

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 272-420-76-15

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 72
379/10.03.00.08/2025

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Taustaa ja asian kulku:

Rakennus- ja ympäristölautakunta on Kokkolan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena 14.5.2024 pitämässään ympäristökatselmuksessa todennut, että kiinteistöllä 272-420-76-15 on ollut aihetta kehotuksen antamiseen. Kiinteistö ei ole maankäyttö- ja rakennuslain eikä Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti siistissä kunnossa. Kiinteistöllä on epäsiististi varastoitua sekalaista tavaraa, jotka rumentavat ympäristöä ja häiritsevät ympäröivää asutusta. Kiinteistöllä sijaitsee myös kaksi keskeneräistä rakennusta, joiden vuonna 2002 myönnetty rakennusluvut ovat rauenneet.

Kiinteistön omistajalle on lähetetty 29.5.2024 kehotuskirje koskien kiinteistön 272-420-76-15 siistimistä 15.10.2024 mennessä. Kehotuskirjeessä on myös annettu määräaika 15.10.2024 rakennusten purkamiseksi keskeneräisinä tai vaihtoehtoisesti hakemaan keskeneräisille rakennuksille uudet rakennusluvut. Kehotuskirje on oheismateriaalissa A.

Oheismateriaali A

Kehotuskirje

Kehotuskirje on vastaanotettu saantitodistuksen mukaisesti 5.7.2024.

Toimenpiteet kiinteistöllä eivät ole edenneet kehotuskirjeen mukaisesti, jonka johdosta toimenpiteitä on tehostettava maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisesti. Kiinteistön omistajaa on kuultu uhkasakkolain 22 §:n mukaisesti selvityksen antamisen osalta mahdollisen uhkasakon asettamisen osalta. Kiinteistönomaistajalle on varattu mahdollisuus selvityksen antamiseen ennen mahdollisen uhkasakon asettamista koskevaa käsittelyä rakennus- ja ympäristölautakunnassa, koskien seuraavia asioita (päävelvoitteet 1. ja 2.)

- 1) Kiinteistön pihan siistiminen
- 2) Rakennusten purkaminen tai rakennusluvan hakeminen

Selvityspyyntö toimenpiteiden tehostamiseksi on tavoittanut kiinteistön omistajan haastemiehen välityksellä 13.3.2025 haastemiehen välityksellä uhkasakkolain 22 §:n mukaisesti mahdollisen hallintopakon käyttämiseen johtavassa asiassa.

Kiinteistönomistaja ei ole toimittanut vastinetta selvityspyynnössä annettuun määräaikaan mennessä.

Kiinteistöllä on tehty katselmus 18.6.2025 jolloin on todettu, että kiinteistöllä ei ole tehty siistimistoimenpiteitä eikä rakennuksia ole purettu tai niille ei ole haettu lupaa asetettuun määräaikaan 15.10.2024 mennessä.

Oheismateriaali B

Valokuvat 18.6.2025

Kiinteistön osalta voidaan todeta, että seuraavia toimenpiteitä ei ole toteutettu:

- 1) Kiinteistön pihan siistimistä
- 2) Rakennuksia ei ole purettu tai niille ei ole haettu rakentamislupaa

Rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Koska nyt kyseessä oleva asia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaantuloa sovelletaan päätöksenteossa rakentamislain 194 §:n nojalla asian vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

Sovellettavat maankäyttö- ja rakennuslain kohdat:

§ 166 1. mom. "Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä."

167 § 1.mom. "Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa."

169 § 1.mom. "Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta."

§ 170 "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"

"Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta."

Hallintopakkomenettelyä koskeva normisto

Uhkasakkolaki 1113/1990

22 § "Asianosaiselle on ennen uhkasakon asettamista ja tuomitsemista taikka teettämis- tai keskeyttämisuhan asettamista ja

täytäntöön pantavaksi määräämistä koskevan asian ratkaisemista varattava tilaisuus selityksen antamiseen siten, kuin hallintolain (434/2003) 34 §:ssä säädetään.

Perustelut

Koska kehotuksia ei ole noudatettu, Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen joutuu puuttumaan asiaan pakkokeinoin.

MRL 182 § 1.mom. mukaan: "Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin."

MRL 182 § 2. mom. mukaan: "Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella."

MRL 182 § 3. mom. mukaan: "Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään."

MRL 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että laiminlyönti on vähäinen, eikä myöskään yleinen etu vaadi ilmoituksen tekemistä poliisille.

Tulkinta

Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee, että kyse on lainvastaisesta varastoinnista ulkosalla, epäsiististä pihasta ja keskeneräisestä rakennustyöstä, jotka häiritsevät ympäröivää asutusta ja turmelevat tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa, joista määrätään MRL 166 § 1.mom, 167 § 1.mom, 169 § 1.mom ja 170 §.

Asiasta on saatu lähialueen asukkailta useita yhteydenottoja viime vuosien aikana. Rakennusvalvontaviranomainen on asiasta yhteydenottoja saatuaan, järjestämällään lautakuntakatselmuksella kiinnittänyt asiaan huomiota ja päättänyt puuttua asiaan. Toimenpiteiden suorittamiselle on annettu runsaasti aikaa ja kiinteistönomistajaa on kehottamisella määrätty siistimään pihaa. Koska pihan siistiminen ei ole kehotuksesta huolimatta edennyt,

tulee asia käsitellä hallintopakkoasiana rakennusvalvontaviranomaisessa uhkasakon asettamista varten ja rakennusvalvontaviranomaisen asettaa riittävä uhkasakko. Uhkasakon asettamisen jälkeen ja määräajan umpeuduttua, rakennusvalvontaviranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä, eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä.

Sovelletut lainkohdat

MRL 166 § 1. mom., MRL 167 § 1. mom., MRL 169 § 1.mom ja MRL 170 §, Uhkasakkolaki: 6 §, 7 §, 8 §, 19 § ja 22 §.

Muutoksenhaku

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen voi hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen. Muutoksenhakuohje on päätöksen liitteenä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että henkilö A kiinteistön 272-420-76-15 omistajana velvoitetaan lopettamaan kiinteistön ympäristöä rumentava varastointi ja siistimään kiinteistön piha-alue (päävelvoite 1) 120 vuorokauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta:
 - 1) Kiinteistön pihan siistiminen
 - 2) Tarpeettomien, käytöstä poistettujen ja hylättyjen tavaroiden sekä koneiden poistaminen piha-alueelta
2. että henkilö A kiinteistön 272-420-76-15 omistajana velvoitetaan purkamaan kiinteistöillä olevat keskeneräiset rakennukset tai vaihtoehtoisesti hakemaan niille rakentamislupa rakentamislain mukaisesti (päävelvoite 2) 120 vuorokauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta
3. asettaa kiinteän 5000 euron uhkasakon velvoitteiden tehostamiseksi (päävelvoite, kohdat 1 ja 2)
4. Lähettää päätöksen tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin
5. että tämä päätös on kiinteistön 272-420-76-15 omistajalle maksullinen (400 €) rakennus- ja ympäristölautakunnan 26.6.2024 hyväksymän rakennusvalvonnan taksan kohdan 18.4 § mukaisesti.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 18.56 - 19.05.