

Määräyksen antaminen ja teettämisuhan asettaminen kiinteistölle 286-34-4169-12, 46910 ANJALA

7960/10.03.00.07/2024

Teknisen lautakunnan lupajaosto 13.05.2025 § 43

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

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta on viranhaltijapäätöksellään määrännyt kiinteistön 286-34-4169-12, [REDACTED], 46910 ANJALA purkamistyömaan toistaiseksi keskeytettäväksi, kiinteistön omistajaa [REDACTED] suojaamaan purkutyömaa asiattomilta kulkijoilta työmaa-aidalla 14 vuorokauden sisällä päätöksen tiedoksisaannista sekä toimittamaan erityissuunnitelmana purku- ja suojaussuunnitelman 14 vuorokauden sisällä päätöksen tiedoksisaannista. 27.1.2025 suoritettulla tarkastuksella todettiin, että annettua määräystä ei noudatettu. Hankkeen purkamislupa raukesi 5.5.2025. Myöskään huonokuntoista rakennusta ei kehotuksesta huolimatta purettu.

Kiinteistön tilan kuntoon saattamiseksi teknisen lautakunnan lupajaostolle ehdotetaan määräysten antamista kiinteistön omistajalle sekä annettavien määräysten tehostamista teettämisuhallalla.

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

Valvontainsinööri on viranhaltijapäätöksellään 25.09.2024 § 1/2024 määrännyt kiinteistön 286-34-4169-12, [REDACTED], 46910 ANJALA purkamistyömaan toistaiseksi keskeytettäväksi, kiinteistön omistajaa [REDACTED] suojaamaan purkutyömaa asiattomilta kulkijoilta työmaa-aidalla 14 vuorokauden sisällä päätöksen tiedoksisaannista sekä toimittamaan erityissuunnitelmana purku- ja suojaussuunnitelman 14 vuorokauden sisällä päätöksen tiedoksisaannista. Purkamistyömaan keskeyttämispäätös pysytettiin teknisen lautakunnan lupajaoston päätöksellä 04.12.2024 § 65. Päätös on **oheismateriaalina**.

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta on aikaisemmin 6.2.2024 päivätyllä kirjeellään kehottanut purkamaan myös kasvihuoneiden välissä sijainneen betonirunkoisen rakennuksen, joka purkamistöiden jäljiltä jäi aiheuttamaan asuinympäristön rumentumista ja vaarantamaan ympäristön turvallisuuden. Rakennus tuli purkaa 31.5.2024 mennessä. Kehotus on **oheismateriaalina**.

Viranhaltijapäätös annettiin yleistiedoksiantona 5.11.2024-6.12.2024 välisenä aikana Kouvolan kaupungin kotisivuilla. Keskeyttämisen pysyttämispäätös annettiin yleistiedoksiantona 28.1.2025-28.2.2025 välisenä aikana Kouvolan kaupungin kotisivuilla. Päätöksiä ei saatu annettua tiedoksi muulla tavoin.

27.1.2025 suoritetulla tarkastuksella havaittiin, että annettuja määräyksiä ei ollut noudatettu. Alue oli aitaamatta, eikä suunnitelmia alueen siistimiseksi ole toimitettu. Alue on kokonaisuudessaan vaarallinen ja asuinympäristöä rumentava. Alueella voimassa ollut purkamislupa 286-2022-162 on rauennut 5.5.2025. Työtä ei ole saatettu luvan asettamassa määräajassa loppuun. Lupapäätös on **oheismateriaalina**. Myöskään purettavaksi kehoitettua rakennusta ei ollut purettu.

Kiinteistön omistajaa [REDACTED] kuultiin yleisellä tiedoksiannolla 28.1.2025-28.2.2025 välisenä aikana Kouvolan kaupungin kotisivuilla. Kuulemista ei saatu annettua tiedoksi muulla tavoin. Kiinteistön omistaja ei antanut asiassa selitystään.

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. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n mukaan, jos rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

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 määräajassa 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 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Uhkasakkolain (1113/1990) 14 §:n mukaan teettämishuuto asetetaan määräämällä päävelvoite noudatettavaksi uhalla, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella.

Rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaan kyseisen lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen kyseisen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä eli tässä tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetulta peritään tästä päätöksestä **600 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (22.5 §, 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

27.1.2025 suoritettua tarkastuksella on todettu, että annettuja viranhaltijapäätöksen määräyksiä tai rakennuksen purkamista koskevaa kehotusta ei ollut noudatettu. Alue oli aitaamatta, eikä suunnitelmia alueen purkamistyön jatkamiseksi ollut toimitettu. Rakennusta ei ollut purettu. Alue oli kokonaisuudessaan vaarallinen, sillä pääsy alueelle ja siellä oleviin rakennuksiin oli esteetön. Hankkeen purkamistyönjohtaja on irtisanoutunut, eikä uutta ole nimetty. Alueella voimassa ollut purkamislupa 286-2022-162 on rauennut 5.5.2025. Kiinteistön omistaja [REDACTED] ei ole antanut asiassa selitystään tai esittänyt esteitä purkamistyön toteuttamiselle.

Edellä mainituista syistä rakennusvalvonnalla on perusteet antaa määräyksiä kiinteistön asiantilan kuntoon saamiseksi ja asettaa niiden tueksi teettämishenki.

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 286-34-4169-12 omistajan [REDACTED] saattamaan purkamistyö kiinteistöllä 286-34-4169-12 loppuun kolmen (3) kuukauden sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista purkamisluvan 286-2022-162 edellyttämällä tavalla sillä uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään hänen kustannuksellaan. Kiinteistöltä on poistettava purettujen kasvihuoneiden perustukset, purkamisesta syntyneet jätteet, kuten lasinsirpaleet ja pleksinkappaleet, kasvihuonetoiminnassa käytetty, ulosjätetty irtaimisto, katoksessa olevat kompostikaset sekä ulos läjitetyt muovinsekaiset multakaset ja niiden seassa olevat muut jätteet,
2. velvoittaa kiinteistön 286-34-4169-12 omistajan [REDACTED] purkamaan purettavaksi kehoitettu rakennus kolmen (3) kuukauden sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista sillä uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään hänen kustannuksellaan,
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 teettämisuudesta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
