

Määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-470-32-6, 47710 JAALA
327/10.03.00.07/2026

Teknisen lautakunnan lupajaosto 11.03.2026

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

Yhteenveto

Rakennusvalvonta on kehottanut 2.9.2025 päivätyllä kirjeellään kiinteistön 286-470-32-6, [REDACTED], 47710 Jaala omistajaa [REDACTED] raivaamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri ylimääräisestä kasvillisuudesta sekä varmistamaan, ettei asiattomilla kulkijoilla ole pääsyä rakennuksiin. Kehotusta tuli noudattaa 30.9.2025 mennessä. 4.12.2025 rakennusvalvonta havaitsi, että annettua kehotusta ei noudatettu. Teknisen lautakunnan lupajaostolle esitetään, että se asettaa asiassa velvoitteen ja tehostaa sitä uhkasakolla.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asian valmistelun tausta on selostettu 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

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta vastaanotti naapurustosta ilmoituksen kesällä 2025, että kiinteistöllä 286-470-32-6, [REDACTED], 47710 Jaala on kuutisen vuotta sitten hylätty rakennus, jonka kellarin ovi on auki ja jonka piha on villiintynyt. Rakennusvalvonta on havainnoinut kiinteistön kuntoa tieltä käsin ja todennut, että piha on umpeenkasvanut ja rakennukseen on pääsy kellarin oven kautta.

Rakennusvalvonta kehotti kiinteistön omistajaa kirjeitse siistimään pihapiirin ylimääräisestä kasvillisuudesta ja sulkemaan rakennuksen asiattomilta kulkijoilta syyskuun 2025 loppuun mennessä. Muistio ja kehotus on **oheismateriaalina**. Joulukuussa 2025 rakennusvalvonta havaitsi ohiajollaan, ettei annettua kehotusta ollut noudatettu. Kiinteistöllä ei ollut tapahtunut silminnäkettäviä muutoksia.

Rakennusvalvonta kuuli omistajaa todisteellisella tiedoksiannolla. Kuulemiskirje on **oheismateriaalina**. Omistaja ei antanut asiassa selitystään.

Rakentamislain (751/2023) 140 §:n mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakentamislain (751/2023) 141 §:n mukaan, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi.

Rakentamislain (751/2023) 145 §:n mukaan, jos rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Rakentamislain (751/2023) 147 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen edellä lueteltujen pykälien mukaisissa asioissa 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.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetulta peritään tästä päätöksestä **750 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (12.5 §, päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämishka). Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

Uhkasakkolaki (1113/1990)

Rakentamislaki (751/2023)

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan

lupajaoston/rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista tehtävistä suoritettavat maksut 2025 (tekninen lautakunta 12.12.2024 § 251)

Päätös ja perustelut

Rakennusvalvonta havaitsi joulukuussa 2025, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Piha oli ylikasvanut, eikä pääsyä rakennuksiin ollut ulkopuolisilta estetty. Kiinteistö oli hylätty ja koskematon. Kiinteistön tila oli havainnointihetkellä rakentamislain (751/2023) 140 §:n ja 145 §:n vastainen, sillä taajama-alueella hoitamaton rakennus ympäristöineen aiheuttaa asuinympäristön rumentumista ja voi houkutella asiattomia kulkijoita. Rakennusvalvonnalla on edellä mainituista syistä perusteet antaa määräys kiinteistön asiantilan kuntoon saamiseksi ja asettaa niiden tueksi uhkasakko tai teettämisuhka rakentamislain (751/2023) 147 §:n mukaisesti.

Kiinteistön ainoalla omistajalla [REDACTED] on uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukainen oikeudellinen mahdollisuus noudattaa annettua määräystä. Omistaja ei ole esittänyt hyväksyttävää syytä kehotuksen noudattamatta jättämiselle.

Lisätietoja: vt. rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, puh. 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 286-470-32-6, [REDACTED], 47710 Jaala omistajaa [REDACTED] raivaamaan kyseisen kiinteistön pihapiiri ylimääräisestä puustosta ja kasvillisuudesta sekä estämään asiaankuulumattomien kulkijoiden pääsyn kiinteistön päärakennukseen kahden kuukauden (2 kk) sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi kolmen tuhannen (1 000) 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 velvoitteesta ja sen tehostamiseksi asetetusta uhkasakosta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös: