

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-408-3-145, 45910 Voikkaa

10459/10.03.00.07/2025

Teknisen lautakunnan lupajaosto 08.10.2025

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

Yhteenveto

Rakennusvalvonta on kehottanut 27.11.2024 päivätyllä kirjeellään kiinteistön 286-408-3-145, [REDACTED], 45910 Voikkaa omistajaa [REDACTED] siivoamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri irtotavaroista, raivaamaan pihapiiri ja rakennusten seinustat ylimääräisestä puustosta ja kasvillisuudesta sekä toimittamaan rakennusvalvonnalle asuinrakennusta koskeva kuntotutkimus terveellisyyden ja turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi 31.5.2025 mennessä. 3.7.2025 suoritettulla tarkastuksella havaittiin, että annettua kehotusta ei noudatettu. Piha oli edelleen epäsiisti, rakennuksen ympäristöä ei ollut raivattu eikä kuntotutkimusta toimitettu rakennusvalvonnalle. Teknisen lautakunnan lupajaostolle esitetään, että se asettaa asiassa velvoitteen ja tehostaa sitä uhkasakolla.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asian valmistelun tausta on selostettu edellä yhteenvedossa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön (KV 11.11.2024 § 78) 27 §:n 1. kohdan mukaan teknisen lautakunnan lupajaosto toimii rakentamislain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena, jonka toimivaltaan rakentamislain (751/2023) mukainen hallintopakolla tehostettu asia kuuluu.

Selostus asiasta

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta sai ilmoituksen epäsiististä pihasta ja huonokuntoisesta asuinrakennuksesta osoitteessa [REDACTED], 45910 Voikkaa vuonna 2021. Ilmoituksen perusteella kiinteistölle suoritettiin tarkastuksia vuosien aikana neljä kertaa. Tarkastusmuistiot ovat **oheismateriaalina**. Tarkastuksilla havaittiin, että piha-alueella varastoitiin jätteitä ja irtaimistoa siten, että sen oli mahdollista aiheuttaa roskaantumista ja epäsiisteyttä. Ulkoisesti arvioituna asuinrakennuksen kunto oli huono. Asuinrakennuksen parveke oli sortunut, porstuan sisäkatto romahtanut ja ikkunoita rikkoutunut. Julkisivun karaattilevyt sekä räystäät ja syöksytorvet olivat pahoin kuluneet. Seinustalla kasvoi puita niin lähellä rakennusta, että rakennuksen ulkovuoraus kärsi. Sisätiloihin tarkastusta ei päästy suorittamaan.

Kiinteistön omistajaa [REDACTED] kuultiin asiassa haastetiedoksiannolla 21.7.2025. Omistaja ei antanut asiassa vastinettaan.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on 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 määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaan, mikäli joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa 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.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7–8 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaan kyseisen lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen kyseisen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetulta peritään tästä päätöksestä **600 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (22.4 §, pakkokeinopäätöksistä perittävät maksut). Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan taksan (tekninen lautakunta 12.12.2024 § 251) 15 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain perusteella käsiteltävään asiaan sovelletaan ennen kyseisen

maksutaksan voimaan tuloa voimassa ollutta maksutaksaa (Tekninen lautakunta 20.12.2023 § 236).

Sovelletut oikeusohjeet

Uhkasakkolaki (1113/1990)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Rakentamislaki (751/2023)

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut (MRL 145 §) (Tekninen lautakunta 20.12.2023 § 236)

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaoston/rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista tehtävistä suoritettavat maksu 2025 (tekninen lautakunta 12.12.2024 § 251)

Päätös ja perustelut

3.7.2025 suoritetulla tarkastuksella havaittiin, että annettua kehotusta ei noudatettu. Piha oli edelleen epäsiisti, rakennuksen ympäristöä ei ollut raivattu eikä kuntotutkimusta toimitettu rakennusvalvonnalle. Kiinteistön tila on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 169 §:n vastainen. Rakennusvalvonnalla on perusteet antaa määräyksiä kiinteistön asiantilan kuntoon saamiseksi ja asettaa niiden tueksi uhkasakko tai teettämishuuto maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaisesti.

Kiinteistön omistajalla [REDACTED] on uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukainen oikeudellinen mahdollisuus noudattaa hänelle asetetut velvollisuudet. Omistaja ei ole esittänyt syytä kehotuksen noudattamatta jättämiselle. Uhkasakon suuruus perustuu uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaisesti siihen, ettei velvoittavan päätöksen noudattamatta jättämisestä seuraa velvoitetulle taloudellista etua.

Asia on tullut vireille ennen päivämäärää 1.1.2025, jolloin asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa järjestyksessä.

Lisätietoja: vt. rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, puh. 020 615 6359, esa.inkila(at)kouvola.fi ja valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Vt. rakennusvalvontapäällikön ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-408-3-145, [REDACTED], 45910 Voikkaa omistajaa [REDACTED] siivoamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri irtotavaroista, raivaamaan pihapiiri ja rakennusten seinustat

ylimääräisestä puustosta ja kasvillisuudesta kolmen kuukauden (3 kk) sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,

2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi kolmen tuhannen (3 000) euron uhkasakon uhalla,
3. toimittamaan rakennusvalvonnalle asuinrakennusta koskeva, asiaan vihkiytyneellä kuntotarkastajalla teetetty kuntotutkimus terveellisyys- ja turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi kolmen kuukauden (3 kk) sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,
4. asettaa kohdassa 3. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi kolmen tuhannen (3 000) euron uhkasakon uhalla,
5. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.
6. velvoittaa kiinteistön omistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesti 1. ja 3. kohtien velvoitteista ja niiden tehostamiseksi asetetuista uhkasakoista. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös: