

Purkamismääräys, kiinteistö 272-109-1-18, Kalastajatorpantie 38

Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.10.2026
579/10.03.00.08/2026

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö ja kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki

Asia

Kiinteistölle 272-109-1-18 (Kalastajatorpantie 38) on suoritettu rakennus- ja ympäristölautakunnan toimesta katselmus 13.10.2023 epäsiistin pihan johdosta. Rakennus- ja ympäristölautakunta on suorittanut toisen katselmuksen kiinteistöllä ympäristökatselmuksen yhteydessä 14.5.2024. Vuonna 2024 pidetyssä katselmuksessa havaittiin, että kiinteistöllä on purkukuntoinen rakennus. 29.5.2024 annetussa siivouskehotuksessa ja selvityspyynnössä kehoitettiin hakemaan rakennukselle purkamislupaa 31.10.2024 mennessä.

Purkamislupaa ei ole haettu annetusta kehotuksesta huolimatta.

Rakennusvalvonnan 4.8.2026 suorittaman katselmuksen perusteella kiinteistöllä 272-109-1-8 (Kalastajatorpantie 38) sijaitsevan rakennuksen VTJ-PRT 101119132F kunto on heikentynyt edelleen. Suoritetun katselmuksen perusteella on ilmeistä, että rakennuksen kunto voi aiheuttaa mahdollisen sortumisen johdosta vaaraa ulkopuolisten ja rakennuksen omistajien turvallisuudelle. Rakennus myös rumentaa alueen ympäristöä. Rakennus vaikuttaa rakennusvalvonnan arvion perusteella asumisen osalta hylätyltä.

Valokuvia rakennuksesta on oheisaineistossa A.

Kiinteistönomistajaa on kuultu kuulemiskirjeellä, joka on oheisaineistossa B.

Rakennusvalvonta on pyytänyt purkamismääräyksestä lausunnon kaavoitukselta, joka on lausunut seuraavaa:

"Alueella on voimassa asemakaava 109/1, joka on hyväksytty 20.8.1980. Kaavassa kiinteistön aluevaraus on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Rakennusta ei ole asemakaavassa merkitty suojeltavaksi."

"Rakennus on huonossa kunnossa ja muodostaa turvallisuusriskin sekä huonontaa merkittävästi kaupunkikuvaa. Kaavoitus katsoo, että rakennuksen suojelulle ei ole perusteita, sillä rakennus ei ole rakennustaiteellisesti tai paikallishistorian kannalta merkittävä. Rakennus on varsin tavanomainen aikansa edustaja. Rakennuksen purkaminen ei vaikeuta kaavan toteutumista tai mahdollista tulevaa kaavoitusta. Tällä hetkellä ei kuitenkaan ole tiedossa, että alueen kaavaa tultaisiin päivittämään lähivuosina."

Kaavoituksen lausunto on oheisaineistossa C.

Perustelut purkamismääräyksen antamiselle

Rakentamislain 56 § 2. momentin mukaan:

"Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista."

Kaavoituksen lausunnon mukaisesti rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Lisäksi kaavoitus on arvioinut asemakaavan sisältöä rakentamislain 56 § 2. momentin mukaisesti. Kaavoituksen lausunto puoltaa rakennuksen purkamista. Rakentamislain 56 § 2. momentin perusteella voidaan edellä mainitusti katsoa purkamisen edellytysten olevan olemassa.

Rakentamislain 141 § 1. momentin perusteella:

"Jos 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."

Rakennusvalvonnan 4.8.2026 suorittaman katselmuksen perusteella rakennuksen VTJ-PRT 101119132F kunto on heikko. Suoritetun katselmuksen perusteella on ilmeistä, että rakennuksen kunto voi aiheuttaa mahdollisen sortumisen johdosta vaaraa ulkopuolisten ja rakennuksen omistajien turvallisuudelle. Rakennus myös rumentaa alueen ympäristöä. Rakennus vaikuttaa rakennusvalvonnan arvion perusteella asumisen osalta hylätyltä. Rakennusvalvonnan arvion perusteella rakennusta ei ole sen heikosta kunnosta johtuen mahdollista määrätä korjattavaksi. Suoritetun katselmuksen perusteella voidaan katsoa Rakentamislain 141 §:n mukaisen purkamismääräyksen edellytysten olevan olemassa.

Kiinteistön omistajaa on kuultu ennen purkumääräyksen antamista hallintolain 34 § mukaisesti ennen purkamismääräyksen antamista. Kiinteistön omistaja ei ole antanut vastinetta kuulemisen johdosta.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta määrää rakennuksen VTJ-PRT 101119132F purettavaksi kokonaisuudessaan RakL:n 141 §:n 1 momentin perusteella.

Purkamistyössä on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Purkamistyö on saatettava loppuun 180 vuorokauden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Ennen purkutöiden aloittamista on hyväksyttävä purkutöiden työnjohtaja.

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä, rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä sekä purkumateriaalien sisältämistä mahdollisista asbesti- tai muista haitta-aineista.

Mikäli purkukohde sisältää asbestia tulee purkamisessa ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee laatia purkutöiden valmistuttua. Purkamisesta syntyvät purkumateriaalit tulee ilmoittaa valtakunnalliseen Rapu- rekisteriin.

Purkutyön päätyttyä puretun rakennuksen ympäristö on siistittävä.

Päätös on maksullinen 270 € (Rakennusvalvonnan taksa 13 §)

Päätös