

Teettämisuhan asettaminen kiinteistölle 286-419-9-172, Inkeroinen

4440/10.03.00.07/2023

Teknisen lautakunnan lupajaosto 03.05.2023 § 39

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

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta sai syyskuussa 2021 ilmoituksen epäsiististä pihapiiristä osoitteessa [REDACTED] (RN:o 286-419-9-172). Kiinteistölle suoritettiin tarkastus 28.9.2021, jolloin havaittiin, että pihalla oli muun muassa romuautoja, kotitalousjätettä ja autoharrastamiseen liittyvää jätettä. Piha oli roskaantunut ja epäsiisti. Kiinteistön haltija [REDACTED] toi ilmi tarkastuksella, ettei ollut asunut osoitteessa enää maaliskuun 2021 jälkeen, eikä ollut voinut siivota kiinteistöä.

Rakennusvalvonta kehotti 29.9.2021 päivätyssä kirjeessään kiinteistön haltijaa siirtämään kiinteistön piha-alueella olevat autot romunkeräykseen tai muuhun asianmukaiseen vastaanottoipaikkaan 30.11.2021 mennessä. Ohessa tuli mahdollisuuksien mukaan myös siivota muita jätteitä pois piha-alueelta. Vaarallisiksi luokiteltavat jätteet (mm. akut) tuli siirtää säänsuojaan välittömästi. Muistio 28.9.2021 suoritetusta tarkastuksesta on **oheismateriaalina**.

13.1.2022 suoritetulla tarkastuksella todettiin, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Kiinteistön tila oli samanlainen kuin viime tarkastuksella. Siivoukselle annettiin uusi määräaika ja kiinteistöltä oli poistettava asianmukaiseen vastaanottoipaikkaan kaikki ajokunnottomat autot 31.3.2022 mennessä. Muistio tarkastuksesta on **oheismateriaalina**.

15.7.2022 suoritetulla tarkastuksella todettiin, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Muutosta kiinteistön tilanteessa ei ollut tapahtunut. Kiinteistön haltijan mukaan tavoitteena oli alkaa siivoamaan pihaa syksyä kohden. Muistio tarkastuksesta on **oheismateriaalina**.

4.11.2022 suoritetulla tarkastuksella todettiin, että muutosta kiinteistön tilanteessa ei ollut tapahtunut. Kiinteistöllä oli yhteensä 7 autoa, joiden sisään oli varastoitu jätettä. Pihassa oli jätteitä ja romua, kuten pyöriä, renkaita, sekajätettä ja tyhjiä öljykanistereita. Kiinteistön talousrakennuksen kuisti oli täynnä tavaraa. Asuinrakennuksen sisätiloissa ei käyty. Kellarin ovi on auki, mutta siitä ei päässyt kulkemaan tiellä olevien tavaroiden vuoksi. Toimenpiteiksi sovittiin, että kiinteistön omistaja soittaa viikolla 45 romuttamoille ja sopii autojen noudosta, jonka jälkeen asian etenemisestä soitetaan

rakennusvalvonnalle. Tämä ei toteutunut. Muistio tarkastuksesta on **oheismateriaalina**.

Siivous ei ollut lukuisista kehoituksista huolimatta edistynyt, jonka vuoksi asia saatettiin hallintopakkomenettelyyn. Kiinteistön haltijalle, joka oli asuttanut kiinteistöä sen edesmenneen omistajan jälkeen, varattiin tilaisuus antaa asiassa kirjallinen selitys. Kiinteistön haltija ei antanut asiassa selitystään. Selityspyyntö on **oheismateriaalina**.

Asiassa on kuultu myös kiinteistön omistajia, [REDACTED] ja [REDACTED] kuolinpesiä. Selityspyyntö on **oheismateriaalina**. [REDACTED] kuolinpesä on antanut asiassa selityksensä 22.3.2023 kuolinpesän edustajan ja osakkaan [REDACTED] toimesta. Selitys saapui rakennusvalvontaan kaksi päivää annetun määräajan jälkeen. Selitys huomioidaan päätöksenteossa myöhästymisestä huolimatta. Selityksen liitteenä oli kopio [REDACTED] (k. 2007) kuolinpesän perukirjasta. Perukirjassa mainittua kopiota vuonna 1987 menehtyneen [REDACTED] perukirjasta ei ollut selityksen liitteenä. Kuolinpesän edustaja ja osakas toteaa selityksessään yrittäneensä vuosien aikana tarjota kiinteistön haltijalle apua kiinteistön siistimiseksi siinä onnistumatta. Selitys on **oheismateriaalina**.

17.3.2008 laaditun [REDACTED] perukirjan mukaan kuolinpesän osakkaat ovat henkilöt [REDACTED] ja [REDACTED]. Perukirjaan on myös kirjattu, ettei kiinteistölle tule vesiä, sillä putket ovat rikkoontuneet vuonna 2006. Kiinteistön toisen omistajan [REDACTED] kuolinpesän osakkaat jäivät perukirjan puuttuessa selvittämättä. Selvitystä siitä, oliko kuolinpesissä enää perukirjassa mainittuja varoja, ei ollut. Selvitystä kuolinpesien nykyisistä omistussuhteista, kuten kauppakirjaa osakkaan antamassa selityksessä mainitusta kuolinpesän osuuden myynnistä kiinteistön haltijalle, ei ollut. Kymen vesi vahvisti tiedon, ettei kiinteistölle ole tullut juoksevaa vettä vuoden 2006 jälkeen.

Perustelut

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

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 169 §:n mukaan 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 häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Kiinteistön 286-419-9-172 tila ei täytä edellä mainittujen lainkohtien vaatimuksia, sillä kiinteistön pihapiiri sijaitsee asemakaava-alueella ja

rumentaa alueen asuinympäristöä merkittävästi. Naapurusto on kokenut pihapiirin tilan häiritseväksi ja aiheuttavan maiseman rumentumista. Pihapiirin epäsiisteys on todettu myös rakennusvalvonnan valvontakäynneillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (1322/1999) 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa 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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä vastuuta nimenomaisesti kiinteistön omistajilta (kuolinpesiltä), vaan velvoitettava voi olla myös kiinteistön haltija. Kuolinpesän osakkaan [REDACTED] toimittaman selityksen perusteella haltijalla on ollut kuolinpesien lupa asuttaa kiinteistöä. Saatujen selvitysten perusteella [REDACTED] on kiinteistöllä asuessaan aiheuttanut yksin kiinteistön tilan. Muuttaminen toisaalle ei automaattisesti vapauta kiinteistön haltijaa siivousvelvollisuudesta.

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

Kiinteistön haltija [REDACTED] ei ole esittänyt syytä, miksi kiinteistö on jätetty hoitamatta edellä mainittujen lainkohtien edellyttämällä tavalla. Oikeudellista estettä pihan siivoukseen ei ole, sillä määräys ei koske kuolinpesälle kuuluvaa omaisuutta, vaan kiinteistön haltijan jälkeensä jättämää irtaimistoa. Lisähuomiona mainittakoon, että autot noudetaan romuttamoiden toimesta ilmaiseksi, jolloin esimerkiksi taloudelliset tai terveydelliset syyt eivät näiden autojen poisviemistä estäisi. Lupauksista huolimatta kiinteistön haltija ei ole esittänyt rakennusvalvonnalle tehneensä mitään autojen poisviemisen eteen.

Kauppakirjaa siitä, että kiinteistön haltija olisi ostanut omiin nimiinsä osuutta kiinteistöön ei ole toimitettu rakennusvalvontaan, eikä myöskään lainhuutotodistuksessa ole merkintää tästä asiasta. Lainhuudon mukaan kiinteistö kuuluu kokonaisuudessaan [REDACTED] ja [REDACTED] kuolinpesille. Velvoitteita olisi mahdollista asettaa myös kiinteistön omistajille, eli kuolinpesille. Kuolinpesien osakas [REDACTED] on selityksen perusteella pyrkinyt vuosien aikana edesauttamaan kiinteistön tilaa, kuitenkin siinä onnistumatta. Selvyttä siihen ei saatu, voiko kuolinpesille asetetuista vaatimuksista koitua asiasta sivulliselle osakkaalle henkilökohtaista taloudellista vastuuta. Velvoitteiden asettaminen pelkästään tai osittain kuolinpesille voisi johtaa kohtuuttomaan ratkaisuun. Tästä syystä siivousvelvollisuuden katsotaan kuuluvan epäsiisteysten aiheuttaneelle kiinteistön haltijalle, [REDACTED].

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, risto.mikkola(at)kouvola.fi, p. 020 615 8237, valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Ympäristöjohtajan ehdotus:

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-419-9-172 haltijaa [REDACTED] siivoamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri ja rakennusten kuistit, vierustat ja portaat kaikista jätteistä, irtotavaroista sekä autoista kolmen (3) kuukauden sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen edellä velvoitetun noudatettavaksi sillä uhalla, että tekemättä jätetty työ teetetään velvoitetun kustannuksella ja
3. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
