Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 1

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 2

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Annikki Klemolan ja Jouni Huhtalan, varalle Teemu Koskelan.

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 272-1-6-47 (Pitkänsillankatu 29)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.01.2026 § 8
666/10.03.00.08/2024

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Taustaa ja asian kulku:

Rakennusvalvonta on pitänyt kiinteistöllä 272-1-6-47 (Pitkänsillankatu 29) katselmuksen 29.8.2024. Katselmuksessa todettiin, että kiinteistön 272-1-6-47 osalta on ollut aihetta kehotuksen antamiseen. Katselmuksessa todettiin, että rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty ja se tulee korjata seuraavilta osin:

- veden pääsy rakennukseen tulee estää katon, julkisivun ja pellitysten korjaustoimin
- julkisivun rappaus ja maalipinta tulee kunnostaa osittaisesta rapistumisesta johtuen
- ulkopuolisten pääsy rakennuksen sisätiloihin tulee estää
- piha tulee siistiä ylimääräisten tavaroiden ja kulumisen osalta
- rikkoutuneista ikkunoista peräisin olevat lasin sirpaleet tulee poistaa

Kiinteistön omistajalle A on lähetetty 2.10.2024 päivätty kehotuskirje koskien kiinteistöllä 272-1-6-47 olevan rakennuksen kunnossapitoa. Kehotuskirjeessä on velvoitettu kiinteistön omistajaa A toimittamaan tieto annetusta kehotuksesta myös kiinteistönomistajalle B. Kiinteistönomistaja on todisteellisesti vastaanottanut kehotuskirjeen

6.11.2024. Kehotuskirjeessä annettiin kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistajille seuraavat kehotukset:

Välittömästi turvallisuudesta johtuen:
- siistimään piha-alueen lasinsiruista
- estämään ulkopuolisten pääsyn rakennuksen sisätiloihin

Lisäksi kehotettiin 30.6.2025 mennessä:
- estämään vedenpääsy rakennukseen korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset
- kunnostamaan rakennuksen julkisivu rappauksen ja maalipinnan osalta
- siistimään kiinteistön piha

Oheismateriaali A Kehotuskirje

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 seuraavien toimenpiteiden osalta:
- rakennus tulee kunnostaa siten, ettei sen asemakaavan mukaisia suojeluarvoja menetetä
- rakennus tulee kunnostaa siten, että vedenpääsy rakennukseen estetään korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset
- rakennuksen julkisivun rappaukset ja maalipinnat tulee kunnostaa

Selvityspyyntö toimenpiteiden tehostamiseksi on tavoittanut kiinteistön omistajan A 3.9.2025 ja kiinteistönomistajan B 29.8.2025 uhkasakkolain 22 §:n mukaisesti mahdollisen hallintopakon käyttämiseen johtavassa asiassa.

Oheismateriaali B Selvityspyyntö

Kiinteistönomistaja A on toimittanut vastineen selvityspyynnössä annettuun määräaikaan mennessä. Kiinteistönomistaja B ei ole toimittanut vastinetta selvityspyynnössä annettuun määräaikaan mennessä.

Oheismateriaali C Kiinteistönomistajan A vastine

<u>Vastine kiinteistönomistajan A vastineeseen:</u>

Tonttia koskeva vuonna 1995 vahvistettu asemakaava on siihen liittyvän suojelumääräyksen osalta tyypillinen asemakaavasuojelun

kautta toteutettu kaavaratkaisu. Suojelumääräys on laadittu maanomistajan kannalta kohtuullisena asemakaavan mahdollistaessa tontin rakentamisen esimerkiksi liike- tai toimistotarkoituksiin. Asemakaavan suojelumääräys ei velvoita rakennuksen omistajaa ryhtymään erityisiin toimiin rakennuksen osan kulttuurihistoriallisen osan säilyttämiseksi. Rakennuksen kunnossapidon osalta rakennuksen säilyttämisen kannalta keskeistä olisi huolehtia kehotuskirjeessa ja uhkasakon asettamisen kuulemiskirjeessä mainituista asioista.

Rakennuksen mahdollinen purkaminen tulisi käsitellä erikseen poikkeamisena asemakaavasta tai asemakaavan muutoksena. Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta myönsi purkamiselle poikeamisluvan 18.5.2022 86 §. Vaasan hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 2.1.2024 rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja hylkäsi poikkeamishakemuksen. Vaasan hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu ja päätös on lainvoimainen. Rakennuksen omistajat eivät ole jättäneet vireille purkamista koskevaa poikkeamishakemusta tai asemakaavan muutosta hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen.

Kiinteistönomistaja A on tuonut vastineessaan esille 2.10.2024 kehotuskirjeessä olleen kirjoitusvirheen. Tämän kirjoitusvirheen voidaan katsoa olevan vähäinen ja merkityksetön asian käsittelyn osalta liittyen uhkasakon asettamista edeltävään kehotuskirjeeseen.

Katselmus 22.10.2025:

Kiinteistössä on tehty katselmus 22.10.2025 jolloin on todettu, että kiinteistöllä ei ole tehty rakennuksen kunnostamiseksi edellytettyjä velvoitteita:

- rakennuksen kunnostaminen siten, ettei sen asemakaavan mukaisia suojeluarvoja menetetä
- rakennuksen kunnostaminen siten, että vedenpääsy rakennukseen estetään korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset
- rakennuksen julkisivun rappausten ja maalipintojen kunnostaminen

Oheismateriaali D	Valokuvia kohteesta
Oheismateriaali E	Kiinteistönomistajien A ja B henkilötiedot ja omistusosuudet kiinteistöön 272-1-6-47

Sovellettavat maankäyttö- ja rakennuslain kohdat:

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).

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

Lisäksi maankäyttö- ja rakentamislain 166 § määrää, että kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakentamislain 166 §:n perusteella, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi.

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:

Tonttia koskee Kokkolan kaupunginhallituksen 23.10.1995 hyväksymä asemakaava numero 9/95, joka on tullut kuulutuksen johdosta voimaan 6.2.1995. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty kuulumaan liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeseen kaavamerkinnän ollessa 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.

Rakennuksen kunnossapitoon liittyen on pidetty K.H. Renlundin museon ja rakennuksen omistajien toimesta katselmus 8.2.2023. Katselmuksessa on tarkasteltu rakennuksen sisä- ja ulkopuolisia rakenteita. Vuoden 2023 katselmuksessa on todettu, että rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty pitkän ajan kuluessa. Katselmuksen muistion perusteella K.H. Renlundin museo on tuonut esille asiantuntemustaan korjausrakentamis- ja restaurointikysymyksissä. K.H. Renlundin museo on tuonut katselmuksessa esille kiinteistön omistajan vastuun korjaus- ja restaurointisuunnittelun hankkimiseen.

Oheismateriaali F Muistio katselmuksesta 8.2.2023

Asemakaavalla suojellun rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty. Suojeltavaksi määrätyn rakennuksen osan korjaamiseen olisi enempien vahinkojen välttämiseksi ryhdyttävä toimenpiteisiin. Rakennuksen mahdollinen purkaminen tulisi käsitellä kiinteistönomistajien aloitteesta poikkeamispäätöksellä tai asemakaavan muutoksella.

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 määräajassa 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."

MRL186 §: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 yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemistä poliisille.

Tulkinta:

Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee, että kyse on maankäyttö- ja rakentamislain vastaisesta asemakaavassa suojellun rakennuksen kunnossapidon laiminlyönnistä, josta säädetään MRL 166 §.

Rakennusvalvontaviranomainen on kiinnittänyt kunnossapidon laiminlyöntiin huomiota ja päättänyt puuttua asiaan. Toimenpiteiden suorittamiselle on annettu runsaasti aikaa ja kiinteistönomistajia on kehotettu kunnostamaan suojeltu rakennus. Koska rakennuksen kunnostaminen 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 velvoitteita ei ole noudatettu määräaikaan mennessä, eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 166 §, 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 henkilöt A ja B kiinteistön 272-1-6-47 omistajina velvoitetaan kunnostamaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus 200 vuorokauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta seuraavasti:
   1) Vedenpääsy rakennukseen tulee estää korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset
   2) Rakennuksen julkisivun rappaukset ja maalipinnat tulee kunnostaa

2. asettaa kiinteän 10 000 euron uhkasakon velvoitteiden tehostamiseksi henkilölle A kiinteistön 272-1-6-47 toisena omistajana (kohta 1.)

3. asettaa kiinteän 10 000 euron uhkasakon velvoitteiden tehostamiseksi henkilölle B kiinteistön 272-1-6-47 toisena omistajana (kohta 1.)

4. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin

5. että tämä päätös on kiinteistön 272-1-6-47 omistajille maksullinen (420 €) rakennus- ja ympäristölautakunnan 18.12.2024 hyväksymän rakennusvalvonnan taksan kohdan 13.3 § mukaisesti

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Pekka Nurmi
puheenjohtaja

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Tarkastettu Annikki Klemola Jouni Huhtala

Todistan pöytäkirjaotteen oikeaksi ja että pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen ollut säädetyllä tavalla nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kokkolassa 21.01.2026

[järjestelmäallekirjoitettu]

Taru Tuoretmaa-Björk
palvelusihteeri

Kokkolan kaupunki **Ote pöytäkirjasta**
Rakennus- ja ympäristölautakunta

14.01.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 8

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnan jäsenten katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

Vaasan hallinto-oikeus
PL 204
65101 Vaasa
vaasa.hao(at)oikeus.fi

Puh. 029 5642 780
Fax 029 5642 760

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);

2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);

3) vaatimusten perustelut;

4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;

2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;

3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Kokkolan kaupunki **Ote pöytäkirjasta**
Rakennus- ja ympäristölautakunta

14.01.2026

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään, https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

Kokkolan kaupunki
Kauppatori 5, 67100 Kokkola
PL 43, 67101 Kokkola
kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi
Puhelinnumero: 044 7809 314

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 21.1.2026

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty