

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-407-3-147, 45810 Pilkanmaa

8735/10.03.00.07/2024

Teknisen lautakunnan lupajaosto 22.01.2025 § 16

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

Yhteenveto

Kiinteistöllä 286-407-3-147, 45810 Pilkanmaa on hylättyjä ja vaurioituneita rakennuksia, joihin pääsyä ei ole estetty ulkopuolisilta. Tarvittavaa selvitystä rakennusten kuntoon saattamisesta ei rakennusten omistajalta ja kiinteistön haltijalta saatu, jonka vuoksi Teknisen lautakunnan lupajaostolle esitetään, että se asettaa asiassa veloitteen tehostaen sitä uhkasakolla (MRL (132/1999)

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asian valmistelun tausta on selostettu edellä yhteenvedossa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 27 §:n 1. kohdan mukaan teknisen lautakunnan lupajaosto toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena, jonka toimivaltaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukainen asia kuuluu.

Selostus asiasta

Rakennusvalvonta havaitsi syksyllä 2023, että kiinteistöllä 286-407-3-147, [REDACTED], 45810 Pilkanmaa sijaitsevat hylättyjä, huonokuntoisia rakennuksia, roskaantunut ja umpeenkasvanut pihamaa sekä merikontti. Piha-alue ja rakennuksen ympäristö antoivat viitteitä asiattomasta kulkemisesta ja ulkopuolisten talossa oleilusta. Sisätiloihin tarkastusta ei suoritettu.

Kiinteistön omistaa Kouvola kaupunki ja kiinteistö on vuokrattu [REDACTED], joka omistaa myös rakennukset ja merikontin. Kiinteistön vuokrasopimus päättyy vuonna 2031. Kiinteistön rakennusten tilanteesta pyydettiin kiinteistön haltijalta ja rakennusten omistajalta [REDACTED] selvitystä. Kuuleminen toimitettiin haastetiedoksiannona 30.5.2024. Selvityspyyntö on **oheismateriaalina**.

Kiinteistön haltija ja rakennusten omistaja [REDACTED] antoi asiassa selityksensä 12.6.2024. Saatu selitys on **oheismateriaalina**. Rakennusvalvonta ilmoitti 4.9.2024 tavanomaisella tiedoksiannolla viikkoa myöhemmin suoritettavasta tarkastuksesta. Tarkastusilmoituksen ohessa rakennusvalvonta pyysi asiassa samalla lisäselvitystä. Ilmoitus tarkastuksesta ja lisäselvityspyyntö on **oheismateriaalina**. Kiinteistön haltija ja rakennusten omistaja [REDACTED]

ei antanut tähän vastinettaan eikä osallistunut tarkastuskäyntiin. 11.9.2024 tehdyn tarkastuksen perusteella rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan rakennukset ovat mitä ilmeisimmin korjauskelvottomia, mutta asianosaisen oikeusturvan vuoksi on syytä velvoittaa hänet selvittämään rakennusten kunto kuntotutkimuksella, koska rakennusten määrääminen purettavaksi on peruuttamaton toimenpide.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n mukaan, jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviran-omainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviran-omainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

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.

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)

Päätös ja perustelut

Kiinteistön 286-407-3-147, [REDACTED], 45810 PILKANMAA rakennukset ovat silminnähden huonossa kunnossa ja mitä ilmeisimmin korjauskelvottomat. Rakennusten ulkoinen kunto ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n vaatimuksia terveellisestä, turvallisesta, käyttökelpoisesta ja ympäristöön sopivasta rakentamisesta. Alue on asemakaavassa asuinrakennusten korttelialuetta ja nykytilassaan kiinteistön rakennukset ovat asuinympäristöä rumentavia. Asiattomien kulkijoiden vapaa pääsy rakennukseen lisää vahingontekojen mahdollisuutta, jonka vuoksi pääsy rakennuksiin tulisi estää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n edellyttämällä tavalla.

Edellä mainituista syistä rakennusvalvonnalla on perusteet edellyttää rakennukset korjattaviksi tai, mikäli ne kuntotutkimuksessa todetaan korjauskelvottomiksi, määrätä rakennukset purettavaksi.

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

Lisätietoja: Rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, risto.mikkola(at)kouvola.fi, puh. 020 615 8237, valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Rakennusvalvontapäällikön ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-407-3-147 vuokralaisen ja rakennusten omistajan [REDACTED] esittämään rakennusvalvonnalle asuin- ja talousrakennusta koskevan kuntotutkimusraportin terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi 31.3.2025 mennessä. Kuntotutkimusraportin on katettava ympäristöministeriön rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä annetun asetuksen (216/2015) 10 § mukaiset sisältövaatimukset.
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi kolmen tuhannen (3 000) euron uhkasakon uhalla.

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 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:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
