

**Määräyksen antaminen ja teettämisuhan asettaminen kiinteistölle 286-401-26-49, Valkeala**  
**1275/10.03.00.07/2022**

**Teknisen lautakunnan lupajaosto 14.06.2023 § 48**

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

Teknisen lautakunnan lupajaosto on päättänyt 4.5.2022 § 62 velvoittaa kiinteistöjen 286-401-26-7 ja 286-401-26-49 omistajaa saattamaan rakennuspaikan ympäristöineen sellaiseen kuntoon, etteivät ne vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Päävelvoitteen tehosteeksi on asetettu uhkasakkolain 14 § mukainen teettämisuha, jotta tekemättä jätetty työ voidaan tehdä laiminlyöjän kustannuksella. Tämän jälkeen marras-joulukuussa 2022 on selvinnyt, että kiinteistön 286-401-26-49 omistaja on ollut virheellisesti kirjattu kiinteistötietojärjestelmään, oikean omistajan ollessa vuodesta 2013 alkaen [REDACTED]. 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 myöskin [REDACTED]. Koska alkuperäinen kuuleminen ja päätös on kohdistettu kiinteistötietojärjestelmässä olleen virheellisen kirjauksen vuoksi väärään tahoon, on menettely kiinteistön 286-401-26-49 osalta syytä oikaista.

Asian uudelleen käynnistämiseksi rakennusvalvontapäällikkö on antanut 30.1.2023 kehotus- ja kuulemiskirjeen kiinteistön 286-401-26-49 (Sairaalantie 7-11, 45360 Valkeala) ja sillä sijaitsevan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus 101900277P) osan omistajalle [REDACTED]. Kehotus ja kuulemiskirje on **oheismateriaalina**.

Kehotus- ja kuulemiskirjeessä on kehotettu siistimään kiinteistön piha sekä estämään kiinteistöillä sijaitsevaan rakennuksen osaan ja rakennuksen tulipalossa vaurioituneen osan vierustoille pääsy viipymättä, kuitenkin enintään kahden (2) kuukauden kuluessa kehotuskirjeen tiedoksi saamisesta.

Samassa kehotus- ja kuulemiskirjeessä on kehotettu purkamaan kiinteistöllä sijaitseva rakennuksen osa viimeistään kahdeksan (8) kuukauden kuluessa kehotuskirjeen tiedoksi saamisesta.

Edelleen kehotus- ja kuulemiskirjeessä on saatettu tiedoksi, että mikäli toimenpiteitä ei määräajoissa suoriteta, asioissa voidaan antaa velvoitepäätökset 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 osan omistajalle tilaisuus lausua mielipiteensä ja antaa selityksensä kehotusten ja asiassa myöhemmin mahdollisesti liitettävän hallintopakon johdosta. Kiinteistön omistaja ei antanut selitystään.

Kehotus- ja kuulemiskirje annettiin haastetiedoksiintona toimitettavaksi. Tiedoksiinto saatiin todisteellisesti toimitettua 8.3.2023. Näin ollen kahden (2) kuukauden määräaika kehotukseen siistiä piha sekä estää rakennuksen osaan ja rakennuksen tulipalossa vaurioituneen osan vierustoille pääsy päättyi 8.5.2023.

Rakennusvalvontapäällikön 26.5.2023 tekemän tarkastuksen perusteella kehotusta siistiä piha sekä estää rakennukseen ja sen tulipalossa vaurioituneen osan vierustoille pääsy ei ole noudatettu. Asia saatetaan Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaostoon määräyksen antamiseksi ja hallintopakon asettamiseksi.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että kehotus- ja kuulemiskirjeessä rakennuksen osan purkamiseksi annetun kehotuksen kahdeksan (8) kuukauden määräaika päättyi 8.11.2023. Mikäli kehotusta ei tältäpäin osin määräajassa noudateta, voidaan rakennuksen purkamisesta kehotus- ja kuulemiskirjeen mukaisesti antaa myöhemmin erillinen velvoitepäätös tehostaen hallintopakolla.

#### *Päätöksen 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. Sittenkin peltikasoja on osittain poistettu naapurikiinteistön alueelta.

Myös rakennuksen palaneen keskiosan viereisissä osissa on laajasti aistinvaraisesti todettavia kosteus- ja mikrobivaurioita, näkyvää hometta ja sienikasvustoa. Katossa on vesivuotoja ja avoimista rikkoutuneista ikkunoista on valunut pitkäaikaisesti vettä rakenteisiin.

Tarkastuskäynneillä on lisäksi havaittu, että rakennuksen kaikissa osissa ikkunoita ja ovia on laajassa mitassa rikottu mahdollistaen rakennukseen vapaan sisäänpääsyn, 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 sähkökatkaistu ja paloilmoitinlaitteisto on kytketty pois käytöstä.

Rakennus on ollut jo vuosia tyhjillään, lämmittämätön ja luonteeltaan hylätty, rumentaen ympäristöä.

Rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 166 § 1 momentin mukaan ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuus- 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.

28.7. 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.

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 teettämisuuhkaa asetettaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä uhkasakosta 7 § säädetään.

Kiinteistöjen omistajana [REDACTED] on oikeudellinen mahdollisuus noudattaa sille asetetut velvollisuudet. Kiinteistöjen omistaja ei ole

esittänyt esteitä kehotuksen noudattamiseen, jolloin hänellä katsotaan olevan myös tosiasiallinen mahdollisuus huolehtia omistamiensa kiinteistöjen kunnosta.

28.7. ja 23.8.2021 tehtyjen tarkastuskäyntien perusteella rakennus ei täytä MRL 166 § 1 momentin vaatimuksia ja rakennus pihoineen aiheuttaa ilmeistä ja välitöntä vaaraa turvallisuudelle.

Koska rakennuksen osan omistaja on laiminlyönyt velvollisuutensa, eikä ole reagoinut 30.1.2023 päivätyn kehotus- ja kuulemiskirjeen kehotukseen siistiä piha sekä estää kiinteistöillä sijaitsevaan rakennukseen ja sen tulipalossa vaurioituneen osan vierustoille pääsy, on nyt asiassa ehdotettava annettavaksi määräys liittäen päätökseen MRL 182 § mukainen teettämishuolto.

#### *Sovelletut oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) § 166, § 182

Ulkosäilytyslaki (1113/1990) § 7, § 14, § 18, § 19

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

#### **Vs. ympäristöjohtajan ehdotus:**

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. kumota teknisen lautakunnan lupajaoston päätöksen 4.5.2022 § 62 kiinteistön 286-401-26-49 osalta
2. velvoittaa kiinteistön 286-401-26-49 omistajaa saattamaan kiinteistöllensä sijoittuvan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus 101900277P) osan ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta ja rumenna ympäristöä. Rakennukseen pääsy tulee estää koko rakennuksen osalta sulkemalla auki olevat tai rikutut ovet ja ikkunat esim. vanerein, sekä estämään rakennuksen tulipalossa palaneen osan vierustoille pääsy esim. aitaamalla. Piha-alue on siistittävä kaikista vaaraa aiheuttavista ja ympäristöä rumentavista peltikasoista, muista rakennusjätteistä ja pihalle heitetystä irtaimistosta. Jätteenkierrätyksessä käytettävä materiaali ja tavarat tulee toimittaa asianmukaisiin käsittelypisteisiin. Toimenpiteet on toteutettava kahden (2) kuukauden sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista.
3. asettaa kohdassa 2 merkityn päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakkolain 14 § mukaisen teettämishuollon, 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 veloitteesta 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.

---