

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-412-1-780, 46910 ANJALA

9311/10.03.00.07/2025

Teknisen lautakunnan lupajaosto 01.04.2025 § 36

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

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta on 4.11.2024 päivätyllä kirjeellään kehottanut palossa tuhoutuneen kiinteistön 286-412-1-780, ■■■■■■■■■■, 46910 ANJALA omistajaa ■■■■■■■■■■ siivoamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri kaikesta irtaimistosta, romuautoista ja jätteistä 31.12.2024 mennessä. 27.1.2025 suoritettulla tarkastuksella rakennusvalvonta havaitsi, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Teknisen lautakunnan lupajaostolle ehdotetaan määräyksen antamista ja uhkasakon asettamista kiinteistön omistajalle kiinteistön tilan kuntoon saattamiseksi.

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 asia kuuluu.

Selostus asiasta

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta vastaanotti syksyllä 2024 ilmoituksen vuonna 2023 palossa osittain tuhoutuneesta rakennuksesta. Rakennusvalvonnan havaintojen mukaan kiinteistön päärakennus oli palanut asuinkelvottomaksi ja kiinteistön piha-alueelle oli jätetty palaneita jätteitä, mm. romuautoja, revittyjä kattopeltejä, mattoja ja muuta käyttökelvotonta irtaimistoa. Rakennusvalvonta pyysi kiinteistön omistajalta ■■■■■■■■■■ 4.11.2024 päivätyllä kirjeellään vapaamuotoista selvitystä 30.11.2024 mennessä siitä, mitä palaneelle kiinteistölle on tarkoitus tehdä. Samalla kiinteistön omistajaa kehoitettiin siivoamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri kaikesta irtaimistosta, romuautoista ja jätteistä 31.12.2024 mennessä. Selvityspyyntö ja kehotus on **oheismateriaalina**.

Selvitystä asiassa ei annettu eikä pihapiiriä ollut siivottu. 27.1.2025 suoritettun tarkastuksen perusteella kiinteistöllä ei ole ollut mitään toimintaa kehotuksen antamisen jälkeen.

Kiinteistön omistajaa kuultiin asiassa 3.2.2025. Kiinteistön omistaja jätti asiassa vastineensa sähköpostitse 7.2.2025. Vastine on **oheismateriaalina**. Rakennusvalvonta pyysi sähköpostitse lisäselvitystä asiaan. 16.3.2025 lähetetty lisäselvitys on **oheismateriaalina**.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. 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) 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 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.

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

Nykytilassaan palaneen rakennuksen lähiympäristö ja piha-alueella varastoitava irtaimisto rumentavat alueen asuinympäristöä ja turmelevat yleiseltä tieltä näkyvää maisemaa. Kiinteistö pihoineen sijaitsee keskeisellä paikalla asuinalueella. Rakennusvalvonnan vastaanottamien valitusten perusteella naapurusto on kokenut näyn häiritseväksi. Kiinteistön tila on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 169 §:n vastainen.

27.1.2025 suoritettuna tarkastuksen perusteella annettua siivouskehotusta ei ollut noudatettu. Kiinteistöllä varastoitiin edelleen jätteitä, romua ja irtotavaraa ja oli samassa rumentavassa tilassa kuin ennen kehotuksen antamista. Näistä syistä rakennusvalvonnalla on perusteet antaa määräyksiä kiinteistön asiantilan kuntoon saamiseksi ja asettaa niiden tueksi uhkasakko tai teettämishukka maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaisesti.

Kiinteistön omistajalla [REDACTED] on uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukainen oikeudellinen mahdollisuus noudattaa hänelle asetetut velvollisuudet. Omistajan antamassa selityksessä ei esitetty sellaisia seikkoja, joiden voitaisiin katsoa estävän pihan siivouksen. Annetun kehotuksen jälkeen alueella tapahtuneet katutyöt eivät ole estäneet kiinteistöille pääsyä, jonka vuoksi rakennusvalvonta katsoo, että tosiasiallinen mahdollisuus kiinteistön tilan korjaamiselle on ollut. Uhkasakon suuruus perustuu uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaisesti siihen, ettei velvoittavan päätöksen noudattamatta jättämisestä seuraa velvoitetulle taloudellista etua siivouskustannusten välttämisen johdosta.

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 286-412-1-780 omistajan [REDACTED] siivoamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri irtaimistosta, romuautoista ja jätteistä kolmen kuukauden (3 kk) sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista.
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi viiden tuhannen (5 000) 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.
