

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-444-3-53, 47900 VUOHIJÄRVI

8790/10.03.00.07/2025

Teknisen lautakunnan lupajaosto 04.03.2025 § 30

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

Yhteenveto

Kiinteistöllä 286-444-3-53, [REDACTED], 47900 Vuohijärvi sijaitsee hylätty kerrostalorakennus, johon pääsyä ei ole ulkopuolisilta estetty. Kiinteistöllä on viitteitä asiattomasta kulkemisesta ja kiinteistö on jätetty hoitamatta. Kiinteistön omistajaa [REDACTED] kehoitettiin sulkemaan kiinteistön rakennuksen ovet ja ikkunat sekä siistimään ylimääräistä kasvillisuutta, mutta annettua kehotusta ei noudatettu. Kiinteistön omistaja ei antanut asiassa selitystään. Teknisen lautakunnan lupajaostolle esitetään, että se asettaa asiassa velvoitteen 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 sai ilmoituksen kesällä 2024, että kiinteistöllä 286-444-3-53, [REDACTED], 47900 Vuohijärvi sijaitti hylätty, huonokuntoinen rakennus. Alue on asemakaavassa erillispientalojen ja liikerakennusten korttelialuetta. Rakennusvalvonnan tieltä päin tekemien havaintojen perusteella rakennuksen ympäristö antoi viitteitä asiattomasta kulkemisesta ja ulkopuolisten talossa oleilusta. Ikkunat olivat avoimet ja niistä pääsi sisään tikkaiden avulla. Kiinteistön omistaa lainhuudon mukaan [REDACTED]. Lainhuuto on **oheismateriaalina**.

Rakennusvalvonta kehotti 12.9.2024 päivätyllä kirjeellään omistajaa sulkemaan kiinteistön ovet ja ikkunat sekä siistimään kiinteistö ylimääräisestä kasvillisuudesta 31.12.2024 mennessä. Kehotus on **oheismateriaalina**. Rakennusvalvonta havaitsi 21.1.2025 suoritetulla tarkastuksella, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Kiinteistön omistajalta pyydettiin asiasta selitystä todisteellisella kirjeellä, joka haettiin postista 28.1.2025. Omistaja ei antanut asiassa selitystään.

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 terveellisyyden, 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.

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 286-444-3-53, [REDACTED], 47900 Vuohijärvi rakennus ympäristöineen on silminnähden hylätty ja huonossa kunnossa.

Ulkopuolisten pääsyä rakennukseen ei ole estetty ja kiinteistö on kokonaisuudessaan jätetty hoitamatta. Nykytilassaan kiinteistö rumentaa ympäristöä.

Rakennuksen tai sen ympäristön kunto ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n vaatimuksia terveellisestä, turvallisesta, käyttökelpoisesta ja ympäristöön sopivasta rakentamisesta. Rakennusta ei ole suojattu säältä tai vahingonteolta maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n edellyttämällä tavalla.

Annettua kehotusta ei ole noudatettu, eikä selitystä asiassa saatu. Rakennusvalvonnalla on riittävät perusteet edellyttää kiinteistön rakennus suljettavaksi ulkopuolisilta kulkijoilta sekä vaatia piha-alueen raivausta ylimääräisestä kasvillisuudesta.

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 286-444-3-53, [REDACTED], 47900 Vuohijärvi omistajan [REDACTED] sulkemaan kyseisen kiinteistön ovet ja ikkunat esimerkiksi vaneroimalla tai laudoittamalla, raivaamaan rakennuksen vierustoilla kasvavaa kasvillisuutta vähintään kahden metrin matkalta rakennuksen seinistä sekä siistimään piha muutoin ylimääräisestä kasvillisuudesta kahden kuukauden (2 kk) sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi seitsemän ja puolen tuhannen (7 500) euron uhkasakon uhalla,
3. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin ja
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.
