

Uhkasakon maksettavaksi tuomitseminen, uuden määräyksen antaminen ja teettämisuhan asettaminen kiinteistölle 286-407-3-147, 45810 Pilkanmaa

8735/10.03.00.07/2024

Teknisen lautakunnan lupajaosto 9.9.2026

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

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaosto velvoitti päätöksellään 22.01.2025 § 16 kiinteistön 286-407-3-147, [REDACTED], 45810 Pilkanmaa vuokralaisen ja rakennusten omistajan [REDACTED] esittämään rakennusvalvonnalle asuin- ja talousrakennusta koskevan kuntotutkimusraportin terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi 31.3.2025 mennessä 3 000 euron uhkasakon uhalla. Kuntotutkimusraporttia ei toimitettu.

Koska kuntotutkimusraporttia ei toimitettu, Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta kehotti 24.6.2025 päivätyllä kirjeellään purkamaan tai kunnostamaan kiinteistön asuin- ja talousrakennukset, siistimään kiinteistöltä ylimääräistä kasvillisuutta, poistamaan merikontti sekä siivoamaan irtaimisto ja jätteet kiinteistöltä sekä sulkemaan avoin kaivo.

Annettua määräystä tai kehotusta ei noudatettu, jonka vuoksi asiassa edetään uhkasakon tuomitsemiseen sekä uuden määräyksen antamiseen teettämisuhallalla tehostettuna.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Asian valmistelun tausta on selostettu edellä yhteenvedossa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön (KV 9.2.2026 § 5) 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 teknisen lautakunnan lupajaosto velvoitti päätöksellään 22.01.2025 § 16 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 3 000 euron

uhkasakon uhalla. Päätös on **oheismateriaalina**.
Kuntotutkimusraporttia ei toimitettu.

Rakennusvalvonta kuuli kiinteistön vuokralaista asiassa. Kuulemisen ohessa rakennusvalvonta kehotti 24.6.2025 päivätyllä kirjeellään purkamaan tai kunnostamaan kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus sekä talousrakennukset, siistimään kiinteistöltä ylimääräistä kasvillisuutta, poistamaan merikontti sekä siivoamaan irtaimisto ja jätteet kiinteistöltä sekä sulkemaan avoin kaivo. Toimenpiteet tuli suorittaa 31.3.2026 mennessä. Kuulemis- ja kehotuskirje on **oheismateriaalina**.

Kiinteistön vuokralainen antoi asiassa vastineensa sähköpostitse, jossa toivoi lisääaikaa pihan ja ympäristön kunnostamiseen 15.10.2025 asti. Sähköposti on **oheismateriaalina**.

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta suoritti kehotuksen jälkiseurantaan tarkastuksen kiinteistölle 20.4.2026. Tarkastuksella todettiin, että mitään vaadittavista toimista ei ollut tehty. Asuinrakennus ympäristöineen oli asuinympäristöä rumentava. Silmämääräisesti arvioituna asuinrakennus oli purkukuntoinen. Talousrakennuksen kuntoa ei tarkastuksella päässyt läheltä arvioimaan, sillä kiinteistön piha oli läpätunkemattoman ylikasvanut. Kiinteistöllä oli edelleen jätteitä, sinne kuulumaton kontti sekä romahtanut huvimaja.

Rakennusvalvonta kuuli kiinteistön vuokralaista asiassa. Kuulemiskirje on **oheismateriaalina**. Vuokralainen antoi asiasta vastineensa. Vastine on **oheismateriaalina**.

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 ja seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Rakentamislain (751/2023) 141 §:n mukaan, mikäli rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

Rakentamislain (751/2023) 149 §:n mukaan, jos joku lyö laimin rakentamislakiin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen edellä mainitussa asiassa velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetulta peritään tästä päätöksestä **1 500 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (12.5 §, päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuhka ja 12.6 § päätös uhkasakon tuomitsemisesta tai teettämisuhan täytäntöönpanosta). Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

Ulkosakkolaki (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

Kiinteistön 286-407-3-147 päärakennus on silminnähden vaurioitunut, eikä selvitystä kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeesta saatu. Ilman kuntotutkimusta korjaustoimenpiteitä ei voi tarpeeksi luotettavasti suorittaa, sillä ulkoapäinkin arvioituna rakennuksen kantavissa rakenteissa on havaittavissa vaurioita. Rakennukseen on tarkastuksilla havaittu ulkopuolisilla olevan esteetön pääsy, joka voi aiheuttaa vaaraa myös sivullisille.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätöksellä 22.01.2025 § 16 annettu velvoite suorittaa kuntotutkimus asuinrakennukselle ja toimittaa sen tulokset rakennusvalvonnalle ei noudatettu. Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan antamaa kehotusta siistiä pihapiiri jätteistä, kontista ja kasvillisuudesta sekä korjata tai purkaa rakennukset ei noudatettu. Kiinteistön tilanne on ollut sama jo vuosien ajan annetuista kehotuksista huolimatta. Selityksessä ei esitetty sellaisia seikkoja, joilla olisi ollut merkitystä asetetun velvoitteen ja annetun kehotuksen noudattamisen kannalta. Asiassa on perusteet edetä uhkasakon tuomitsemiseen, uuden määräyksen antamiseen ja teettämisuhan asettamiseen.

Kiinteistön takalaidassa oleva talousrakennus jätetään päätöksen ulkopuolelle, koska sen kuntoa ei pysty luotettavasti toteamaan kasvillisuuden takia.

Velvoitetulta on tarpeen vaatia selvitystä purkamisesta syntyvän jätteen käsittelystä, sillä selvitystä edellytettäisiin myös rakentamislain (751/2023) 56 §:n perusteella, jos kyseessä olisi tavanomainen, purkamisluvanvarainen purkamistoimenpide

Lisätietoja: Rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä,
esa.inkila(at)kouvola.fi, puh. 020 615 6359, valvontainsinööri Tiina
Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Rakennusvalvontapäällikön ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. tuomita päätöksellä 22.01.2025 § 16 asetetun kolmen tuhannen (3 000) euron uhkasakon velvoitetun [REDACTED] maksettavaksi,
2. määrätä kiinteistön 286-407-3-147 vuokralaista [REDACTED] purkamaan asuinrakennuksen (rakennustunnus 100978766J) ja raivaamaan pihan kasvillisuudesta, jätteistä (ml. huonokuntoinen huvimaja) ja kontista sekä toimittamaan selvityksen jätteistä ja niiden toimituspaikasta Kouvolan kaupungin rakennusvalvontaan kuuden kuukauden (6 kk) sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta sillä uhalla, että tekemättä jäänyt työ suoritetaan 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: