

# Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto valituksen johdosta Vaasan hallinto-oikeudelle, Ryl 14.1.2026 § 8 Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 272-1-6-47 (Pitkänsillankatu 29)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.03.2026  
666/10.03.00.08/2024

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Vaasan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnalta koskien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä 14.1.2026 § 8, josta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Taustaa:

Rakennusvalvonta on pitänyt kiinteistöllä 272-1-6-47 (Pitkänsillankatu 29) katselmuksen 29.8.2024. Katselmuksessa todettiin, että kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty. Kiinteistönomistajille on lähetetty 2.10.2024 kehotuskirje, jossa on annettu kehoituksia rakennuksen kunnossapitoa koskien. Annetun kehotuksen määräaika 30.6.2025.

Koska toimenpiteet kiinteistöllä eivät edenneet kehotuskirjeen mukaisesti toimitettiin kiinteistönomistajille 20.8.2026 selvityspyyntö ja kuuleminen uhkasakon asettamista koskien. Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään 14.1.2026 § 8 velvoittanut kiinteistön 272-1-6-47 omistajia kunnostamaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus 200 vuorokauden kuluessa kyseisen päätöksen lainvoimaiseksi tulosta rakennuksen julkisivun osalta. Rakennus- ja ympäristölautakunta on tehostanut päätöstä asettamalla molemmille kiinteistönomistajille 10 000 euron uhkasakon kunnossapitotoimien tehostamiseksi.

Kiinteistönomistajat ovat jättäneet Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen 9.2.2026 rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä.

Oheisaineisto Vaasan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö ja valituskirjelmä hallinto-oikeudelle 9.2.2026

Lausunto:

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty kuulumaan liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeseen kaavamerkinnällä KLH. Kaavassa on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa merkinnällä sr-2. Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä voimassaolleen rakennuslain 135 §:n 1 momentin perusteella on määrätty, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Asemakaavalla suojellun rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti käy esille rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.1.2026 päätöksen oheismateriaalina

olevista kehotuskirjeestä, selvityspyynnöstä ja K.H. Renlundin museon ja rakennuksen omistajien toimesta suoritettun katselmuksen 8.2.2023 muistiosta.

Koska annettuja kehotuksia ei ole noudatettu on Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen joutunut puuttumaan asiaan maankäyttö- ja rakentamislain mukaisin pakkokeinoin.

Valittajat ovat valituksessaan tuoneet esille, että hallintolain 31 § velvoittaa viranomaisen selvittämään asian riittävästi ennen päätöksen tekoa. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että uhkasakon asettamista on selvitetty ja perusteltu hallintolain mukaisesti lautakunnan antamassa päätöksessä 14.1.2026 § 8.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole arvioida rakennuksen kunnossapitoa edellyttävien toimenpiteiden yksityiskohtaista toteuttamista tai ratkaista rakennuksen käyttötarkoitusta. Vastuu rakennuksen kunnossapidosta ja korjaus- sekä restaurointisuunnittelun hankkimisesta on kiinteistön omistajilla.

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että uhkasakko on kohdistettu Uhkasakkolain 7 § 1. mom. mukaisesti molemmille kiinteistöomistajille.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on tuonut uhkasakon asettamista koskevassa päätöksessä esille, että rakennuksen mahdollinen purkaminen tulisi käsitellä kiinteistönomistajien aloitteesta poikkeamispäätöksellä tai asemakaavan muutoksella. Asettaessaan uhkasakon rakennus- ja ympäristölautakunta on halunnut maankäyttö- ja rakennuslain 166 § mukaisesti turvata asemakaavalla suojellun rakennuksen korjaamisen enempien vahinkojen syntymiseksi.

Uhkasakon suuruutta määritessä rakennus- ja ympäristölautakunta on arvioinut sitä annettujen päävelvoitteiden mukaisten toimenpiteiden laajuuteen. Annetun uhkasakon suuruutta on arvioitu myös suhteessa rakennuspaikan arvoon keskeisellä paikalla Kokkolan ydinkeskustassa. Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että asetetun uhkasakon suuruus on maltillinen.

Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että 14.1.2026 asetettuja velvoitteita kiinteistöllä 272-1-6-47 ei ole suoritettu ja valitus uhkasakon asettamisesta tulee hylätä. Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa myös, että varsinaista uhkasakon tuomitsemispäätöstä ei ole tehty. Uhkasakon tuomitsemisesta rakennus- ja ympäristölautakunta päättää erikseen, mikäli velvoitteita asetetun uhkasakon osalta ei noudateta.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää toimittaa ehdotetun vastineen 3.4.2026 mennessä Vaasan hallinto-oikeudelle.

Päätös