

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 20	07.02.2018
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 119	12.12.2018

Huonokuntoiset rakennukset kiinteistöllä 286-408-3-484, Kuusankoski

Rymä § 20

Rakennusvalvontaan on tullut tieto erittäin huonokuntoisista rakennuksista kiinteistöllä 286-408-3-484, [REDACTED] Kuusankoski. Kiinteistön omistaa lainhuudon perusteella [REDACTED]

Rakennusvalvonta suoritti kiinteistöllä tarkastuksen 25.08.2017. Tarkastuksella todettiin, että kiinteistö ja sen rakennukset ovat olleet hylättyinä ja vailla kunnossapitoa ja huoltoa vuosia. Kiinteistöllä sijaitsee erittäin huonokuntoiset asuinrakennus ja talousrakennus. Asuinrakennukseen on aloitettu vuosia sitten peruskorjaus ilman maankäyttö- ja rakennuslupaa. Peruskorjaustyö todettiin katselmuksessa jääneen kesken.

Kiinteistöllä on lisäksi suuri määrä asemakaavatontille kuulumatonta tavaraa, joka on osittain muuttunut käyttökelvottomaksi vuosien kuluessa. Kiinteistöllä on myös hylätty matkailuperävaunu.

Rakennusvalvonta on 29.08.2017 lähettänyt kiinteistön omistajalla [REDACTED] [REDACTED] kehotuksen kunnostaa tai purkaa asuin- ja talousrakennus ja siivota kiinteistön/tontin sinne kuulumattomista ylimääräisestä tavarasta määräaikaan 30.12.2017 mennessä.

Kehotuksessa on myös varattu tilaisuus kiinteistön omistajan kuulemiseen. Selitys on pyydetty toimittamaan rakennusvalvontaan neljäntoista (14) päivän kuluessa selityspyynnön tiedoksisaamisesta.

Kehotuskirje on **liitteenä nro 4**.

Kiinteistön omistaja [REDACTED] ei ole toimittanut selitystä määräaikaan mennessä. Hän ei ole suorittanut minkäänlaisia kehotuksessa esitettyjä toimenpiteitä kiinteistöllä 22.01.2018 suoritetun tarkastuksen perusteella.

Lisätietoja:

Rakennusvalvontajohtaja Tapani Ryyänen, puh. 02061 58353, tapani.ryynanen(a)kouvola.fi.

Rakennusvalvontajohtajan ehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-408-3-484, [REDACTED] Kuusankoski haltijaa/omistajaa [REDACTED] purkamaan kiinteistöllä sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset määräaikaan 31.06.2018 mennessä ja poistaa kiinteistöltä huonokuntoisen matkailuperävaunun ja poistaa kiinteistöltä kaikki sinne varastoidut asemakaavatontille kuulumattomat tarvikkeet ja tavarat.

2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asiaosaisen noudatettavaksi viiden tuhannen (5000) euron uhkasakon uhalla.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslaki pykälä 125 § momentit 1-3:

" Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. "

Maankäyttö- ja rakennuslaki pykälä 166 § 1 momentti:

" Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. "

MRL 166 § 3 momentti:

" 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. "

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rymia § 119

Rakennus- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 07.02.2018 § 20 käsitellyt yllä olevan mukaisesti huonokuntoisten asuin- ja talousrakennusten purkamisasiaa ja piha-alueen siivoamista asemakaavatontille kuulumattomista tarvikkeista ja tavaroista.

Lautakunnan asettamaan määräaikaan 30.06.2018 (päätöksessä kirjoitusvirhe 31.06.2018) kiinteistöllä ei ole suoritettu minkäänlaisia toimenpiteitä purkamisen eikä piha-alueen siivoamisen suhteen. Rakennusvalvonta on pyytänyt selvitystä kiinteistön omistajalta / haltijalta [REDACTED] 01.08.2018 päivätyllä selvityspyynnöllä / kuulemiskirjeellä. Kiinteistön omistaja / haltija on vastaanottanut kirjeen 03.08.2018. Selvitystä on pyydetty neljäntoista (14) päivän kuluessa selvityspyynnön tiedoksisaamisesta.

Selvityspyyntö / kuulemiskirje on **liitteenä nro 1**.

Määräaikaan mennessä selvitystä ei ole saapunut rakennusvalvontaviran-

omaiselle. Uhkasakkolain ja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää pätevää syytä päävelvoitteen noudattamatta jättämiselle määräaikaan mennessä ei ole esitetty.

Kiinteistön omistajan kanssa on pidetty neuvottelu 27.08.2018 rakennusvalvonnassa. Tässä neuvottelussa on sovittu suullisesti, että kiinteistön omistaja pyrkii noudattamaan rakennus- ja ympäristölautakunnan velvoitteita rakennusten purkamiseksi ja piha-alueen siistimiseksi 30.11.2018 mennessä. Päivämäärällä 03.12.2018 tarkastuksella on todettu, ettei velvoitteita ole noudatettu miltei osin.

Lisätietoja:

Rakennusvalvontajohtaja Tapani Ryynänen, puh. 02061 58353, tapani.ryynanen(a)kouvola.fi.

Rakennusvalvontajohtajan ehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. tuomitsee maksettavaksi päätöksessä 07.02.2018 asetettu viiden tuhanen (5000) euron uhkasakko,
2. velvoittaa kiinteistön 286-408-3-484, [REDACTED] Kuusankoski haltijaa/omistajaa [REDACTED] purkamaan kiinteistöllä sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset määräaikaan 31.05.2019 mennessä ja poistamaan kiinteistöltä huonokuntoinen matkailuperävaunu ja kaikki kiinteistölle varastoidut asemakaavatontille kuulumattomat tarvikkeet ja tavarat,
3. asettaa kohdassa 2. merkitty päävelvoite asiaosaisen noudatettavaksi juoksevan uhkasakon uhalla siten, että uhkasakon kiinteä peruserä on kolme tuhatta (3000) euroa ja lisäerä kaksi tuhatta (2000) euroa jokaista kuutta (6) kuukautta kohden, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Perustelut:

Uhkasakkolain 10 §:

" Uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. "

Maankäyttö- ja rakennuslaki pykälä 125 § momentit 1-3:

" Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. "

Maankäyttö- ja rakennuslaki pykälä 166 § 1 momentti:

" Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. "

MRL 166 § 3 momentti:

" 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. "

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.
