteistön 286-401-26-7 aluetta ja sille sijoittuvan rakennuksen osaa.

Perusteena annetun kehotuksen muutoin ennallaan pitämiseksi on viranomaisen oikeutettu odotus luottaa Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistötietojärjestelmän tietoihin. Järjestelmän julkisen luotettavuuden takaamiseksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 4 §:n mukaan, kiinteistötietojärjestelmää ylläpitävän viranomaisen on huolehdittava järjestelmän pitämisestä ajan tasalla.

Virheellinen kiinteistöä 286-401-26-49 koskenut omistajatieto ei laajenna veloitettavan ■■■■■ velvollisuuksia, vaan päinvastoin supistaa ja kohdistaa veloitteen vain kiinteistön 286-401-26-7 alueeseen ja sille sijoittuvan rakennuksen osaan. Virheellinen omistajatieto ei muutoinkaan ole aiheuttanut veloitettavalle vahinkoa eikä estänyt ryhtymästä vaadittuihin toimenpiteisiin kiinteistönsä 286-401-26-7 osalta.

Muu perustelu

Rakennus on vaurioitunut pahoin 27.7.2021 tapahtuneessa tulipalossa. Rakennusvalvonnan rakennusvalvontapäällikkö, tarkastusinsinööri ja valvontainsinööri ovat käyneet kohteessa tarkastuskäynnillä 28.7.2021, kartoittaen rakennuksen sisä- ja ulkotiloja yhdessä pelastusviranomaisen kanssa. Rakennusvalvontapäällikkö määräsi

rakennuksen 29.7.2021 tekemällään päätöksellään § 1/2021 käyttökieltoon. Käyttökieltopäätös astui voimaan heti ja päätöstä oli noudatettava mahdollisesta oikaisuvaatimuksesta huolimatta.

Rakennusvalvonnan rakennusvalvontapäällikkö, tarkastusinsinööri ja valvontainsinööri tekivät tarkentavan sisä- ja ulkotiloja koskevan tarkastuskäynnin kohteessa 23.8.2021, tarkentaen samalla kohteen valokuvadokumentaatiota.

Tarkastuskäyntien havaintojen perusteella rakennuksen keskiosan puurakenteinen ullakkokerros on palossa täysin tuhoutunut ja sammutusvesi on valunut läpi rakennuksen alimpaan kerrokseen saakka. Lisäksi ullakkopaloalueen kohdalla rakennuksen alemmissa kerroksissa on nähtävissä jo aiempia kosteudesta aiheutuneita mikrobivaurioita. Rakennuksen vesikatteen lisäksi kiviaineisia ulkoseinien yläosia on jouduttu repimään auki sammutustöiden aikana, muodostaen irtonaisen aineksen putoamisvaaran edelleen rakennuksen vierustoille. Palon sammutustyön aikana irti revityt kattopellit on kasattu röykkiöiksi pihamaan eri kohtiin ja irti revityt kiviaineiset ulkoseinän osat ovat maassa pitkin rakennuksen vierustaa. Sittenmin osa peltikasoista on hävinnyt.

Tarkastuskäynneillä on lisäksi havaittu, että rakennuksen kaikissa osissa ikkunoita ja ovia on laajassa mitassa rikottu mahdollistaen rakennukseen vapaan sisäänkäsyn, sisätiloissa rakenteita ja rakennusosia on rikottu, palo-osastoivia ovia rikottu, poistumisteitä tukittu, sähkö- ja paloilmoitinlaitteistoja mekaanisesti hajotettu sekä rakennuksen ylläpito ja siisteys täysin laiminlyöty. Rakennuksesta on sähköt katkaistu ja paloilmoitinlaitteisto on kytketty pois käytöstä.

Rakennus on ollut jo vuosia tyhjillään, lämmittämätön ja luonteeltaan hylätty, rumentaan ympäristöä. Rakennuksen huonosta kunnosta on jo ennen palotapahtumaa huomautettu rakennuksen omistajaa 16.11.2020 lähetetyllä kirjeellä ja kehotettu omistajaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 17.1.2021 saattamaan rakennus turvalliseen kuntoon siten, että rakennuksesta ei aiheudu vaaraa tai haittaa.

Rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 166 § 1 momentin mukaan ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 166 § 3 momentin mukaan määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

MRL 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, määräajassa 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.

Uhkasakkolain 7 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Uhkasakkolain 14 § mukaan teettämisuhkaa asetettaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä uhkasakosta 7 § säädetään.

Kiinteistön omistajana [REDACTED] on oikeudellinen mahdollisuus noudattaa hänelle asetetut velvollisuudet. Kiinteistön omistaja ei ole esittänyt esteitä kehotuksen noudattamiseen, jolloin hänellä katsotaan olevan myös tosiasiallinen mahdollisuus huolehtia omistamansa kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen osan kunnosta tai purkamisesta.

28.7.2021 ja 23.8.2021 tehtyjen tarkastuskäyntien perusteella rakennusta ei pysty korjaamaan, ilman purkamista ja uudisrakentamiseen verrattavaa rakentamista. Rakennus ei täytä MRL 166 § 1 momentin vaatimuksia ja rakennus aiheuttaa ilmeistä ja välitöntä vaaraa turvallisuudelle.

Koska rakennuksen omistaja on laiminlyönyt velvollisuutensa, eikä ole reagoinut 25.11.2021 lähetetyn kehotus- ja kuulemiskirjeen kehotukseen purkaa omistamansa rakennuksen osaa, eikä myöskään ole reagoinut 16.11.2020 lähetettyyn kehotukseen saattaa rakennus turvalliseen kuntoon, on nyt asiassa annettava määräys liittäen päätökseen MRL 182 § mukainen teettämisuhka.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-401-26-7 omistajaa purkamaan kiinteistölle sijoittuvan rakennuksen osan (pysyvä rakennustunnus 101900277P) sekä siistimään ja tasaamaan alue ympäröivään maastoon sopivaksi 12 kuukauden sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista.
2. velvoittaa ennen purkamistyön aloittamista toimittamaan rakennusvalvontaan selvityksen purkamistyön järjestämisestä, syntyvän rakennusjätteen käsittelystä ja käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä sekä hyväksyttämään purkutyönjohtajan.

3. asettaa kohdassa 1 merkityn päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakkolain 14 § mukaisen teettämisuhan, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella.
4. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.
5. velvoittaa kiinteistön omistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesta velvoitteesta ja sen tehostamiseksi asetetusta teettämisuhasta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Sinikka Rouvari poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.
