Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 19

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 20

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Hans Snellmanin, varalle Sirpa Orjalan.

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 § 28
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 kehotuksia 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 suoritetun katselmuksen 8.2.2023 muistiosta.

Koska annettuja kehotuksia ei ole noudatettu on Kokkolan rakennnusvalvontaviranomainen 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 määrätessä 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen. Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen poistui kokouksesta klo 18.02.

Pekka Nurmi
puheenjohtaja

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Tarkastettu

Tiina Autio
pöytäkirjantarkastaja

Hans Snellman
pöytäkirjantarkastaja

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

Kokkolassa 25.03.2026

[järjestelmäallekirjoitettu]

Mikko Vikman
Palvelusihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 28

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.