

# Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 § (Huoltoasemarakennuksen purkaminen), 272-1-6-47, Pitkänsillankatu 29

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.03.2022 § 55

Valmistelija rakennustarkastaja Anders Flink

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Purkamislupa 2022-77**  
Päätöspäivämäärä 16.03.2022

---

## Rakennuspaikka

272-1-6-47  
Pinta-ala 1129.0  
Pitkänsillankatu 29  
67100 KOKKOLA

Hakija XXX

## Toimenpide

Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 §  
(Huoltoasemarakennuksen purkaminen)

## Lausunnot

|                                             |            |            |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg        | 07.02.2022 | Kieltävä   |
| Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop         | 31.01.2022 | Palautettu |
| Terveystarkastaja Teija Pitkäkangas         | 09.02.2022 | Puoltava   |
| Ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki        | 14.02.2022 | Ehdollinen |
| Ylitarkastaja Juhani Hallasmaa/EPOELY       | 17.02.2022 | Kieltävä   |
| Kulttuuriympäristöammanuessi Jouni Mustonen | 24.02.2022 | Kieltävä   |

## Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Valtakirja  
Tonttikartta  
Maaperätutkimus  
Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja käytöstä  
Naapurin kuuleminen  
Pääpiirustukset

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke ja kaavallinen tilanne

Hakemus koskee huoltoasemarakennuksen purkamista osoitteessa Pitkänsillankatu 29 / Ristirannankatu 12, kiinteistötunnus 272-1-6-47. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa n:o 1/71 (hyväksytty 23.10.1995) liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Hakemuksen kohteena olevaa huoltoasemarakennusta koskee seuraava asemakaavamerkintä ja -määräys: sr-2

"Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Oheismateriaali A § 55

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty mm. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), K.H.Renlundin museon, kaupunkisuunnittelun, kaupunginarkkitehdin ja ympäristöpalveluiden lausunto.

Ote Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kieltävästä lausunnosta:

"Koska rakennus on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi, ei purkulupaa voida asemakaavan vastaisena myöntää (MRL 58 §), vaan asia tulee ratkaista joko asemakaavan muutoksen tai poikkeamisluvan kautta.

Huomioiden rakennuksen kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo sekä se, ettei rakennuksen purkamista voi perustella kohteen kuntoon liittyvillä välittömillä turvallisuusriskeillä ELY-keskus katsoo, että kohteen purkaminen edellyttää asemakaavan tarkistamista.

Mahdollisen asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee kuitenkin ensi sijassa tutkia niitä käyttötarkoitukseen ja rakennusoikeuteen liittyviä keinoja, joiden pohjalta liikerakennusosavoitaisiin säilyttää osana alueen arvokasta kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kohteesta tulee myös laatia erillinen rakennushistoriallinen selvitys, jossa huoltoasemarakennusta ja sen arvoa tutkitaan myös laajemmassa kontekstissa."

Ote K.H.Renlundin museon kieltävän lausunnon yhteenvedosta:

"Museon näkemyksen mukaan hakija ei ole esittänyt mitään laillisia perusteita asemakaavassa suojellun rakennuksen purkamiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaisesti purkamisella ei saa vaarantaa rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- tai muita arvoja.

Lupahakemusta koskeva rakennus on asemakaavalla suojeltu ja sen rakennustaiteelliset arvot on todettu kaavatyön yhteydessä. Rakennukseen kohdistuvat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset arvot ovat edelleen vuonna 2022 olemassa, eikä niitä museon näkemyksen mukaan tule hävittää. Kunnossapidon laiminlyönti ei voi myöskään olla peruste purkamiselle (MRL 166 §). Hakemuksessa esitetyistä kiinteistöä koskevista teknisistä dokumenteista ei myöskään selvene mitään laillista

perustetta purkamiselle."

Kaupunkisuunnittelun / yleiskaava-arkkitehdin kieltävä lausunto:

"Rakennuksen osa on suojeltu asemakaavalla, vahvistettu 23.10.1995. sr-2: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Kun hankkeesta on saatu edellä mainitut lausunnot on hakija vielä liittänyt hakemukseen seuraavat asiakirjat: Toimenpideraportti - maaperän jatkokunnostus 2013 ja Pohjaveden tarkkailu 2015. Raporteilla ei ole ollut vaikutusta aiemmin annettujen lausuntojen sisältöön.

K.H.Renlundin museo kommentoi lisäselvityksiä mm. seuraavasti:  
"-raportit antavat lisätietoa tilanteesta ja tukevat yksiselitteisesti suojellun rakennuksen korjaamista  
-vuonna 2014 päivätty raportti toteaa, että suojellun rakennuksen alapohjan maaperä on suurelta osin puhdistettu. Raportin johtopäätöksissä ja jatkotoimenpidesuosituksissa esitetään rakennuksen suojeleuarvot huomioivia ratkaisumalleja"

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kommentoi lisäselvitykset mm. seuraavasti:  
"Olen käynyt selvitykset läpi. Niiden perusteella lausuntoa ei ole tarpeen muuttaa, vaan ne vahvistavat asemakaavan muutoksen tarvetta korttelialueella."

Yhteenveto / päätelmät

Viitaten MRL 139 §:ään ei purkamisluvan myöntämiselle ole edellytyksiä.

"139 §

Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä."

Lisäksi rakennuksen omistajalla on kunnossapitovelvollisuus, MRL 166 §, jonka laiminlyönti ei oikeuta asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen.

"166 §

Rakennuksen kunnossapito

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. (13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

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.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)"

## **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. kaupunkilupapääällikkö

- Lupa esitetään hylättäväksi
- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- Päätös on maksullinen

Ohjeet valitus/oikaisumenettelystä liitteenä.

**Käsittely** Pentti Haimakainen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Janne Kastrén, Timo Lassila ja Raimo Hiltunen kannattivat esitystä.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, tuli asian käsittelyn jatkamisesta äänestää. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä palautusesitystä kannatti 9 jäsentä (Enlund-Piirto, Haimakainen, Hietaharju, Hiltunen, Kastrén, Kiiskilä, Lassila, Turpeinen, Mattila), yksi jäsen äänesti tyhjää (Autio).

**Päätös** Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti siten palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Minna Väisänen oli esteellisenä poissa asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan (hallintolaki 28 §, intressijäävi). Esittelijänä toimi Juhani Hannila.

Valmistelija

rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

**Rakennuspaikka**

272-1-6-47  
Pinta-ala 1129.0  
Pitkänsillankatu 29  
67100 KOKKOLA

**Hakija**

Yksityishenkilö

**Toimenpide**

Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 §  
(Huoltoasemarakennuksen purkaminen)

**Lausunnot**

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg         | 07.02.2022 | Kieltävä   |
| Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop          | 31.01.2022 | Palautettu |
| Terveystarkastaja Teija Pitkäkangas          | 09.02.2022 | Puoltava   |
| Ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki         | 14.02.2022 | Ehdollinen |
| Ylitarkastaja Juhani Hallasmaa/EPOELY        | 17.02.2022 | Kieltävä   |
| Kulttuuriympäristöammanuenssi Jouni Mustonen | 24.02.2022 | Kieltävä   |

**Hakemuksen liitteet**

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Valtakirja  
Tonttikartta  
Maaperätutkimus  
Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja käytöstä  
Naapurin kuuleminen  
Pääpiirustukset

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Hanke ja kaavallinen tilanne

Hakemus koskee huoltoasemarakennuksen purkamista osoitteessa Pitkänsillankatu 29 / Ristirannankatu 12, kiinteistötunnus 272-1-6-47. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa n:o 1/71 (hyväksytty 23.10.1995) liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Hakemuksen kohteena olevaa huoltoasemarakennusta koskee seuraava asemakaavamerkintä ja -määräys:

sr-2

"Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

## Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty mm. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), K.H.Renlundin museon, kaupunkisuunnittelun, kaupunginarkkitehdin ja ympäristöpalveluiden lausunto.

## Oheisaineisto B

## Päätösehdotus hakijoiden nimillä

Ote Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kieltävästä lausunnosta:

"Koska rakennus on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi, ei purkulupaa voida asemakaavan vastaisena myöntää (MRL 58 §), vaan asia tulee ratkaista joko asemakaavan muutoksen tai poikkeamisluvan kautta.

Huomioiden rakennuksen kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo sekä se, ettei rakennuksen purkamista voi perustella kohteen kuntoon liittyvillä välittömillä turvallisuusriskeillä ELY-keskus katsoo, että kohteen purkaminen edellyttää asemakaavan tarkistamista.

Mahdollisen asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee kuitenkin ensi sijassa tutkia niitä käyttötarkoitukseen ja rakennusoikeuteen liittyviä keinoja, joiden pohjalta liikerakennusosavoitaisiin säilyttää osana alueen arvokasta kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kohteesta tulee myös laatia erillinen rakennushistoriallinen selvitys, jossa huoltoasemarakennusta ja sen arvoa tutkitaan myös laajemmassa kontekstissa."

Ote K.H.Renlundin museon kieltävän lausunnon yhteenvedosta:

"Museon näkemyksen mukaan hakija ei ole esittänyt mitään laillisia perusteita asemakaavassa suojellun rakennuksen purkamiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaisesti purkamisella ei saa vaarantaa rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- tai muita arvoja.

Lupahakemusta koskeva rakennus on asemakaavalla suojeltu ja sen rakennustaiteelliset arvot on todettu kaavatyön yhteydessä. Rakennukseen kohdistuvat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset arvot ovat edelleen vuonna 2022 olemassa, eikä niitä museon näkemyksen mukaan tule hävittää. Kunnossapidon laiminlyönti ei voi myöskään olla peruste purkamiselle (MRL 166 §). Hakemuksessa esitetyistä kiinteistöä koskevista teknisistä dokumenteista ei myöskään selvene mitään laillista perustetta purkamiselle."

Kaupunkisuunnittelun / yleiskaava-arkkitehdin kieltävä lausunto:

"Rakennuksen osa on suojeltu asemakaavalla, vahvistettu 23.10.1995. sr-2: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Kun hankkeesta on saatu edellä mainitut lausunnot, on hakija vielä liittänyt hakemukseen seuraavat asiakirjat: Toimenpideraportti - maaperän jatkokunnostus 2013 ja Pohjaveden tarkkailu 2015. Raporteilla ei ole ollut vaikutusta aiemmin annettujen lausuntojen sisältöön.

K.H.Renlundin museo kommentoi lisäselvityksiä mm. seuraavasti:  
"-raportit antavat lisätietoa tilanteesta ja tukevat yksiselitteisesti suojellun rakennuksen korjaamista  
-vuonna 2014 päivätty raportti toteaa, että suojellun rakennuksen alapohjan maaperä on suurelta osin puhdistettu. Raportin johtopäätöksissä ja jatkotoimenpidesuosituksissa esitetään rakennuksen suojeluarvot huomioivia ratkaisumalleja"

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kommentoi lisäselvitykset mm. seuraavasti:  
"Olen käynyt selvitykset läpi. Niiden perusteella lausuntoa ei ole tarpeen muuttaa, vaan ne vahvistavat asemakaavan muutoksen tarvetta korttelialueella."

Yhteenveto / päätelmät

Viitaten MRL 139 §:ään ei purkamisluvan myöntämiselle ole edellytyksiä.

"139 §

Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä."

Lisäksi rakennuksen omistajalla on kunnossapitovelvollisuus, MRL 166 §, jonka laiminlyönti ei oikeuta asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen.

"166 §

Rakennuksen kunnossapito

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.

(13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidamisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

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.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)"

Rakennus- ja ympäristölautakunta palautti purkulupahakemuksen uuteen valmisteluun päätöksellään 16.3.2022 § 55, jonka jälkeen purkamista on käsitelty seuraavasti;

Rakennus- ja ympäristölautakunta on myöntänyt purkamiselle poikkeamisluvan 18.5.2022 86 §. Vaasan hallinto-oikeus on kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja hylännyt poikkeamishakemuksen. Vaasan hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalina.

Oheisaineisto C                      Vaasan hallinto-oikeuden päätös

Päätösesityksen perustelut:

- purkamisluvan myöntämiselle ei ole Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen perusteella edellytyksiä.
- muilta osin päätöksen perustelut on tuotu esille yllä olevassa valmistelutekstissä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. rakennuksen purkamislupahakemus hylätään
2. päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. päätös on maksullinen

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.