

Teettämisuhan täytäntöönpano kiinteistölle 286-401-26-7, Valkeala

1275/10.03.00.07/2022

Teknisen lautakunnan lupajaosto 14.06.2023 § 49

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

Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaosto on 4.5.2022 § 62 päättänyt:

1. velvoittaa kiinteistöjen 286-401-26-7 ja 286-401-26-49 omistajaa saattamaan rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennukseen (pysyvä rakennustunnus 101900277P) 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. Jätteenksi luokiteltava materiaali ja tavarat tulee toimittaa asianmukaisiin käsittelypisteisiin. Toimenpiteet on toteutettava kahden (2) kuukauden sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista.
2. asettaa kohdassa 1 merkityn päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakkolain 14 § mukaisen teettämisuhan, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella.
3. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.
4. 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.

Kohteeseen on tehty 7.12.2022 rakennusvalvontapäällikön ja valvontainsinöörin tarkastuskäynti. Lisäksi rakennusvalvontapäällikkö on käynyt kohteessa 30.1.2023 ja 26.5.2023. Käynneillä on todettu, että osa peltikasoista on hävinnyt, mutta muutoin teknisen lautakunnan lupajaoston 4.5.2022 § 62 päätöksen kohdan 1 mukaisen määräyksen päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Omistusmuutos ja kuuleminen

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]. Kiinteistön 286-401-26-7 sekä sille sijoittuvan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus 101900277P) osan omistaa lainhuudon ja rakennusrekisterin mukaan edelleen [REDACTED].

Perusteena annetun määräyksen ennallaan pitämiseksi, lukuun ottamatta veloitteen kohdistamisen tarkentamista kiinteistöön 286-401-26-7, on viranomaisen oikeutettu odotus luottaa 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 kiinteistön omistajan 286-401-26-7 veloituksia, vaan päinvastoin supistaa. Virheellinen omistajatieto ei muutoinkaan ole aiheuttanut kiinteistön 286-401-26-7 omistajalle vahinkoa eikä estänyt ryhtymästä vaadittuihin toimenpiteisiin kiinteistönsä 286-401-26-7 osalta.

Kuuleminen teknisen lautakunnan lupajaoston 4.5.2022 § 62 päätöksen kohdan 1 mukaisen määräyksen pääveloitteen noudattamatta jättämisestä sekä selvinnyt kiinteistön ja rakennuksen osan omistajatiedon muutos ja veloitteen kohdistaminen vain kiinteistön 286-401-26-7 alueeseen ja sille sijoittuvan rakennuksen osaan on saatettu asianosaiselle tiedoksi 30.1.2023 päivätyssä kuuleminen ja veloitteen kohdistamisen tarkentaminen -kirjeessä. Kirje on **oheismateriaalina**. Haastetiedoksiantona toimitettavaksi annettu kirje sekä sen kiinan- ja englanninkieliset käännökset palautuivat estetodistuksella 8.3.2023. Tämän jälkeen tieto kirjeestä on annettu yleistiedoksiantona, tiedon ollen nähtävillä suomen- ja englanninkielisinä Kouvolan kaupungin verkkosivustolla 17.3.2023 alkaen 30 vuorokauden ajan. Asianosaisen katsotaan saaneen hallintolain 62 § mukaisesti tiedon seitsemäntenä päivänä julkaisemisajankohdasta eli 24.3.2023. Näin ollen kuulemiseen annettu 30 vuorokauden määräaika päättyi 24.4.2023. Asianosainen ei antanut selitystään.

Päätöksen perustelu

Koska velvoitetta estää pääsy rakennukseen ja sen tulipalossa vaurioituneen osan vierustoille ei ole noudatettu ja pihan siistimisvelvoitetta on noudatettu vain osittain, asiassa joudutaan tekemään uhkasakkolain 15 § 1 momentin nojalla Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaostolle teettämisuhan täytäntöönpanoehdotus.

Uhkasakkolain 15 §:n 2 momentin mukaan tekemättä jätetty työ saadaan tehdä kaupungin toimesta laiminlyöjän kustannuksella siitä huolimatta, että uhkasakkolain 15 §:n 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen haetaan muutosta, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Täytäntöönpanolle muutoksenhausta huolimatta on perusteena pitkään jatkunut lainvastainen tilanne, jossa peruuttamattomasti vaurioitunut rakennus avoimine sisäänpääsyineen ja pihalle levitetyt peltikaset, muu rakennusjäte ja irtain vaarantavat merkittävästi turvallisuutta ja rumentavat ympäristöä asemakaava-alueella asutukseen rajautuen.

Uhkasakkolain 17 § perusteella teettämiskustannukset maksetaan kunnan varoista ja peritään velvoitetulta tai 20 §:ssä tarkoitelta luovutuksensaajalta siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin on säädetty.

Sovelletut oikeusohjeet

Uhkasakkolaki (1113/1990) § 14, § 15, § 17, § 18, § 19, § 20

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

Vs. ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. määrätä teknisen lautakunnan lupajaoston päätöksessä 4.5.2022 § 62 kohdassa 2. asetettu teettämisuha täytäntöön pantavaksi laiminlyöjän kustannuksella koskien päätöksen kohdassa 1. asetettua päävelvoitetta, rajaten velvoitteen kohdistumaan tässä päätöksessä kiinteistön 286-401-26-7 alueeseen ja sille sijoittuvaan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus 101900277P) osaan.
2. määrätä teettämisuha täytäntöön pantavaksi muutoksenhausta huolimatta, jollei valitusviranomainen toisin määrää.
3. teettämiskustannukset perittävän velvoitetulta tai uhkasakkolain 20 §:ssä tarkoitelta luovutuksensaajalta siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin on säädetty.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
