

Määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-6-6136-1, 45200 Kouvola
10460/10.03.00.07/2025

Teknisen lautakunnan lupajaosto 08.10.2025

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

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta on 23.9.2024 päivätyllä kirjeellään kehottanut kiinteistön omistajaa [REDACTED] purkamaan kiinteistön 286-6-6136-1, [REDACTED], 45200 Kouvola asuinrakennukseen tehdyn luvattoman laajennuksen 31.5.2025 mennessä. Kiinteistölle 8.7.2025 suoritettulla tarkastuksella rakennusvalvonta totesi, että annettua kehotusta ei noudatettu. Teknisen lautakunnan lupajaostolle esitetään, että se antaa asiasta määräyksen ja tehostaa sitä uhkasakolla.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asian valmistelun tausta on esitetty 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

Kiinteistölle suoritettiin ensimmäinen tarkastus 31.10.2023. Tuolloin tarkastuksen yhteydessä havaittiin, että asuinrakennukseen oli rakennettu noin 30 neliömetrin kokoinen laajennus, jolle ei ollut haettu rakennuslupaa. Kiinteistölle suoritettiin uusintatarkastus 19.9.2024, jonka jälkeen kiinteistön omistajaa [REDACTED] kehoitettiin kirjeitse purkamaan luvaton laajennus 31.5.2025 mennessä, mikäli sille ei ole voimassa olevaa rakennus- tai rakentamislupaa. Kehotus on **oheismateriaalina**. Kiinteistölle 8.7.2025 suoritettulla jälkitarkastuksella todettiin, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Laajennus oli edelleen sijoillaan, eikä lupaa sille ollut haettu. Muistio on **oheismateriaalina**. Ilmakuvien perusteella laajennusosa on rakennettu aikavälillä 2009–2022.

Kiinteistön omistajan edustaja [REDACTED] antoi asiassa vastineensa 6.8.2025. Vastine saapui rakennusvalvontaan määräajassa. Vastine on **oheismateriaalina**.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaan, mikäli joku lyö laimin kyseisen lain tai sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä 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.

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

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

Rakennusvalvonta on todennut, että kiinteistön 286-6-6136-1, [REDACTED], 45200 Kouvola asuinrakennukseen on rakennettu vuosien 2009-2022 välillä noin 30 m² laajennus ilman, että rakentamiselle on haettu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n edellyttämää rakennuslupaa. Vastineessa vedotaan rakentamisen tapahtuneen epätietoisuudessa. Rakennusvalvonta katsoo omistajan olleen ainakin vuodesta 2023 tietoinen siitä, että laajennuksen rakentaminen on vaatinut rakennuslupaa, mutta asiantilan korjaamiseen ei ole kehotuksista huolimatta ryhdytty. Annettua purkukehotusta ei noudatettu eikä rakennus- tai rakentamislupaa laajennukselle haettu. Rakennusvalvonta katsoo, että rakennuksen luvaton laajennusosa on määrättävä purettavaksi.

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

Lisätietoja: Vt. rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, p. 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 286-6-6136-1, [REDACTED], 45200 Kouvola omistajaa [REDACTED] purkamaan asuinrakennukseen tehdyn luvattoman laajennuksen kuuden kuukauden (6 kk) sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista, mikäli sille ei ole voimassa olevaa rakentamislupaa,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi kymmenen tuhannen (10 000) euron uhkasakon uhalla,
3. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin sekä
4. velvoittaa kiinteistön omistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesti 1. kohdan velvoitteesta ja sen tehostamiseksi asetetusta uhkasakosta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös: