Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika	28.10.2026 klo 16:15 - 18:20
Paikka	Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 105	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 106	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 107	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 108	Tiedotettavat asiat	7
§ 109	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	8
§ 110	Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-30.9.2026	9
§ 111	Pysäköinninvalvonnan taksan tarkistaminen 2026	10
§ 112	Vaasan hallinto-oikeuden päätös 1262/2026	14
§ 113	Valituslupahakemus / Valitus Korkeimmalle hallinto-oikeudelle / Vaasan hallinto-oikeuden päätös / Uhkasakon asettaminen	15
§ 114	Rakennustöiden keskeytys / Paahtimonkuja 3, kiinteistötunnus 272-27-9-5	21

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nurmi Pekka	puheenjohtaja	
	Autio Tiina	varapuheenjohtaja	
	Huhtala Jouni	jäsen	
	Järvi Heikki	jäsen	
	Klemola Annikki	jäsen	
	Kokkoniemi Juuso	jäsen	
	Koskela Teemu	jäsen	
	Orjala Sirpa	jäsen	
	Riikkilä Aino	jäsen	
	Snellman Hans	jäsen	
	Pietilä Oliver	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Fränti Outi	esittelijä	
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä	
	Jelekäinen Tero	esittelijä	
	Kujala Nina	esittelijä	
	Kalliokoski Satu	sihteeri	
	Isosaari Piia	asiantuntija	Läsnä § 105-108
	Parpala Päivi	asiantuntija	Läsnä § 105-108
	Plusisaari Marika	asiantuntija	
Poissa	Haapasaari Emma		
	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus] [sähköinen allekirjoitus]

PEKKA NURMI
Pekka Nurmi
puheenjohtaja

SATU KALLIOKOSKI
Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat 105 - 114

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus] [sähköinen allekirjoitus]

HEIKKI JÄRVI
Heikki Järvi
pöytäkirjantarkastaja

TIINA AUTIO
Tiina Autio
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 02.11.2026 09:00

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Heikki Järven ja Tiina Aution, varalle Jouni Huhtalan.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Strategiapäällikkö Piia Isosaari:
Kokkolan kaupunkistrategia 2026-2029 (oheisaineisto)

Piia Isosaari poistui kokouksesta klo 16.48

Talouspäällikkö Marika Plusisaari:
§ 110 Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-30.9.2026

Johtava pysäköinnintarkastaja Päivi Parpala:
§ 111 Pysäköinninvalvonnan taksan tarkistaminen 2026

Päivi Parpala poistui kokouksesta klo 17.31

Johtava ympäristötarkastaja Outi Fränti:
Arctial MidstreamCo Oy alumiinitehdas
- Ympäristövaikutusten arviointimenettely on valmistunut
- Yhteysviranomaisen perusteltu päätelmä (oheisaineisto)

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 24.9.-21.10.2026.

Johtava pysäköinnintarkastaja
Johtava rakennustarkastaja
Johtava ympäristötarkastaja
Kaupunkilupapäällikkö
Lupatarkastaja
LVI-tarkastaja
Rakennustarkastaja
Rakennusvalvontapäällikkö
Ympäristötarkastaja

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-30.9.2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.10.2026 § 110
236/02.02.02/2026

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-30.9.2026 on liitteenä.

Liite A Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-30.9.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi talousarvion toteutumisen ajalta 1.1.-30.9.2026.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Pysäköinninvalvonnan taksan tarkistaminen 2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.10.2026 § 111
605/02.05.00.00/2026

Valmistelija

Johtava pysäköinnintarkastaja Päivi Parpala, kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki

Pysäköintitunnukset ja pysäköintiluvat

Pysäköintitunnukset ja lyhytaikaiset pysäköintiluvat koskevat Kokkolan kaupungin omistuksessa ja hallinnassa oleviä yleisiä alueita (katu-alueet, pysäköintialueet), joille on asetettu pysäköintimaksu tai pysäköintiaikaa tai pysäköintiä on rajoitettu. Luvat haetaan toistaiseksi Kokkolan kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta.

Ajoneuvojen varastosiirrot

Ajoneuvojen siirroista on säädetty 5 §:ssä (Laki ajoneuvojen siirtämisestä (1508/2019).

Ajoneuvojen varastosiirto-, siirtojärjestely- ja hallinnointikulujen sekä ajoneuvojen varastointimaksut tulee tarkistaa vastaamaan kohonneita kustannuksia. Maksamattomien pysäköintimaksujen johdosta tehtyjen siirtojen maksuja koskevat taksat hyväksytään rakennus- ja ympäristölautakunnassa.

Taksa

Pysäköintitunnusten ja lyhytaikaisten pysäköintilupien hinnat on edellisen kerran tarkistettu rakennus- ja ympäristölautakunnassa 17.1.2024 § 9. Ajoneuvojen varastosiirtomaksut on edellisen kerran tarkistettu 18.12.2024 § 178. Edellä viitaten, taksaa on aiheellista tarkistaa pysäköintitunnusten ja lyhytaikaisten pysäköintilupien hintojen osalta sekä varastosiirtomaksujen osalta.

Nykyinen hinnoittelu

Maksulliset pysäköintialueet

Kokkolassa on maksullista pysäköintiä rautatieasemalla ja kirjaston kellarin pysäköintihallissa. Rautatieaseman pysäköintialueella

pysäköintimaksu on 1,00 €/tunti ja 10,00 €/vrk ja 40 €/30vrk, kirjaston kellarissa 1,00 €/tunti.

Pysäköintitunnukset (Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.1.2024 § 9)

Neristanin pysäköintitunnus on 80€ / vuosi tai 20€ /kk
Yrityspysäköintitunnus 40€/kk
Kirjaston pysäköintitunnus 60 €/kk, henkilökunta 100,00 €/vuosi
Kotihoidon pysäköintitunnus 100€/vuosi
Lyhytaikaiset pysäköintitunnukset 10€/vrk tai 30€/viikko

Pysäköintitunnuksen rekisterinumeron ja voimassaoloalue -tietojen muuttaminen tunnuksen voimassaoloaikaina tai alkuperäisen tunnuksen kaksoiskappaleen hinta on 40€ / tunnus

Ajoneuvojen varastosiirrot (Rakennus- ja ympäristölaukunta 18.12.2024 § 178)

Ajoneuvojen varastosiirtomaksu on 123,38 € ja siirtojärjestely- ja hallinnointikulut 40,97 € ja ajoneuvojen varastointimaksu 22,53 € / alkava viikko.

Muutosesitykset taksan tarkistamiseksi:

Asukaspysäköinti

Neristanin asukaspysäköintitunnus on käytössä Neristanin alueella ja voidaan myöntää vain Neristanissa asuville. Pysäköintitunnusta voi hakea määräajaksi tai toistaiseksi voimassaolevaksi. Asukaspysäköintitunnuksen uudeksi hinnaksi määritetään 100,00 €/vuosi tai 25,00 €/kk.

Mikäli tunnus irtisanotaan kesken kauden, hyvitetään jäljellä olevista täysistä kuukausista 5 €/kk.

Yrityspysäköinti

Yrityspysäköintitunnus oikeuttaa pysäköintiin maksullisilla tai aikarajoitetuilla paikoilla. Pysäköintitunnus on ajoneuvokohtainen.

Pitkäaikaiset yrityspysäköintitunnukset katujen varsille mahdollistetaan siten, että tunnusten nykyisen määrän (max 60 kpl) rajoitus poistetaan. Pysäköintitunnuksen uudeksi hinnaksi määritetään 50,00 €/kk. Mikäli yrityspysäköintitunnus irtisanotaan

kesken kauden, hyvitetään jäljellä olevista täysistä kuukausista 20 € / kk.

Kirjaston pysäköinti

Kirjaston pysäköintitunnus oikeuttaa pysäköimään kirjaston pysäköintihallissa. Kirjaston pysäköintihallissa voi pysäköidä henkilökunta erillisellä vuosittaisella henkilökuntahinnalla. Kirjaston pysäköintihalli on lämmin pysäköintitila. Pysäköintitunnuksia myönnetään myös muille keskustassa työskenteleville. Muille, kuin edellä mainituille, pysäköinti on mahdollista 1 € / tunti ja se säilyy ennallaan. Pysäköintitunnuksen uudeksi hinnaksi henkilökunnalle määritetään 120,00 €/vuosi tai 10,00 €/kk. Muille keskustassa työskenteleville pysäköintitunnuksen hinta 60 €/kk pysyy ennallaan ja maksimäärä 30 kpl pysyy ennallaan.

Mikäli henkilökunnan tunnus irtisanotaan kesken kauden, hyvitetään jäljellä olevista täysistä kuukausista 5 €/kk. Mikäli 60 €/kk pysäköintitunnus irtisanotaan kesken kauden, hyvitetään jäljellä olevista täysistä kuukausista 20 € / kk.

Kotihoidon pysäköintitunnus

Kotihoidon pysäköintitunnus voidaan myöntää tieliikennelain 190 a §:n 1 momentissa tarkoitettujen työtehtävien suorittamista varten. Pysäköintitunnus oikeuttaa pysäköimään tieliikennelain 39 §:ssä säädetyllä tavalla kadulla tai muulla kunnan hallinnoimalla alueella liikenteenohjauslaitteella osoitetusta kiellosta tai rajoituksesta huolimatta. Pysäköintitunnusten määrä on ollut enimmillään 60 kpl/vuosi. Tunnus on myönnetty enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Taksaa muutetaan siten, että pysäköintitunnusten enimmäismäärän rajoitus poistetaan. Hinta pysyy ennallaan 100 € / vuosi. Kotihoidon pysäköintitunnus on voimassa enintään 2 vuotta.

Lyhytaikaiset pysäköintitunnukset

Lyhytaikaisia pysäköintilupia myönnetään esimerkiksi remonttityön tai muuttojen aikaiseen pysäköintiin. Hinta pysyy ennallaan 10 €/vrk ja 30 €/vko

Pysäköintitunnuksen muuttaminen

Pysäköintitunnuksen rekisterinumero ja voimassaoloalueen tietojen muuttaminen tunnukseen sen voimassaoloaikaina tai alkuperäisen kaksoiskappaleen hinta pysyy ennallaan 40 € / tunnus.

Ajoneuvojen varastosiirtomaksun käsittely

Ajoneuvojen varastosiirron osalta ajoneuvojen varastosiirtomaksu, siirtojärjestely- ja hallinnointikulut ja ajoneuvojen varastointimaksu yhdistetään yhdeksi maksuksi. Uudeksi hinnaksi määritetään 250 €.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä pysäköintitaksan ja käytännöt seuraavasti:

   - Maksulliset pysäköintialueet 1h=1,00 €/h
   - Kirjaston pysäköintihalli: Henkilökunta 120 €/vuosi tai 10 €/kk, muut 60 €/kk
   - Neristanin asukaspysäköinti pysäköintitunnuksella 100 € / vuosi tai 25 € /kk
   - Yrityspysäköintitunnus 50 €/kk
   - Kotihoidon pysäköintitunnus 100 €/vuosi
   - Lyhytaikaiset pysäköintitunnukset 10 €/vrk tai 30 €/viikko
   - Pysäköintitunnuksen rekisterinumeron ja voimassaoloalue -tietojen muuttaminen tunnuksen voimassaoloaikaina tai alkuperäisen tunnuksen kaksoiskappaleen hinta on 40 € / tunnus.
   - Ajoneuvojen varastosiirtomaksu on 250 euroa

2. Pitkäaikaisten yrityspysäköintitunnusten rajoitemäärästä luovutaan.
3. Kotihoidon pysäköintitunnusten rajoitemäärästä luovutaan.
4. Uudet taksat tulevat voimaan 1.1.2027 alkaen
5. Pysäköintilupien ja pysäköintitunnusten osalta uusi taksa astuu voimaan välittömästi vuotta 2027 koskevien lupien osalta.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 1262/2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.10.2026 § 112
241/11.03.01/2025

Valmistelija	Kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki
	Tausta
	Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi kokouksessaan 17.06.2026 § 72 lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle, liittyen kaupunkilupapäällikön viranhaltijapäätöksestä 23.4.2026 § 42 tehtyyn valitukseen. Kokouksen 17.6.2026 § 72 aineistot ovat oheismateriaalissa A. Vaasan Hallinto-oikeuden päätös koskien valitusta vesihuoltoasiassa on oheismateriaalissa B.
	Vaasan hallinto-oikeus on 6.10.2026 tehnyt päätöksen ja todennut, että lausuminen valituksesta raukeaa muutoksenhakijan peruutettua valituksensa.
Kaupunkilupapäällikkö	Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee asian tiedoksi.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Valituslupahakemus / Valitus Korkeimmalle hallinto-oikeudelle / Vaasan hallinto-oikeuden päätös / Uhkasakon asettaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.10.2026 § 113
666/10.03.00.08/2024

Valmistelijat

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki

Vaasan hallinto-oikeus on antanut 6.10.2026 (Dnro 170/03.04.04.04.16/2026, 1267/2026) ratkaisun koskien valitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen 14.1.2026 § 8. Rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.1.2026 § 8 päätös koski uhkasakon asettamista kiinteistölle 272-1-6-47 (Pitkänsillankatu 29).

Valittajat vaativat Vaasan hallinto-oikeudessa, että rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.1.2026 § 8 päätös on ensisijaisesti kumottava ja päätös on toissijaisesti kumottava ja asia palautettava uudelleen käsiteltäväksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 14.1.2026 § 8 on liitteessä 1. Päätökseen liittyvät oheismateriaalit (kehotuskirje, selvityspyynnöt, kiinteistön omistajien vastine, valokuvat kohteesta, omistusosuudet ja 8.2.2023 rakennuskatselmuksen muistio, ovat oheismateriaaleissa A-F.

Liite 1	Rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.1.2026 § 8 päätös
Oheismateriaali A	§ 8, oheismateriaali / Kehotuskirje
Oheismateriaali B	§ 8, oheismateriaali / Selvityspyynnöt
Oheismateriaali C	§ 8, kiinteistön omistajien vastine
Oheismateriaali D	§ 8, Valokuvia kohteesta
Oheismateriaali E	§ 8, omistusosuudet
Oheismateriaali F	§ 8, muistio (rakennuskatselmus 8.2.2023)

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto 18.3.2026 § 19 Vaasan hallinto-oikeudelle on liitteessä 2.

Lausuntoon liittyvät oheismateriaalit (lausuntopyyntö ja valittajien valitus rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen) ovat oheismateriaalissa G.

Liite 2	Lausunto hallinto-oikeudelle 18.3.2026 § 19
Oheismateriaali G	lausuntopyyntö ja valituskirjelmä

Vaasan hallinto-oikeuden antama päätös (1267/2026) on oheismateriaalissa H ja valitusosoitus oheismateriaalissa I.

Oheismateriaali H	Vaasan hallinto-oikeuden päätös (Dnro 170/03.04.04.04.16/2026, 1267/2026)
Oheismateriaali I	Valitusosoitus

Vaasan Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumosi rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen. Hallinto-oikeus katsoi asiassa sinänsä selvitetyn, että asemakaavassa suojellun rakennuksen osan kunnossapitoa on laiminlyöty. Hallinto-oikeus katsoi, että asiassa on kuitenkin arvioitava, onko rakennus- ja ympäristölautakunnan kiinteistönomistajille uhkasakon uhalla asettamat rakennuksen kunnostamisvelvoitteet lainmukaisia ja katsonut, että rakennuksen julkisivun rappausten ja maalipintojen kunnostaminen olisi sinänsä perusteltua asiassa rakennuksen osan kunnosta saatu selvitys huomioon ottaen. Hallinto-oikeus katsoi, että korjaustoimenpiteiden tarve on osittain jäänyt selvittämättä, jonka lisäksi valituksenalaisesta asettamispäätöksestä ei käynyt hallinto-oikeuden mukaan selvästi ilmi, mihin asianosaiset on velvoitettu.

Vaasan hallinto-oikeus on päätynyt ratkaisuunsa äänestyksen jälkeen, johon liittyen asiaa esitellyt hallinto-oikeustuomari on esittänyt valituksen hylkäämistä.

Vaatimukset Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Kokkolan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta vaatii, että korkein hallinto-oikeus antaa asiassa valitusluvan ja käsittelee rakennus- ja ympäristölautakunnan valituksen ja samalla valituksessa esitetyillä perusteilla kumoaa Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen (Dnro 170/03.04.04.04.16/2026, 6.10.2026, 1267/2026).

Valituksen perusteet

Vaasan hallinto-oikeus on arvioinut uhkasakon asettamispäätöksen lainmukaisuutta virheellisesti. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta on yksilöinyt kiinteistön omistajille asetetut velvoitteet riittävän selkeästi ja ymmärrettävästi jo kehotuksessa ja kuulemisessa. Tämän jälkeen velvoitteet on esitetty selkeästi ja täsmällisesti uhkasakon asettamispäätöksessä.

Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut kiinteistön omistajille 2.10.2024 kehotuksen, joka perustui maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 ja 2 momenttiin sekä 167 §:ään. Kehotusta on edeltänyt katselmus kiinteistöllä. Omistajia on kehotettu toteuttamaan 30.6.2025 mennessä seuraavat toimenpiteet:

-estämään vedenpääsy rakennukseen korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset
-kunnostamaan rakennuksen julkisivu rappauksen ja maalipinnan osalta
-siistimään kiinteistön piha

Koska kehotuksessa edellytettyjä kaikkia toimenpiteitä ei ollut suoritettu määräaikaan 30.6.2025 mennessä, rakennusvalvontaviranomainen kuuli kiinteistön omistajia. Kiinteistön omistajille varattiin tilaisuus vastineen antamiselle ennen mahdollisen uhkasakon asettamista 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.

Kiinteistön toinen omistaja antoi vastineen. Kiinteistöllä 22.10.2025 tehdyllä katselmuksella todettiin, että kiinteistöllä ei ole tehty rakennuksen kunnostamiseksi edellytettyjä toimenpiteitä, jonka johdosta rakennus- ja ympäristölautakunta 14.1.2026 § 8 teki valituksenalaisen uhkasakon asettamista koskevan päätöksensä, jossa lautakunta velvoitti omistajat uhkasakon tehostamana kunnostamaan rakennuksen seuraavasti:

1) Vedenpääsy rakennukseen tulee estää korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset

2) Rakennuksen julkisivun rappaukset ja maalipinnat tulee kunnostaa.

Hallinto-oikeus katsoi velvoitteen ensimmäisen kohdan osalta, että asiakirjojen perusteella on jäänyt selvittämättä onko kattoa tarpeen korjata veden pääsyn estämiseksi rakennukseen. Hallinto-oikeudelle on jäänyt myös epäselväksi mitä pellitysten korjaamisella tarkoitetaan sekä jäänyt epäselväksi riittäisikö velvoitteen täyttämiseksi, että korjaamiset olisi tehty veden pääsyn estämiseksi, vai olisiko korjaamisessa myös tullut ottaa asemakaavan suojelumääräys huomioon.

Hallinto-oikeus katsoi, että velvoite ja päätöksen perustelut antoivat osin ristiriitaisen kuvan siitä, minkä laatuisiin ja laajuisiin kunnostustöihin valittajat on velvoitettu ja epäselväksi hallinto-oikeuden mukaan on jäänyt mitä velvoitteen täyttäminen edellyttää, kun huomioidaan asemakaavamääräys. Hallinto-oikeuden mukaan korjaustoimenpiteiden tarve on osittain jäänyt selvittämättä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on lausunnollaan Vaasan hallinto-oikeudelle antanut kattavan selvityksen ja perustelut uhkasakon asettamiselle. Rakennus- ja ympäristölautakunta on jo lausunnossaan todennut, että rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole arvioida rakennuksen kunnossapitoa edellyttävien toimenpiteiden yksityiskohtaista toteuttamista tai ratkaista rakennuksen käyttötarkoitusta ja ilmaissut, että vastuu rakennuksen kunnossapidosta ja korjaus- sekä restaurointisuunnittelun hankkimisesta on kiinteistön omistajilla.

Rakennusvalvontaviranomainen on uhkasakon asettamispäätöksessä viitannut kaavaan, jossa rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa on osoitettu merkinnällä sr-2. Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä on määrätty, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Uhkasakon asettamista edeltävässä kuulemisessa rakennus- ja ympäristölautakunta on tuonut esiin sen, että rakennus tulee kunnostaa siten, ettei sen asemakaavan mukaisia suojeluarvoja menetetä ja siten että vedenpääsy rakennukseen estetään korjaamalla katto, julkisivut ja pellitykset, jonka lisäksi rakennuksen julkisivun rappaukset ja maalipinnat tulee kunnostaa. Viittaus rakennuksen suojeluarvoihin on ymmärrettävästi ilmaistu ja asian ilmaiseminen on oleellista, koska rakennus on suojeltu rakennus.

K.H. Renlundin museon ja kiinteistön omistajien välillä on pidetty katselmus (katselmus 8.2.2023). Rakennuskatselmukselle osallistui K.H. Renlundin museon edustaja, rakennusliikkeen edustaja sekä kiinteistön 272-1-6-47 molemmat omistajat. Jo itsessään muistiosta käy hyvin selvästi esille rakennuksen kunto kyseisen katselmuksen ajankohtana ja katselmus sekä siitä laadittu muistio tukevat sitä, että omistajilla on ollut tieto rakennuksen kunnosta sekä asiantuntevan suunnittelun tarpeesta. K.H Renlundin museo toimii alueellisena vastuumuseona Keski-Pohjanmaalla ja antaa muun muassa alueellisena vastuumuseona ja museolain perusteella mm. suojeltujen rakennuksien korjausrakentamista- restaurointia koskevaa neuvontaa. Myös museo on muistiossaan todennut, että suunnittelutyö on kiinteistön omistajan vastuulla. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla on ollut uhkasakon asettamista koskevan päätöksen oheismateriaalina kyseinen K.H. Renlundin museon laatima katselmuspöytäkirja ja siten uhkasakon asettamista koskevan päätöksen yhtenä liitteenä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on asettanut uhkasakon, koska rakennuksen kunnossapito on laiminlyöty eikä annettuja kehotuksia ole noudatettu. Toimenpiteiden tarkoituksena on ollut ehkäistä rakennuksen vaurioitumista edelleen ja turvata asemakaavalla suojellun rakennuksen kunnossapito maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisesti. Uhkasakko on kohdistettu uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaisesti molempiin kiinteistön omistajiin, ja sama päävelvoite on asetettu kummallekin.

Uhkasakkolain 6 §:n 3 momentin mukaan asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että päätöksessä asetetut velvoitteet täyttävät tämän vaatimuksen. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole ollut määritellä korjaustöiden yksityiskohtaista toteutustapaa, vaan yksilöidä tarvittavat kunnossapitotoimenpiteet riittävän selkeästi, jotta omistajat voivat ryhtyä niiden edellyttämiin toimiin. Korjaustöiden tarkempi toteuttaminen voi edellyttää asiantuntevaa suunnittelua. Suunnittelun hankkiminen kuuluu omistajille.

Valituksessa esitetyt seikat rakennuksen nykyisestä kunnosta eivät sellaisinaan osoita päätöstä hallintolain tai uhkasakkolain vastaiseksi. Uhkasakko ei ole rangaistus, vaan hallinnollinen tehoste, jonka tarkoituksena on saada asianosainen noudattamaan hänelle asetettua velvoitetta, kun kehotus ei ole riittävä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole käyttänyt uhkasakkoa rangaistusluonteisesti, vaan sen tarkoituksena on ollut varmistaa laiminlyötyjen kunnossapitotoimenpiteiden toteuttaminen. Päävelvoitteen täyttäminen ei myöskään ole kiinteistön yhteisomistajille tosiasiallisesti mahdotonta eikä johda kohtuuttomuuteen.

Kiinteistön omistajien erillinen hakemus poikkeamisluvasta rakennuksen purkamiseksi kunnostusvelvoitteen aikana ei liity tässä asiassa arvioitavaan kunnossapitovelvoitteeseen tai uhkasakon asettamiseen, vaan se on erillinen asia.

Hallinto-oikeus ei ole päätynyt yksimieliseen päätökseen, jossa asiaa esitellyt hallinto-oikeustuomari on esittänyt valituksen hylkäämistä ja siten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen pysyttämistä voimassa. Asiaa esitellyt hallinto-oikeustuomari on hallinto-oikeuden päätökseen liitetyssä äänestyslausunnossaan tuonut selkeästi esille perusteet, joilla valitus olisi tullut hylätä.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan vaatimus

Valittaja vaatii, että Vaasan hallinto-oikeuden päätös on kumottava. Edellä esitetyillä perusteilla rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että uhkasakon asettamispäätöksessä asetetut velvoitteet on yksilöity riittävän selkeästi, päätökselle on ollut asianmukaiset perusteet ja uhkasakon asettaminen on ollut tarpeen rakennuksen kunnossapitoa koskevien velvoitteiden tehostamiseksi. Asiaa on selvitetty ja arvioitu riittävästi, eikä ratkaisua tehdessä ole menetelty vastoin hyvän hallinnon oikeusperiaatteita.

Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tai samankaltaisissa tapauksissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää jättää ylläolevan valituslupahakemuksen ja valituksen Korkeimmalle hallinto-oikeudelle ja toimittaa tähän päätökseen liittyvät liitteet oheismateriaaleineen Korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennustöiden keskeytys / Paahtimonkuja 3, kiinteistötunnus 272-27-9-5

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.10.2026 § 114
623/10.03.00.08/2026

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennusvalvonta on suorittanut rakentamislupaan liittyvän katselmuksen 21.10.2026 osoitteessa Paahtimonkuja 3, kiinteistötunnus 272-27-9-5. Suoritetussa katselmuksessa on todettu, että rakennuksessa on käynnissä kaikkia kerroksia koskeva linjasaneeraus. Vanhoja kerrosten välisiä kuiluja oli rikottu ja purettu vanhoja viemäriputkia sekä asennettu uusia muoviviemäriputkia rakennuksen kaikkiin kerroksiin. Rakennuksen sisätiloja koskevat rakennustyöt on aloitettu ilman niitä koskevaa, myönnettyä ja lainvoimaista rakentamislupaa.

Rakennustarkastaja on 22.10.2026 keskeyttänyt rakentamistyöt sähköpostitse lähetetyllä kirjeellä, joka on sisältänyt selvityspyynnön ja kuulemisen. Rakennustarkastaja on myös ollut puhelimitse yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyneeseen 22.10.2026.

Rakentamislain 42 § 3. mom. määrittelee rakennuksen rakentamisluvasta seuraavasti:
”*Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.* Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.”

Katselmuksen perusteella rakennuksen kerrostaso-osastointi oli puutteellinen rakennustöistä johtuen ja siten vaarantaa rakennuskohteen paloturvallisuuden. Katselmuksen perusteella rakentamislain 42 § 3. mom. mukainen lupakynnys oli ylitetty.

Rakentamisluvan lisäksi toimenpiteille ei ole nimetty vastaavaa työnjohtajaa eikä erityisalojen työnjohtajaa.

Rakentamislain 146 § määrää rakennustyön keskeyttämisestä seuraavaa:

”Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.”

Oheismateriaali Rakennustöiden keskeyttäminen, selvityspyyntö ja kuuleminen

Rakentamislain 153 §:n perusteella kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus poliisille esitutkintaa varten, mikäli joku aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman rakentamislain 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. pysyttää rakennustyön keskeytyksen voimassa, kunnes rakennustöille on myönnetty rakentamislupa ja rakentamislupa on saanut lainvoiman

2. että luvattomasti käynnistetystä rakennustyöstä ei ilmoiteta poliisiviranomaiselle esitutkintaa varten

3. että tämä päätös on maksullinen, 270 euroa (Rakennusvalvontataksa 13.2. §)

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 105, § 106, § 107, § 108, § 109, § 110, § 112, § 113

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 111

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa *(asianosainen)*, sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.

Yhteystiedot:
Kokkola kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
PL 43, 67101 Kokkola
Kauppatori 5, 67100 Kokkola
kirjaamo.kaupunkiymparisto@kokkola.fi

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 114

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.

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

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty