

Ympäristölautakunta

KOKOUSAIKA 20.02.2025 klo 16:30

KOKOUSAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone 5. kerros

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijat	1
17 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	2
18 § Pöytäkirjan tarkastajat	3
19 § Käsittelyjärjestys	4
20 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	5
21 § Ympäristölautakunnan talouden seuranta 2025	6
22 § Ympäristöterveydenhuollon toteumat vuonna 2024	7
- Raportti Kotkan ja Pyhtään ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueen valvontasuunnitelman toteutumisesta vuonna 2024	8
23 § Muut asiat (yhteiset)	18
24 § Poikkeaminen, Jylpyntie	19
- Kaupunkisuunnittelun lausunto	23
- Ympäristöterveydenhuollon lausunto	25
- Valitusosoitus	27
25 § Poikkeamislupa, Kyminkartanontie	29
- Kaupunkisuunnittelun lausunto	34
- Kymenlaakson museon lausunto	36
26 § Rakennusvalvonnan lupapäätökset	39
27 § Rakennusvalvonnan muut asiat	40
28 § Määräys ja uhkasakon asettaminen koskien asuinrakennuksen kunnostamista/ maalaamista, Siimakatu	41
29 § Määräys ja uhkasakon asettaminen koskien asuinrakennuksen kunnostusta/maalaamista, Mällinkatu	45
30 § Määräys ja uhkasakon asettaminen koskien luvatonta talousrakennusta, Seiskarintie	49
Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	53
Valitusosoitus poikkeamislupa, suunnittelutarveratkaisu	57
Hallintovalitusosoitus hallinto-oikeudelle (ympla)	59

KOKOUSAIKA	Torstai 20.02.2025, klo 16.30 – 17.28	
KOKOUSAIKKA	Kaupunginhallituksen kokoushuone 5.kerros	
OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Kekarainen Matti Hodju Juhani Dufva Kimmo Pöyhönen Olavi Renlund Tarja Ylivarvi Merja Tinkanen Maritta Hovi Leena Hopeasaari Tuomo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen ” ” ” ” varajäsen, Pyhtää § 17-23 varajäsen, Pyhtää § 17-23
Muut osallistujat	Hyyryläinen Antti Kytölä Marika Halonen Kati Mikkela Eero Kansikas Anni Laitinen Anne	kaupunginhallituksen edustaja juristi, Teams-yhteys ympäristöjohtaja rakennustarkastaja nuorisovaltuuston edustaja, Pyhtää sihteeri
Poissa	Söderholm, Lönnfors, Elosuo, Liljeqvist, Maaranen	
	Rakennuslupahakemuksista liitteineen tehtiin kunkin asian kohdalla erillinen asiakirjavihko ottamatta mainittuja asiakirjoja pöytäkirjan liitteeksi.	
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja	Sihteeri
	Matti Kekarainen	Anne Laitinen
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan	Pykälät § 17 - 30
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Kotka 24.2.2025	
Pöytäkirjan tarkastajat	Olavi Pöyhönen	Tarja Renlund
JULKIPANOTODISTUS	Tässä kokouksessa ennen 1.1.2025 vireille tulleissa lupa-asioissa § 25 tehtyjä päätöksiä koskeva ilmoitus on ollut ympäristölautakunnan ilmoitustaululla. Päätöksen antamispäivämäärä 25.2.2025	
JULKINEN KUULUTUS	Tässä kokouksessa 1.1.2025 jälkeen vireille tulleissa lupa-asioissa § 24 tehtyä päätöstä koskeva julkinen kuulutus on julkaistu 27.2.2025 kaupungin verkkosivuilla.	
PÖYTÄKIRJA YLEI- SESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleinen tietoverkko:www.kotka.fi/esityslistat ja Pyhtään kunnan kotisivuilla 27.2.2025	
	Sihteeri	Anne Laitinen

17 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ympla 20.2.2025 § 17

Todettiin.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

18 § Pöytäkirjan tarkastajat

Ympla 20.2.2025 § 18

Ehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan jäsenet Olavi Pöyhönen ja Tarja Renlund.

Päätös: Hyväksyttiin.

Julkipanon jälkeen annettavat päätökset tarkastetaan kokouksessa.
Kuulutettavat päätökset tarkastetaan kokouksessa.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

19 § Käsittelyjärjestys

Ympla 20.2.2025 § 19

Ehdotus: Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

20 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Ympla 20.2.2025 § 20

Hallintosäännön 5. luvun 10 §:n mukaan otto-oikeutta viranhaltijapäätöksistä käyttää kaupunginhallituksen ohella se lautakunta, jonka alaisuuteen ao. viranhaltija kuuluu. Kuntalain 92 § määrittää, mistä päätöksistä lautakunta ei voi käyttää otto-oikeutta.

Ympäristölautakunnan alaiset viranhaltijat, joiden päätöksiin voidaan käyttää kuntalain mukaista otto-oikeutta:

- **Ympäristöterveyspäällikkö**
- **Rakennustarkastaja**
- **Ympäristöjohtaja**

Ympäristölautakunnan alaiset viranhaltijat, joiden päätökset on tehty erityislainsäädäntöön perustuen ja jotka tuodaan tiedoksi lautakunnalle:

- **Ympäristöterveyspäällikkö**
- **Terveystarkastaja**
- **Ympäristöjohtaja**
- **Ympäristötarkastaja**
- **Ympäristöterveyssuunnittelija**
- **Ympäristönsuojelusuunnittelija**

Edellä mainittujen viranhaltijoiden 17.2. – 20.2.2025 välisenä aikana tekemät viranhaltijapäätökset ovat päätöksentekijöiden katsottavissa Luottamushenkilöportaalissa osoitteessa <http://luottamushenkilöportaali.kotka.fi>

Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Kati Halonen

Ehdotus: Ympäristölautakunta toteaa, että edellä mainitut viranhaltijapäätökset ovat olleet lautakunnan nähtävänä sähköisesti luottamushenkilöportaalissa ja että esitettyjen viranhaltijoiden päätöspöytäkirjojen johdosta ei käytetä kuntalaissa tarkoitettua otto-oikeutta eikä muutoksenhakuoikeutta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

21 § Ympäristölautakunnan talouden seuranta 2025

Ympla 20.2.2025 § 21

Valmistelija: Controller Annukka Villberg

Esittelyteksti: Ympäristölautakunnan kokouksessa 10.3.2022 § 19 päätettiin esityksen mukaisesti, että lautakuntaraportointi toteutetaan kokousaikataulujen puitteissa ja controller toimittaa liiteraportin liitettäväksi esityslistaan tai toimitetaan sähköpostilla jäsenille.

Esittelijä: Ympäristöjohtaja Kati Halonen

Asian käsittely: Asiaa ei käsitellä, koska talousraportti tammikuulta ei vielä valmis.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/508/00.02.06/2025

22 § Ympäristöterveydenhuollon toteumat vuonna 2024

Ympla 20.2.2025 § 22

Valmistelija: Ympäristöterveyssuunnittelija Jenny Holm, puh. 040 726 4163

Esittelyteksti: Kotkan kaupungin ympäristöterveydenhuolto laatii vuosittain valvontasuunnitelman ohjaamaan toimintaansa, edistääkseen valvonnan suunnitelmallisuutta ja laatua sekä yhtenäistääkseen valvontaa. Valvontasuunnitelman toteutuminen raportoidaan ympäristölautakunnalle vuosittain. Suunnitelma vuodelle 2024 on ympäristölautakunnan hyväksymä (14.12.2023 § 139).

Lautakuntakäsittelyä varten valvontatiedot kootaan pääosin valtakunnallisesta valvontatietokannasta. Toteumat raportoidaan sähköisesti keskus- ja aluehallintovirastoille sekä käydään läpi valvontayksikössä. Suunnitelman toteutumisen arvioinnissa on huomioitava esimerkiksi ympäristöterveydenhuollon yhteinen valtakunnallinen valvontaohjelma ja sen toimialakohtaiset valvontaohjelmat.

Vuoden 2024 suunnitelmalliset tarkastukset toteutuivat vain osittain. Resursseja käytettiin myös muuhun kuin suunnitelmalliseen tarkastustyöhön, kuten esimerkiksi toimijoiden ohjeistamiseen, sidosryhmissä työskentelyyn, kouluttautumiseen, ilmoitusten ja hakemusten käsittelyyn sekä todistusten kirjoittamiseen.

Liitteet: Raportti Kotkan ja Pyhtään ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueen valvontasuunnitelman toteutumisesta vuonna 2024

Esittelijä: Ympäristöjohtaja Kati Halonen

Ehdotus: Merkitään tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Toimeenpano:
Ote: Jenny Holm

Ei oikaisuvaatimusohjetta

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Kotkan ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö / 3.2.2025

Valvontasuunnitelman 2024 toteutumisen arviointi

Kotkan kaupungin ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö laatii vuosittain valvontasuunnitelman ohjaamaan toimintaansa, edistääkseen valvonnan suunnitelmallisuutta ja laatua sekä yhtenäistääkseen valvontaa. Suunnitelmat hyväksytetään lautakunnassa suunnitelmavuotta edeltävän vuoden lopussa. Vastaavasti suunnitelman toteutuminen esitetään ympäristölautakunnalle suunnitelmavuotta seuraavan vuoden alussa. Suunnitelman toteutumisen arvioinnissa on huomioitava esimerkiksi ympäristöterveydenhuollon yhteinen valtakunnallinen valvontaohjelma ja sen toimialakohtaiset valvontaohjelmat.

Lautakunnalle raportoimisen lisäksi toteumista saatavia tietoja pyritään yksikössä käyttämään suunnittelun tukena sekä toiminnan kehittämiseen ja vaikuttavuuden parantamiseen.

Nyt arvioidaan vuoden 2024 valvontasuunnitelman toteutuminen. Toteuman talousluvut perustuvat aiemmista vuosista poiketen siihen, kuinka paljon on laskutettu vuoden 2024 aikana. Todelliset saadut tulokset tulevat tietoon vasta kirjanpidon sulkeutumisen jälkeen eli helmikuun puolivälissä.

Yleistä

Vuonna 2024 ympäristöterveydenhuollossa työskentelivät koko vuoden ympäristöterveyspäällikkö, ympäristöterveysuunnittelija, viisi terveystarkastajaa ja sihteeri. Kesäksi palkattiin terveystarkastajaharjoittelija ja suurimman osan vuodesta työssä oli myös maakunnan valvontayksiköiden yhteinen hygieenikkoeläinlääkäri. Yksi terveystarkastaja oli alkuvuonna vuorotteluvapaalla, ja edellisenä vuonna rekrytoitu sijainen oli sijaistamassa. Terveystarkastajaharjoittelijana työskenteli kesän ajan sama insinööriopiskelija kuin edellisenä kesänä. Harjoittelija auttoi esimerkiksi uimarantavesinäytteenotossa, elintarvikevalvonnan projektissa sekä kartoitti, toteutuuko savuttomuus rannoilla ja leikkipuistoissa tupakkalain mukaisesti. Yhteensä henkilötyövuosia oli noin 8,5. Praktikkoeläinlääkäriresursseja oli lisäksi käytössä.

Asiantuntemus on yksi laadukkaan valvonnan tärkeimmistä osatekijöistä. Ympäristöterveydenhuolto on varautunut siihen, että valvonnan henkilökuntaa koulutetaan vuosittain ja säännöllisesti. Valvontaa tukevaan koulutukseen suositeltiin valtakunnallisessa valvontaohjelmassa käytettäväksi työaika keskimäärin kahdeksan koulutuspäivää kutakin viranhaltijaa kohti. Vuoden 2024 osalta koulutuspäivien määrä vaihteli runsaasti verran

viranhaltijoiden välillä, alle yhdestä kokonaisesta päivästä 13 päivään. Keskimäärin viranhaltijat kouluttautuivat viiden päivän verran, joten kahdeksan tavoitteesta jäätin siltä osalta.

Vuonna 2019 otettiin käyttöön verkkoselaimessa toimiva valtakunnallinen valvontatietokanta (VATI). Tarkastusten raportointi järjestelmään on työlästä vieden paljon työaikaa. Vaikka suunnitelmalliset tarkastukset saatiin toteutettua valvontasuunnitelman mukaisesti ainoastaan lääkelain mukaisen valvonnan osalta, oli suunniteltujen tarkastusten määrä huomattavasti edellisvuotta suurempi (kuva 1).



Kuva 1. Kuvaaja toteutuneiden suunnitelmallisten tarkastusten määristä vuosina 2020-2024.

Uuden elintarvikelain ja terveydensuojelulain muutoksen jälkeen vuonna 2024 perittiin kolmatta kertaa perusmaksuja elintarvikealan toimijoilta sekä terveydensuojelulain mukaisesti ilmoitettavista toiminnoista. Perusteet perusmaksujen perimiseen ovat erilaiset elintarvikelaissa ja terveydensuojelulaissa, joissa molemmissa on tehty tiettyjä helpotuksia. Elintarvikelain mukaisesti perusmaksuja ei peritä yleishyödyllisiltä toiminnoilta, kyläkaupoilta tai vuosittaisen liikevaihdon jäädessä pieneksi. Terveystensuojelussa helpotuksia on esimerkiksi pienemmille liikuntatiloille, kauneushoidolle, ryhmäperhepäiväkodeille ja saman toiminnanharjoittajan lähemmäs sijaitseville toiminnoille. Perusmaksujen myötä saatiin lisätuloja. Vuonna 2024 perittiin myös lopetusmaksuja elintarvikelain mukaisesti.

Suuri osa ilmoituksista saadaan sähköisesti ilmoituspalvelun eli ilpan kautta suoraan valvontatietokantaan, mikä on tarkastajan kannalta erittäin hyvä asia säästämällä työaikaa. Ilmoituspalvelun käyttö edellyttää vahvaa tunnistautumista, mikä lisää ilmoitusten luotettavuutta. Tarvittaessa voidaan kuitenkin edelleen tarjota asiakkaille paperilomakkeita, mikäli asiakkaat eivät saa esimerkiksi valtuutuksia kuntoon voidakseen asioida sähköisesti. Ilpan ulkopuolelle jää vielä suuri määrä erilaisia hakemus- ja ilmoitusasioita, joten sen täydentämiseksi on laadittu omia e-lomakkeita. Suurin osa e-lomakkeistakin vaatii vahvaa tunnistautumista. Perinteisten lomakkeiden käyttö on vähentynyt.

Vuoden aikana pyydettiin ilmoitukset Kymenlaakson hyvinvointialueelta koskien sairaalan ja vuodepaikallisen terveysaseman osalta. Kyseisiä tiloja valvotaan jatkossa tilojen käyttäjien terveyden suojelemiseksi, koska kyseisten kiinteistöjen vesijärjestelmiin voi liittyä riskitekijöitä.

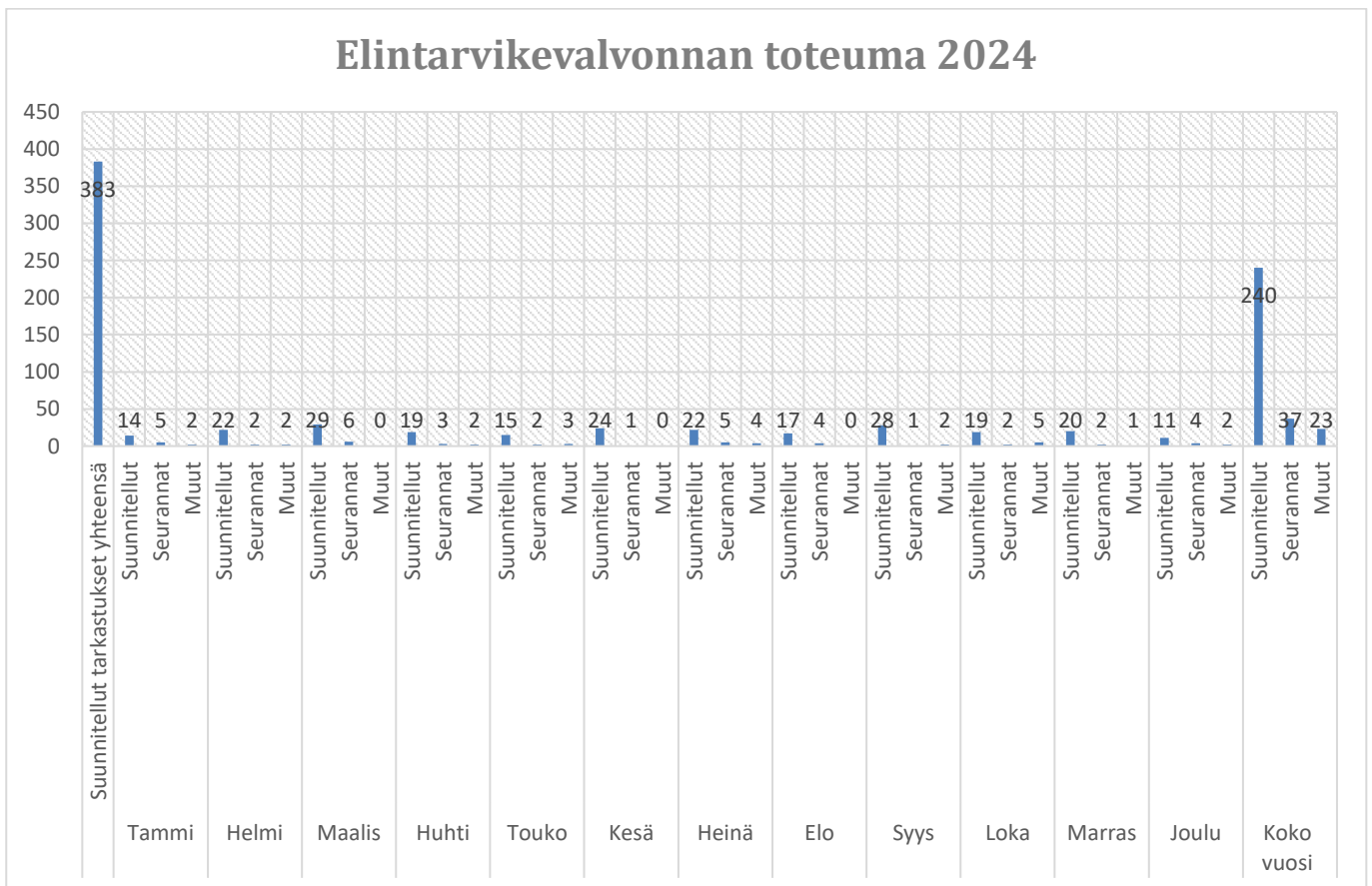
Tärkeä osa ympäristöterveydenhuollon toimintakenttää on varautuminen erilaisiin häiriötilanteisiin. Vuonna 2024 yksikkö ei osallistunut kokonaisuudessaan varautumisharjoituksiin, mutta yksittäiset viranhaltijat osallistuivat kahteen erilliseen harjoitukseen.

Joulukuussa osallistuttiin kaupungintalon 90-vuotisjuhlaan järjestämällä yksikön esittely.

Elintarvikevalvonta

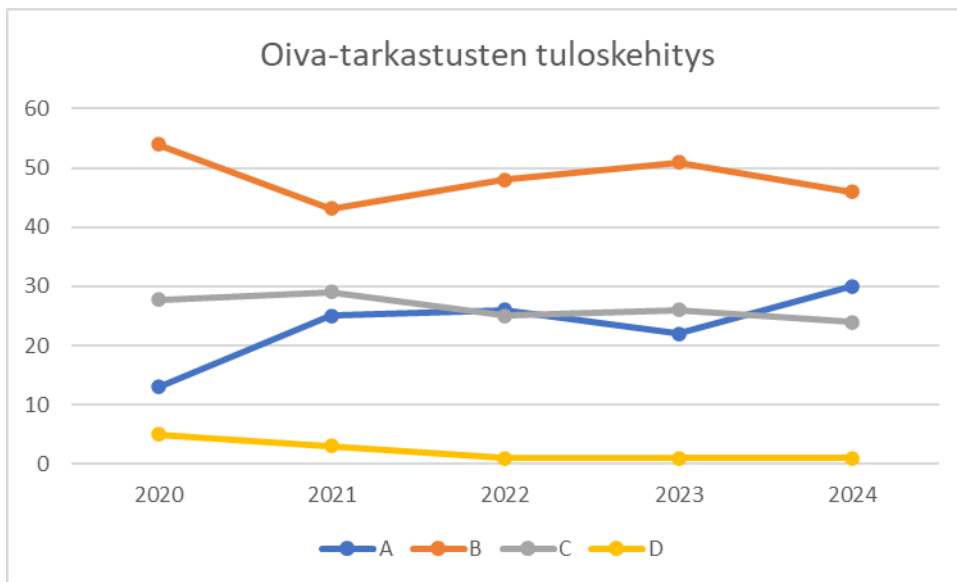
Kotkan ja Pyhtään valvonta-alueella oli vuonna 2024 rekisteröity valvontatietokantaan noin 850 erilaista elintarvikevalvonnan tarkastettavaa toimintaa alkutuotannon kohteet mukaan lukien. Ilmoituksia uusista toiminnoista käsiteltiin yhteensä 83 kappaletta ja lopetusilmoituksia käsiteltiin vastaavasti 67 kappaletta. Hakemuksia saapui käsiteltäväksi kaksi kappaletta.

Tarkastusmäärien suunnittelussa käytettiin pohjana Ruokaviraston laatimaa, toiminnan luonteeseen ja kokoon perustuvaa riskiluokitusta. Tarkastustiheyksiä on saatettu muuttaa joidenkin valvontakohteiden osalta valvontatietokannassa hyödyntäen tässäkin Ruokaviraston ohjeita. Suunniteltu valvontatarve oli 383 tarkastusta, joista toteutui 240 kappaletta. Kokonaistoteuman oli 63 % (Kuva 2). Myös seurantakäynnit lasketaan mukaan suunnitelmalliseen tarkastustyöhön; niitä tehtiin 37 kappaletta eli yli kaksi kertaa enemmän kuin edellisellä vuonna.



Kuva 2. Pylväsiagrammi elintarvikevalvonnan suunnitelmallisen valvonnan toteutumisesta. Vasemmalla oleva pylväs kuvaa valvontatarvetta ja muut pylväät toteutuneita tarkastuksia.

Valvontasuunnitelman mukaisten Oiva-tarkastusten tuloksissa (Kuva 3) oli pientä käännettä parempaan suuntaan. Parhaan tuloksen eli A-arvion sai useampi toiminnanharjoittaja kuin yhtenäkkään vuonna aiemmin tarkastelujaksolla 2020-2024. B- ja C-arvioiden määrät kääntyivät alaspäin edellisvuodesta. D-arvioiden määrä pysyi ennallaan.



Kuva 3. Kuvaaja Oiva-tarkastusten tulosten jakaantumisesta. A eli Oivallinen on paras tulos, B eli Hyvä toiseksi paras tulos, C eli Korjattavaa toiseksi huonoin tulos ja D eli Huono huonoin mahdollinen tulos.

Suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia tehtiin 23 kappaletta, ja ne perustuvat esimerkiksi yhteydenottoihin, valvontapyyntöihin tai ruokamyrkytyspäilyjen selvittämisiin. Ruokamyrkytyspäilyt olivat lähinnä yksittäisiä sairastumisia eikä tartuntojen syitä löydetty tai selvitetty pidemmälle.

Elintarvikevalvonnassa toimijoille annettava ohjaus ja neuvonta vievät tyypillisesti runsaasti työaikaa vuosittain, samoin hallinnolliset pakkotoimet, kuten kuulemiset. Vuonna 2024 kuulemisia tehtiin kaksi kappaletta ja pakkokeinoista annettiin kaksi päätöstä.

Tarkastuksiin käytettiin yhteensä 0,54 henkilötyövuotta. Etukäteen oli arvioitu suunnitelman toteutuvan 0,8 henkilötyövuoden panoksella. Yhteen tarkastukseen käytettiin keskimäärin hiukan arvioitua enemmän aikaa, eli 3,3 tuntia. Elintarvikevalvonnan käytössä oli noin kolmen valvojan henkilötyövuodet. Muuhun työhön, kuten todistusten kirjoittamiseen, näytteenottoihin, yhteydenottoihin ja hallinnollisiin pakkokeinoihin käytettiin loput varatusta henkilöressursista. Kaikkea käytettyä työaikaa, kuten osastopalavereita, muita palavereita, koulutuksia ja suunnittelutyötä ei kirjata valvontatietokantaan.

Painopistealueena olivat elintarvikevalvonnassa edelleen lämpötilaolosuhteiden valvonta, joita kaikkia valvottiin mahdollisuuksien mukaan jokaisella tarkastuskäynnillä. Rekisteröidyissä elintarvikehuoneistoissa useimmin tarkastettuja asioita tarkastuksilla olivat pintojen, kalusteiden, laitteiden ja työvälineiden puhtaus, jäähdytettyjen tilojen ja kylmässä säilytettävien elintarvikkeiden lämpötilahallinta, tilojen ja rakenteiden puhtaus ja järjestys sekä tilojen soveltuvuus elintarvikehuoneistotoimintaan. Hyväksytyissä elintarvikehuoneistoissa eli laitoksissa tarkastettiin myöskin eniten pintojen, kalusteiden, laitteiden ja työvälineiden puhtautta. Seuraavaksi useiten tarkastettiin kalusteiden, laitteiden, vesilaitteiden ja työvälineiden kunnossapitoa, jäähdytettyjen tilojen ja kylmässä säilytettävien elintarvikkeiden lämpötilahallintaa, elintarvikkeiden valmistusprosessin lämpötilahallintaa, elintarvikkeiden vastaanottamista sekä elintarvikkeiden lähettämistä ja kuljetusolosuhteita.

Elintarvikkeiden lämpötilojen hallintaan liittyen annettiin tarkastuksilla ohjausta ja neuvontaa yli 50 kertaa sekä lisäksi yli 20 kehotusta. Toiseksi eniten toimenpiteitä aiheuttanut aihekokonaisuus oli henkilökunnan toiminta ja hygienia, kolmantena tilojen, pintojen ja välineiden puhtaus sekä neljäntenä elintarvikkeista annettavat tiedot. Allergioita ja intoleransseja aiheuttavat aineet tuntuivat olevan pääsääntöisesti toimijoilla hyvin hallussa, samoin kuin myynti ja tarjoilu.

Erilaiset elintarvikevalvonta- ja näytteenottoprojektit toteuttavat varsinaista valvontatehtävää, mutta samalla myös antavat arvokasta tietoa valvonnan kehittämiseen. Vuoden aikana kehitettiin projektiluontoisesti ulkomyyntiin valvontaa yhteistyössä Haminan terveystarkastuksen kanssa. Lisäksi osallistuttiin valtakunnalliseen pienten kalastusalueiden valvontaprojektiin sekä otettiin Ruokaviraston pyynnöstä elintarvikenäytteitä esimerkiksi vierasainetutkimuksiin. Vuoden aikana lähetettiin elintarvikealan toiminnanharjoittajille ohjauskirjeet liittyen ruokahävikkiin ja elintarvikkeiden jäljitettävyyteen. Ruokahävikki ja jäljitettävyys ovat vuoden 2025 projekteja alueella.

Alkutuotannon tarkastuksia oli suunniteltu tehtävän kahdeksan kappaletta, mutta nämä eivät toteutuneet. Alkutuotannosta kalastusta tarkastettiin kuitenkin kalastusalueiden valvontaprojektin yhteydessä.

Elintarvikenäytteitä otettiin yhteensä 13 kappaletta, joista 11 oli suunnitelmallisia näytteenottoja.

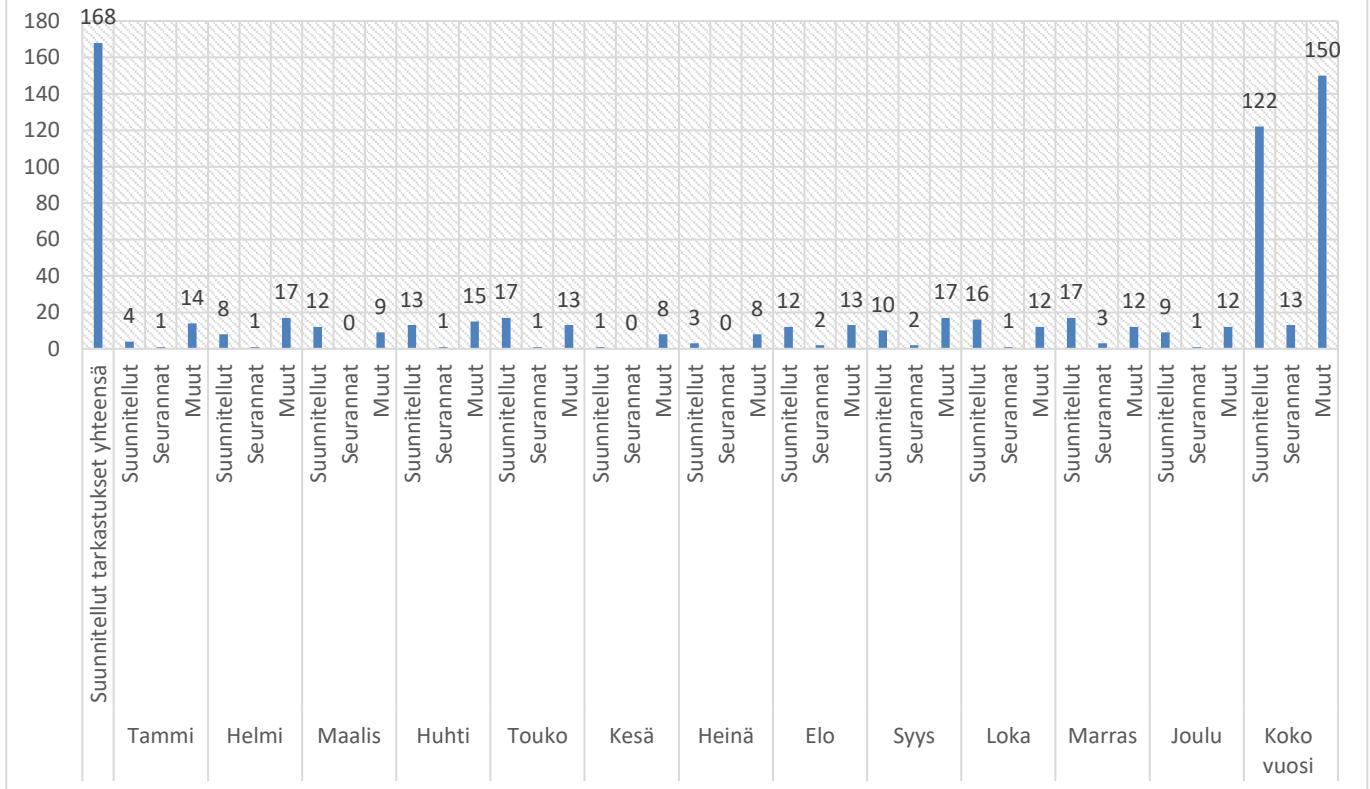
Elintarvikelain mukaisista tarkastuksista, ilmoitusten sekä hakemusten käsittelystä, vientitodistusten myöntämisestä sekä perusmaksuista laskutettiin 54 414 euroa.

Terveystarkastus

Valvontatietokannassa oli vuoden 2024 suunnitelmaa tehtäessä noin 340 terveystarkastuksen suunnitelmalliseen valvontaan kuuluvaa toimintoa. Valvontasuunnitelma on laadittu pääsääntöisesti hyödyntäen valvontaohjelman tarkastustiheyksiä. Yksittäisten toimintojen valvontatiheyttä on muutettu riskiperusteisesti.

Ennaltaehkäisevään, suunnitelmalliseen valvontaan kuuluvia tarkastuksia suunniteltiin tehtävän 168 kappaletta, joista 122 toteutui (toteuma 73 %). Noin kymmenesosa suunnitelmallisista tarkastuksista oli seurantakäyntejä eli toiminnassa oli aiemmin esiintynyt epäkohtia. Terveystarkastusvalvonnassa suunnittelemttomien tarkastusten (esimerkiksi asunnot ja laivat) määrä on huomattava. Kuvassa 4 on esitetty eri kuukausina tehdyt tarkastukset.

Terveydensuojelulain mukaisen valvonnan toteuma 2024



Kuva 4. Pylväsdiagrammi terveydensuojeluvalvonnan suunnitelmallisen valvonnan toteutumisesta. Vasemmalla oleva pylväs kuvaa valvontatarvetta ja muut pylväät toteutuneita tarkastuksia.

Terveydensuojelulain mukaisiin tarkastuksiin käytetty kokonaisaika oli 0,38 henkilötyövuotta. Ennalta suunnitteleemattomiin tarkastusten (erityisesti asunnot ja laivat) käytettiin runsaasti aikaa verrattuna suunnitelmalliseen tarkastustyöhön. Lisäksi työaikaa käytettiin muuhun terveydensuojelutyöhön, kuten toiminnanharjoittajien ohjeistukseen, valvontatutkimusohjelmien laatimiseen ja riskinarviointeihin osallistumiseen. Terveydensuojeluun oli käytettävissä kolme henkilötyövuotta. Työajan jakautuminen on raportoitu valvontatietokannan raportointityökalua käyttäen. Kaikkea käytettyä työaikaa, kuten osastopalavereita, muita palavereita, koulutuksia ja suunnittelutyötä ei kirjata valvontatietokantaan.

Asuntojen terveydellisiä olosuhteita selvitettiin 88 tarkastuksella. Asunnontarkastukset ovat ennalta suunnitteleemattomia tarkastuksia ja tehdään tyyppillisesti asukkaan pyynnöstä. Tarvittaessa asiakasta ohjeistetaan teettämään selvityksiä tai korjauksia ulkopuolisella asiantuntijalla. Viranomainen voi myös kohdistaa pakkokeinoja esimerkiksi taloyhtiölle, mikäli korjaukset ovat yhtiön vastuulla eikä niitä tehdä omaehtoisesti. Ensimmäinen asunnontarkastus on aina maksuton. Yleisin asunnoissa havaittu epäkohta liittyy puutteelliseen ilmanvaihtoon. Pahimmillaan puutteellinen ilmanvaihto on aiheuttanut kosteuden tiivistymistä asuntojen viillele sisäpinnoille ja edelleen mikrobikasvua. Esimerkiksi tupakan hajun kulkeutumiseen liittyviä tapauksia selvitettiin myös. Muutamia siivottomuustapauksia selvitettiin yhteistyössä sosiaalityöntekijöiden ja pelastusviranomaisen kanssa. Vakavimmissa siivottomuustapauksissa (kaksi kappaletta) asunto määrättiin asumiskieltoon asukkaiden terveyden suojelemiseksi.

Kansainväliseen terveyssäännöstöön perustuvia laivatarkastuksia tehtiin vuoden 2024 aikana 49 kappaletta. Laivatarkastuksia tehdään tilausten perusteella. Tarkastuksella laiva joko vapautetaan saniteettitoimenpiteistä tai

vaihtoehtoisesti laivalle määrätään tehtäväksi toimenpiteitä. Laivatarkastuksilla annetaan myös suullista ohjeistusta liittyen esimerkiksi elintarvikkeiden säilytykseen ja käsittelyyn sekä rakenteiden kunnossapitoon.

Terveysuojelulain 13 §:n mukaisten toimintojen aloittamista (esimerkiksi majoitus, liikuntatilat ja kauneushoito) koskevia ilmoituksia käsiteltiin yhteensä 24 kpl. Näille toiminnanharjoittajille kirjoitettiin todistukset. Lisäksi käsiteltiin 35 toiminnan lopetusilmoitusta. Vesiosuuskuntien riskinarviointeja hyväksyttiin yksi.

Vesinäytteitä otettiin vuoden aikana uimarannoilta 48 kappaletta ja yleisistä uima-altaista 128 kappaletta. Laivojen tankkivesinäytteitä otettiin 16 kappaletta. Lisäksi valvottiin vesilaitosten noin 80 valvontanäytteen tulokset ja otettiin itse muutamia talousvesinäytteitä.

Uimarantojen veden laatu oli pääsääntöisesti uimakauden aikana hyvää. Mansikkalahden lastenrannan ja Santalahden uimarannan veden laatu oli väliaikaisesti heikentynyt ennen uimakauden alkamista otetuissa näytteissä, eikä uimista suositeltu näillä rannoilla. Sinilevähavaintoja tehtiin hetkittäin esimerkiksi Mansikkalahdella ja Flakanäsissa.

Vesilaitosten valvontanäytteet otetaan pääsääntöisesti toiminnanharjoittajan toimesta mutta näytteenottajien pätevyyttä seurataan. Talousvesinäytteiden osalta lainsäädännön laatuvaatimukset ja -tavoitteet täyttyivät hyvin suurempien vesilaitosten osalta. Yhden vesiosuuskunnan alueella selvitettiin kahta veden laatuun liittynyttä häiriötilannetta, jotka molemmat johtuivat verkostosta irronneesta sakasta. Häiriötilanteiden jälkeen tarkennettiin vesiosuuskunnan häiriötilanteiden toimintaohjeita.

Yleisten uima-aitaiden veden laatu oli pääsääntöisesti vaatimukset täyttävää.

Terveysuojelu on osallistunut ympäristövaikutusten arviointiprosesseihin sekä antanut lausuntoja esimerkiksi talousvesi- ja viemäriverkostoon liittymisen vapauttamishakemuksiin ja kaavaehdotuksiin yhteistyössä ympäristönsuojelun palveluyksikön kanssa. Lisäksi on osallistuttu esimerkiksi asunnottomuutta ehkäisevän työryhmän toimintaan ja lapsivaikutusten arviointiin.

Valtakunnallisina painopistealueina ohjelmakaudelle 2020-2024 olivat toiminnanharjoittajien omavalvonnan tukeminen, elinympäristöterveyden edistäminen ja yhteistyö sekä häiriötilanteisiin varautuminen. Toiminnanharjoittajille laadittiin vuonna 2019 ohje omavalvonnan tueksi, sisältäen konkreettisia esimerkkejä. Myöhemmin omavalvontaa on tuettu ohjaamalla tarkastusten yhteydessä sekä tarkastamalla omavalvontasuunnitelmia ja antamalla niistä palautetta. Talousvesiin liittyviä riskinarviointeja ja varautumissuunnitelmia on työstyetty yhteistyössä vesilaitosten ja -osuuskuntien kanssa. Viranomaisyhteistyötä on tehty esimerkiksi pelastuslaitoksen, ELY-keskuksen ja sosiaalityön kanssa.

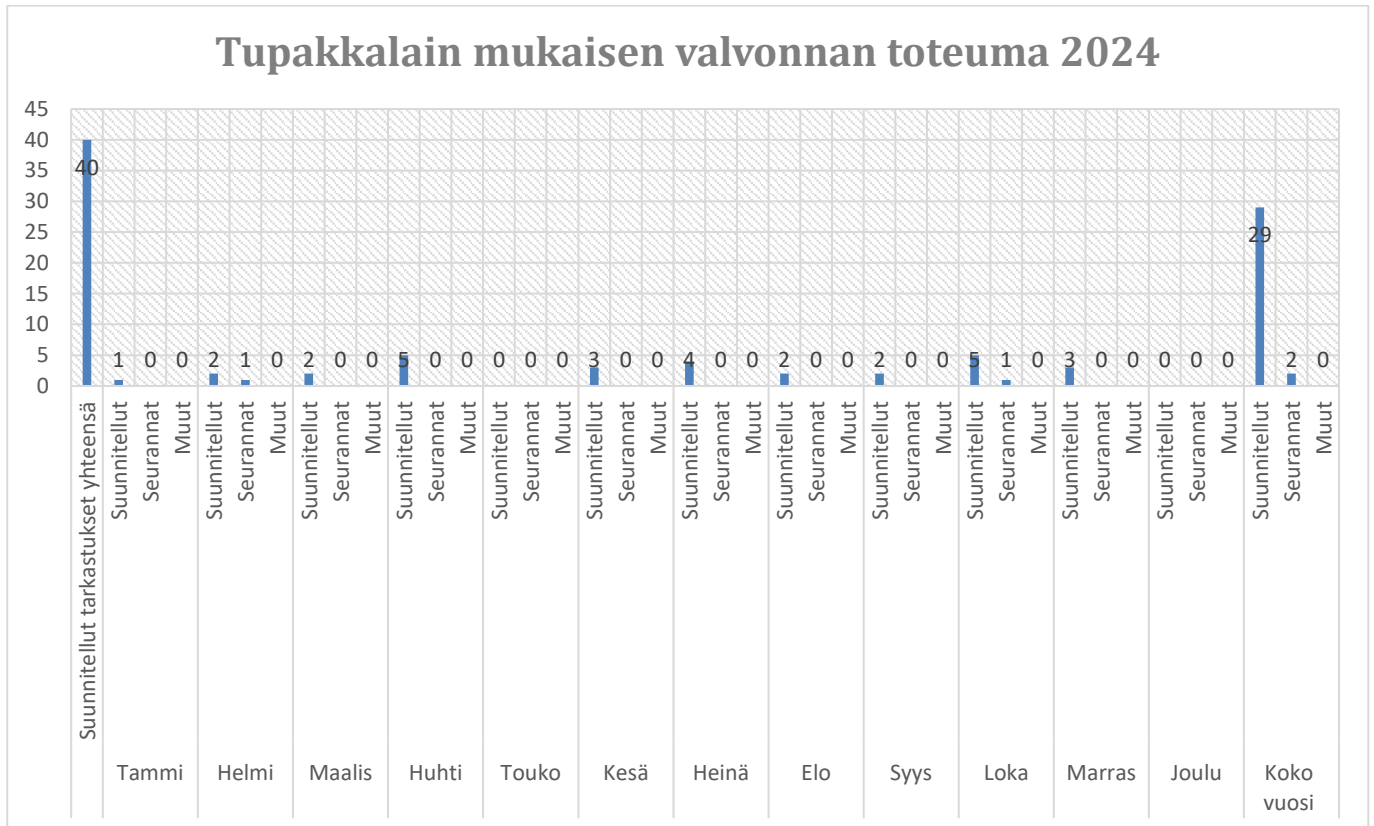
Terveysuojelulain mukaisista tarkastuksista, näytteenotoista, viranhaltijapäätöksistä, ilmoitusten käsittelystä ja perusmaksuista laskutettiin 54 966 euroa.

Tupakkalain mukainen valvonta

Tupakkatuotteiden ja nikotiininesteiden vähittäismyynti ja tukkumyynti ovat luvanvaraista ja myyntiluvat myönnetään ympäristöterveydenhuollossa. Vuonna 2024 myönnettiin 13 uutta tupakanmyyntilupaa ja käsiteltiin 10 ilmoitusta, joista suurin osa koski vähittäismyyntin lopettamista. Kohteita, joille on myönnetty tupakanmyyntilupa, on valvottu suunnitelmallisesti keskusviraston suosittamalla tarkastustiheydellä. Tupakkalain mukaiseen valvontaan on varattu puoli henkilötyövuotta.

Tupakan myyntiin suunniteltiin tehtävän 40 tarkastusta, joista 26 toteutui. Vähittäismyynnin lisäksi tarkastettiin ravintoloiden tupakointitiloja. Tupakkavalvonnan tarkastuksiin käytettiin noin neljä henkilötyöpäivää. Osa tupakan myynnin valvonnasta tapahtui elintarvikevalvonnan yhteydessä yhteistarkastuksina.

Kokonaistoteuma tupakkalain mukaisessa valvonnassa oli 73 % (Kuva 5).



Kuva 5. Pylväsiagrammi tupakkalain mukaisen valvonnan suunnitelmallisen valvonnan toteutumisesta. Vasemmalla oleva pylväs kuvaa valvontatarvetta ja muut pylväät toteutuneita tarkastuksia.

Tupakanmyynnin osalta puutteita havaittiin esimerkiksi omavalvontasuunnitelmissa. Omavalvontasuunnitelmaa ei välttämättä pidetä ajantasaisena tai työntekijöiden saatavilla. Usein työntekijät oli perehdytetty omavalvontaan mutta perehdytyksiä ei ollut aina muistettu dokumentoida. Myös vähittäismyyntiluvan ja myyntikieltoilmoituksen esilläpidossa havaittiin edelleen puutteita. Vähittäismyyntipakkausten tarkastaminen sisältyy kaikkiin tupakan, nikotiinestien ja sähkösavukkeiden vähittäismyynnin tarkastuksiin.

Savuttomuusvalvontaa tehdään muun terveydensuojelu- ja elintarvikevalvonnan yhteydessä; asiaan puututaan, jos rikkomuksia havaitaan. Ulkotilaisuuksien järjestäjiä on pyritty ohjeistamaan asianmukaisten tupakointipaikkojen järjestämiseen mutta asiassa havaittiin puutteita.

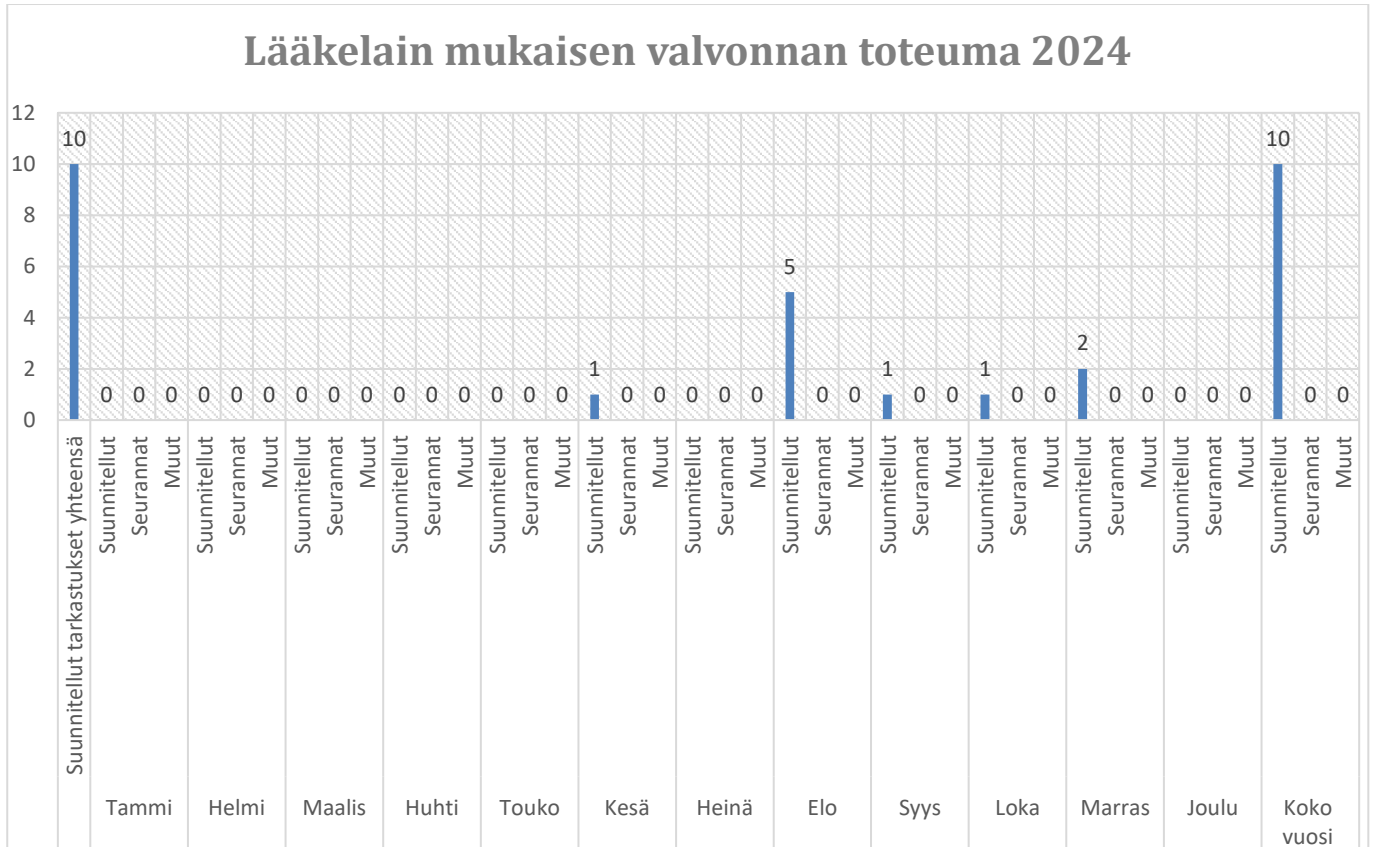
Vuonna 2024 määrättiin yksi tupakointikielto taloyhtiöön. Aiemmin tehdyt kieltomääräykset eivät ole tuottaneet jälkivalvontatarpeita, joten oletuksena on, että määräyksiä on noudatettu.

Valvontakauden painopisteitä olivat omavalvonnan tukeminen, jäljitettävyyden sekä ehkäisevä päihdetyö. Tupakkatuotteita tai nikotiinestien myyville lähetettiin vuonna 2023 ohjauskirje koskien tupakkalain muutoksia ja omavalvonnan sisältöä. Tämän jälkeen on annettu tarkastettu ja ohjausta liittyen omavalvontasuunnitelmien sisältöä. Vuonna 2024 harjoiteltiin tuotteiden jäljitettävyyden seurantaan tarkoitettua, puhelimeen ladattavan työkalun käyttöä. Ehkäisevään päihdetyöhön on osallistuttu alueellisesti jo pitkään.

Vuoden 2024 tupakkavalvonnasta (lupien myöntäminen ja valvonnan vuosimaksut) laskutettiin 60 653 euroa.

Lääkelain mukainen valvonta

Nikotiinikorvausvalmisteiden myynti on luvanvaraista muualla kuin apteekeissa (lääkelaki 395/1987). Uusia lupia myönnettiin valvonta-alueella vuoden 2024 aikana yhdeksän kappaletta, minkä lisäksi käsiteltiin seitsemän lopetusilmoitusta. Suunnitelmallisia tarkastuksia oli suunniteltu tehtävän keskusviraston ohjeistaman tarkastustiheyden mukaisesti 10 kappaletta, joista kaikki toteutuivat (Kuva 6). Kokonaistoteuma oli 100 %.



Kuva 6. Pylväsdiagrammi lääkelain mukaisen valvonnan suunnitelmallisen valvonnan toteutumisesta. Vasemmalla oleva pylväs kuvaa valvontatarvetta ja muut pylväät toteutuneita tarkastuksia.

Vuoden 2024 lääkelain mukaisesta valvonnasta (lupien myöntäminen ja valvonnan vuosimaksut) laskutettiin 4 630 euroa.

Toiminnan kehittämistarpeet ja voimavarat

Vuonna 2024 suurin osa valvojen työajasta kului muuhun kuin varsinaiseen valvontatyöhön. Suunnitelmallisten ja suunnitelman ulkopuolisten tarkastusten määrä oli yhteensä 574 kappaletta. Valvojakohtaisesti vuoden aikana tehtyjen tarkastusten määrässä oli suuria eroja, vaihdellen viikkotasolla hiukan yli yhdestä tarkastuksesta kolmeen ja puoleen tarkastukseen. Osittain erot voivat johtua myös erilaisista työnkuvista. Vuoden 2025 osalta valvontatarve on hyvin suuri käytettävissä olevat resurssit huomioiden. Valvontatarpeen suureen määrään vaikuttavat paljolti rästäin jääneet tarkastukset, jotka huomioidaan suunnitelmassa. Vuodelle 2025 on asetettu tavoitteeksi, että jokainen valvoja tekisi vähintään kaksi tarkastusta viikkoa kohden. Rästitarkastusten purkamiseen kiinnitetään huomiota. Rästitarkastusten purkamisen myötä mahdollisesti pidempäänkin valvomatta olleet

toiminnot tarkastetaan. Tupakan valvontaohjelman mukaan tupakan ja nikotiinikorvausvalmisteiden myynnin tarkastustiheyttä on mahdollista laskea tehtäväksi joka neljäs vuosi mahdolliset riskikohteet pois lukien. Tästä vapautuu periaatteessa resurssia elintarvikevalvontaan.

Toteumien seuranta jatketaan vuoden edetessä. Lisäksi kukin valvoja käy oman, toimintakohtaisen suunnitelmansa etenemistä läpi kehityskeskustelussa esimiehen kanssa.

Vuodelle 2025 on laadittu vuosikello, jotta valvontaohjelmien painopisteitä ja omia projekteja tulisi toteutettua järjestelmällisemmin. Joitakin valvontakauden painopisteitä jätettiin vuosille 2026 ja 2027. Valvojien osaamista kehitetään kouluttautumalla sekä sisäisesti perehdyttämällä kunkin viranhaltijan tarpeiden mukaisesti.

Maksutuloja on kohdennettu kesäharjoittelijan palkkaamiseen. Muuten tulot käytetään henkilöstön palkkakuluihin ja muihin kuluihin.

23 § Muut asiat (yhteiset)

Ympla 20.2.2025 § 23

Muita yhteisiä asioita ei ollut.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

D/467/10.03.00.01/2025

24 § Poikkeaminen, Jylpyntie

Ympla 20.2.2025 § 24

Valmistelija: Juristi Marika Kytölä, puh 040-643 0095

Esittelyteksti: **Hakemus**

Hakemus koskee teollisuus- ja varistorakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsevan testaus- ja sosiaalitalan muuttamista talonmiehen asunnoksi kiinteistöllä 285-11-11-23. Hakemuksen mukaan käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta muutoksia rakennuksen laajuustietoihin tai julkisivuun. Hankkeessa on tarkoitus poiketa asemakaavan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen määräyksestä. Hakemuksen mukaan talonmiehen asunto on tarpeen kiinteistön teknisen huollon ja ulkoalueiden hoidon sekä toimintaan liittyvän vartioinnin takia. Hakemuksen mukaan yhden asunnon sijoittaminen nykyiselle teollisuustontille ei haittaa kaavan toteutumista ja asuminen kiinteistöllä on järjestettävissä siten, että lähialueen toiminnot eivät haittaa kiinteistöllä asumista.

Kaupunkisuunnittelun lausunto

Poikkeamisedellytysten selvittämiseksi asiassa on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto.

Kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaisesti kiinteistön 285-11-11-23 alueella on voimassa asemakaava ak 15/85 vuodelta 1985. Alue on kaavan mukaan T teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Kotka-Haminan seudun strategisessa yleiskaavassa on Jylpyn alue osoitettu osittain kehitettäväksi intensiiviseksi taajamatoimintojen alueeksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on lisäksi merkintä TP-2, jonka mukaan alueelle tavoitellaan työpaikka-alueita: ”Alue on varattu monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kaupalle, hallinnolle ja palveluille. Toimintojen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja vastaavaa.”

Intensiivisten taajamatoimintojen alue, määräys: ”Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike, toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.”

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Taajamatoimintojen alue, määräys: ”Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.”

Lausunnon perustelujen mukaan kaupunkisuunnittelu katsoo, että hanke on seudullisen strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen, vaikka ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asunnon sijoittamista tontille puoltavat seuraavat seikat:

- Alueen katuverkossa on selkeät jalankulkualueet ja suojatiet.
- Julkisen liikenteen yhteydet, palvelut sekä virkistysalueet sijaitsevat kohtuullisen (noin 1 km) matkan päässä.
- Jylpyn alueella sijaitsee tälläkin hetkellä asuntoja.

Lausunnon mukaan asuintoimintojen sijoittaminen laajemmin alueelle edellyttäisi kuitenkin toimintojen yhteensovittamisen tarkastelua, selvityksiä asuinalueen edellytysten täyttymisestä sekä asemakaavan laatimista.

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan todennut, että puoltaa hakemuksen mukaista poikkeamista ja asunnon sijoittamista teollisuustontille seuraavin edellytyksin:

- Asuinhuoneiston sekä siihen liittyvien porrastilojen ja käytävien on täytettävä asumisen laatuvaatimukset.
- Pihan pysäköinnin, liikenne- ja kulkujärjestelyjen tulee olla toteutettuna niin, että ovat turvallisia myös esim. lapsia ja vanhuksia ajatellen. On varmistettava, että asumiseen liittyvä liikenne ei risteä raskaan liikenteen tms. toiminnan kanssa.
- Pihalla tulee olla turvallinen ja käyttökelpoinen ulko-oleskelualue vapaa-ajan virkistäytymistä ajatellen.
- Lähialueen toiminnat eivät aiheuta merkittävää haittaa ympäristöön melun tai päästöjen muodossa

Ympäristöterveydenhuollon lausunto

Poikkeamisedellytysten selvittämiseksi asiassa on pyydetty ympäristöterveydenhuollon lausunto. Lausunnossa on todettu, että ympäristöterveydenhuolto puoltaa hakemusta ja rakentamisessa on huomioitava ilmanvaihto, sekä meluun liittyvät seikat.

Suoritettu kuuleminen

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureita. Naapurit eivät ole lausuneet kuulemisen johdosta.

Sovellettavat säännökset

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lain 2 momentin mukaan lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asian oikeudellinen arviointi

Hakemus koskee kiinteistöllä 285-11-11-23 olevan rakennuksen yläkerrassa olevan tilan muuttamista testaus- ja sosiaalilasta asumiseen tarkoitetuksi tilaksi. Hakemuksen mukaan talonmiehen asunto on tarpeen kiinteistön teknisen huollon ja ulkoalueiden hoidon sekä toimintaan liittyvän vartioinnin takia. Hakemuksen mukaan asunnon sijoittaminen nykyiselle teollisuustontille ei haittaa kaavan toteutumista ja asuminen kiinteistöllä on järjestettävissä siten, että lähialueen toiminnot eivät haittaa kiinteistöllä asumista.

Alueella on voimassa asemakaava ak 15/85 vuodelta 1985, jonka mukaan T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Kotkan-Haminan seudun strategisessa yleiskaavassa on alue osoitettu osittain kehitettäväksi intensiiviseksi taajamatoimintojen alueeksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan puoltanut hanketta ja katsoo, että hanke on seudullisen strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen, vaikka se ei olekaan voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Edellä mainituilla perusteilla rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi voidaan katsoa, että hakemuksessa on esitetty sellainen erityisen syy, jonka perusteella poikkeaminen voidaan tässä yksittäisessä tapauksessa myöntää.

Hankkeen rakentamisluvassa on kuitenkin otettava tarpeelliset määräykset lausunnoissa esiin nousseisiin erityiskysymyksiin kuten rakennuksen piha-alueen ja kulkukäytävien soveltuvuus asumiseen, sekä tehtävä riittävät meluselvitykset.

Liitteet:

1. Kaupunkisuunnittelun lausunto
2. Ympäristöterveydenhuollon lausunto
3. Karttaote

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

4. Valitusosoitus Itä-Suomen hallinto-oikeus

Esittelijä: Rakennustarkastaja Eero Mikkela

Ehdotus: Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan, jotta hakija voi hakemuksesta ilmenevällä tavalla poiketa asemakaavan mukaisista määräyksistä ja muuttaa kiinteistöllä 285-11-11-23 sijaitsevan rakennuksen yläkerassa oleva testaus- ja sosiaalitala asumiseen tarkoitetuksi tilaksi. Rakentamislupaa ratkaistaessa on kuitenkin huomioitava, että lausunnoissa esitetyt seikat otetaan huomioon.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana vastaava rakentamislupa tulee hakea.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano:

Ote:

Hakija

kaavoitus@kotka.fi

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely.keskus.fi

Valitusosoitus: Itä-Suomen hallinto-oikeus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--



23.1.2025

Kaupunkisuunnittelu

Rakennusvalvonta

Lausunto koskien: Jylpyntie 16**Hakemus**

Kiinteistö Oy kotkan Jylpyntie 16 on hakenut poikkeamislupaa entisen 2krs testaus- ja sosiaalitalan muuttamisesta talonmiehen asunnoksi. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta rakennuksen laajuustietoihin tai julkisivuun muutoksia. Hankkeessa on tarkoitus poiketa yleiskaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen määräyksestä. Talonmiehen asuntoa on perusteltu kiinteistön teknisen huollon ja ulkoalueiden hoidon sekä toimintaan liittyvän vartioinnin takia.

Kaavatilanne

Jylpyntie 16 tontin alueella on voimassa asemakaava ak 15/85 vuodelta 1985. Alue on kaavan mukaan T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Kotkan-Haminan seudun strategisessa yleiskaavassa on Jylpyn alue osoitettu osittain kehitettäväksi intensiiviseksi taajamatoimintojen alueeksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on lisäksi merkintä TP-2, jonka mukaan alueelle tavoitellaan työpaikka-alueita: ”Alue on varattu monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kaupalle, hallinnolle ja palveluille. Toimintojen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja vastaavaa.”

Intensiivisten taajamatoimintojen alue, määräys:

”Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike, toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.”

Taajamatoimintojen alue, määräys:

”Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää



23.1.2025

ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.”

Perustelut

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hanke on seudullisen strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen, vaikka ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asunnon sijoittamista tontille puoltavat seuraavat seikat:

- Alueen katuverkossa on selkeät jalankulkualueet ja suojatiet.
- Julkisen liikenteen yhteydet, palvelut sekä virkistysalueet sijaitsevat kohtuullisen (noin 1 km) matkan päässä.
- Jylpyn alueella sijaitsee tälläkin hetkellä asuntoja.

Asuintoimintojen sijoittaminen laajemmin alueelle edellyttäisi kuitenkin toimintojen yhteensovittamisen tarkastelua, selvityksiä asuinalueen edellytysten täyttymisestä sekä asemakaavan laatimista.

Kaupunkisuunnittelu puoltaa hakemuksen mukaista asunnon sijoittamista teollisuustontille seuraavin edellytyksin:

- Asuinhuoneiston sekä siihen liittyvien porrastilojen ja käytävien on täytettävä asumisen laatuvaatimukset.
- Pihan pysäköinnin, liikenne- ja kulkujärjestelyjen tulee olla toteutettuna niin, että ovat turvallisia myös esim. lapsia ja vanhuksia ajatellen. On varmistettava, että asumiseen liittyvä liikenne ei risteä raskaan liikenteen tms. toiminnan kanssa.
- Pihalla tulee olla turvallinen ja käyttökelpoinen ulko-oleskelualue vapaa-ajan virkistytymistä ajatellen.
- Lähialueen toiminnat eivät aiheuta merkittävää haittaa ympäristöön melun tai päästöjen muodossa.

KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Kaavoituspäällikkö Patricia Broas

Lausunto

Jylpyntie 16

Asiointikunta Kotka	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 285-11-11-23	Hakemus jätetty 29.01.2025
Asiointitunnus LP-285-2025-00026	Käsittelijä (Tyhjä)
Hankkeen osoite Jylpyntie 16	Hakija Kiinteistö Oy kotkan Jylpyntie 16
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Lausunto

Lausunnon pyyntöpäivä 20.01.2025	Kuvaus Ympäristöterveydenhuolto
Lausunnon antopäivä 31.01.2025	Lausunnon antaja ymparistoterveys@kotka.fi
Lausuntoteksti Kiinteistö Oy kotkan Jylpyntie 16 on hakenut poikkeamislupaa entisen 2krs testaus- ja sosiaalitalan muuttamisesta talonmiehen asunnoksi. Ympäristöterveydenhuolto puoltaa hakemusta, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät: Ilmanvaihto ja pienhiukkaset Ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla rakennuksen käytön mukaisesti riittävä ja sen laadun tulee olla riittävän puhdasta. Ilmanvaihto tulee järjestää siten, että sisäilma	

vaihtuu koko oleskeluvyöhykkeellä. Riittämätön ilmanvaihto ei saa aiheuttaa 5 §:ssä tarkoitettua mikrobikasvun riskiä. Rakennuksen käyttöajan ulkopuolella ilmanvaihdon tulee olla sellainen, ettei rakennus- ja sisustusmateriaaleista tai muista lähteistä vapautuvien ja kulkeutuvien epäpuhtauksien kertyminen sisäilmaan aiheuta käyttöaikana tiloissa oleskeleville terveyshaittaa. Erityisesti tulee huomioida lähialueen toiminnasta aiheutuvien epäpuhtauksien kuten pienhiukkasten kulkeutumisen ehkäisy huoneilmaan.

Melu

Asunnon olosuhteiden tulee täyttää asumisterveysasetuksen mukaiset vaatimukset melun suhteen. Yöaikainen (klo 22—7) musiikkimelu tai muu vastaava mahdollisesti unihäiriötä aiheuttava melu, joka erottuu selvästi taustamelusta, ei saa ylittää 25 dB yhden tunnin keskiäänitasona LAeq,1h (klo 22—7) mitattuna niissä tiloissa, jotka on tarkoitettu nukkumiseen.

Lausuntotieto ehdollinen	Liitteet 0 kpl
------------------------------------	--------------------------

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella **Itä-Suomen hallinto-oikeudesta**.

Valitusoikeus

Muutosta tähän päätökseen on oikeutettu hakemaan

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunta;
- 6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.
- 8) sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika ja valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä hallintolain 62 a §:n tarkoittaman julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle ennen viraston aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän voi lähettää omalla vastuulla postitse tai toimittaa perille lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi toimittaa myös telekopiona tai sähköpostilla. Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän tulee olla toimitettu siten, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä valitusajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus tehdään kirjallisesti ja osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on **ilmoitettava**:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta;
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä
- 3) perusteet, joilla muutosta vaaditaan

- 4) valittajan nimi ja kotikunta
- 5) postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä valitusosoituksineen
- 2) selvitys siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta; sekä
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- 4) asiamiehen valtakirja, mikäli asiamiehenä ei toimi asianajaja tai yleinen oikeusavustaja.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuuhallinto-oikeudessa.html#>

Valitusviranomaisen yhteystiedot

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Minna Canthin katu 64
70100 KUOPIO
(PL 1744, 70101 KUOPIO)
Puh. 029 564 2500
Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi
Faksi: 029 564 2501
Virka-aika: arkisin klo 8.00 - 16.15

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

D/3872/10.03.00.06/2024

25 § Poikkeamislupa, Kyminkartanontie

Ympla 20.2.2025 § 25

Valmistelija: Juristi Marika Kytölä, puh 040-643 0095

Esittelyteksti: **Hakemus**

Hakemuksen mukaan hanke koskee kerrosalaltaan noin 130 m²:n suuruisen uuden vierasmajan rakentamista vanhan noin 22 m²:n suuruisen huonokuntoisen ulkorakennuksen tilalle kiinteistöllä 285-405-1-502. Poikkeamista haetaan Kotkan rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaisesta rakennuksen vähimmäisetäisyydestä suhteessa rantaviivaan. Rakennuksen etäisyys Kymijoen rannasta tulee olemaan noin 10-15 metriä, kun rakennusjärjestyksen mukaan sen tulee olla vähintään 30 metriä. Hakemuksessa poikkeamista on perusteltu sillä, että joen ranta nousee jyrkästi rakennuspaikalle ja rakentamiskorkeus tulee olemaan n. + 8.40. Ely- keskuksen suosituksen mukaan alin rakentamiskorkeus paikalla on + 7.60 (N2000). Hakemuksen mukaan rakennuksen sijainti sopeutuu hyvin jo rakennettuun miljööseen.

Kaupunkisuunnittelun lausunto

Poikkeamisedellytysten selvittämiseksi asiassa on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto.

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaupunginvaltuuston 8.4.2013 hyväksymässä Kymijoen eteläosan osayleiskaavassa tila 405-1-502 on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jota koskee alueiden erityisominaisuuksia kuvaava /s merkintä. Lisäksi kiinteistö sijaitsee tulvavaara-alueella (tr), arvokkaalla maisema-alueella (ma) ja ranta-alueella (ra). Kiinteistöä koskee useampi osayleiskaavan yleismääräyksistä.

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla vanha ulkorakennus korvataan uudella. Kaupunkisuunnittelu on puoltanut hakemusta. Lausunnossa todetaan, että uuden rakennuksen sopeuttamiseksi maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että se ei korostu rantamaisemassa. Lausunnon mukaan poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kymenlaakson museon lausunto

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Kymenlaakson museon lausunnossa on arvioitu hankkeen vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta. Lausunnossa todetaan, että kyseessä oleva kiinteistö on valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristöalueella Kyminlinnan maalinnoitus. Museoviraston laatiman alueen kuvauksen mukaan Kymenkartanosta muodostettiin kuninkaankartano vuonna 1556. 1790-luvulla kruunu lunasti kartanon maat, jolle ryhdyttiin rakentamaan Kyminlinnaa. Tuon jälkeen kartano perustettiin nykyiselle paikalleen Kymijoen ja linnoituksen pohjoispuolelle. Nykyisen kartanon päärakennus on siis 1790-luvulta ja suuret graniittiset talousrakennukset 1900-luvun alusta.

Kymenlaakson maakuntamuseo on vuonna 2004 laatinut inventoinnin Kyminkartanon rakennetusta ympäristöstä, johon kuuluu myös kyseinen huvimaja (Kymenlaakson kartanot, 2004). Inventoinnin mukaan kartanon pihapiiriä ympäröivä, Kymijokeen rajoittuva puistoalue on peräisin 1700-luvulta.

Vanhojen ilmakuviin mukaan huvimaja on ollut nykyisellä paikallaan ainakin 1940-luvulta lähtien.

Lausunnon mukaan huvimajan purkamisesta ja vierasmajan rakentamisesta johtuva muutos alueen maisemaan on ristiriidassa Kyminkartanon arkkitehtonisen ja kulttuurihistoriallisen arvon kanssa. Kymenlaakson museo on kuitenkin lausunnossaan todennut, että pitää huvimajan purkamista ja vierasmajan rakentamista sen tilalle mahdollisena seuraavista syistä: huvimajan pohjarakenne ei ole hyvässä kunnossa. Se on kooltaan pieni, ja sen ja kartanon muiden rakennusten välillä on riittävä etäisyys. Muutos ei vaikuttaisi Kyminkartanon näkymiin yleisiltä teiltä, esimerkiksi tieltä 3573 tai Munkholmantieltä. Lausunnossa todetaan, että uuden vierasmajan rakentamisessa tulee säilyttää Kymenkartanon arkkitehtoniset sekä maisemalliset ominaispiirteet mahdollisimman hyvin. Vierasmaja vaikuttaa suuresti Kyminjoen näkymään. Museo katsoo, että rakennettavan vierasmajan tulee olla ulkoasuiltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan samankaltainen kuin korvattava huvimaja ja sopia Kartanon ympäristöön. Museo suosittelee aumakattoa, jotta rakennus näyttää harjakattoista rakennusta pienemältä. Kartanon pihapiiriä ympäröivä puusto tulee säilyttää.

Kymenlaakson museon lausunnossa on arvioitu hankkeen vaikutuksia myös arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta. Lausunnon mukaan alueella on menneiden vuosisatojen ja -kymmenten aikana toteutettu monenlaisia maaperään kajoavia töitä ja hankkeita: rakennusten ja rakenteiden pystyttämistä ja purkamisista, peltoviljelyä, piha-, puutarha- ja puistoalueiden hoitoa jne. Lausunnossa todetaan, että uudisrakennushankkeelle varatun rakennuspaikan arkeologisen potentiaalini voi edellä esitetyn perusteella arvioida olevan vähäinen. Mikäli sen alueella on sijainnut kartanon asutus- ja/tai käyttöhistoriaan liittyviä arkeologisia jäännöksiä, voi niiden olettaa jo tuhoutuneen myöhemmän maankäytön ja rakentamisen yhteydessä. Lausunnossa todetaan, että kiinteistöllä sijaitsevan vanhan huvimajan purkamiselle sekä uuden vierasmajan rakentamiselle ei täten ole muinaismuistolain asettamaa estettä ja purku-/uudisrakennushanke voidaan toteuttaa suunnitelmien mukaisesti. Mikäli hankealueella suoritettavien rakennus- tai purkutöiden yhteydessä kuitenkin paljastuu muinaisjään-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

nökseen viittaavia merkkejä (rakennejäännöksiä, kulttuurikerroksia, esine-
löytöjä tms.), tulee työt paikalla välittömästi keskeyttää, ja ilmoittaa havain-
noista viipymättä Kymenlaakson museolle (muinaismuistolaki §14).

Suoritettu kuuleminen

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureita.

Kiinteistön 285-405-1-516 osalta on toimitettu vastine, jossa on todettu,
että rakennus on kookas, jos se on tarkoitettu vain tilapäiseen
majoitukseen.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön
ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta
ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on
erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan
myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaan kunta voi erityisestä
syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai
sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta
säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. 2 mom.
mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoituksella, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käy-
tön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelutavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden
saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa
merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain
voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voi-
maan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Asian oikeudellinen arviointi

Hakemus koskee poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1
momentissa säädetystä ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Tämän lisäksi
hakemus koskee lupaa poiketa Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksessä
määrätystä rakennuksen vähimmäisetäisyydestä suhteessa rantaan.
Hakemuksen mukaisella paikalla on pienempi rakennus, joka korvataan
hankkeen myötä samalle paikalle sijoitettavalla suuremmalla
rakennuksella. Hakemuksen mukaan rakennus sijoitetaan nykyiselle
paikalle noin 10-15 metrin etäisyydelle Kymijoen rantaviivasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan vesistön ranta-
alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman
asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 30 metriä. Hakemusta on perusteltu sillä, että vaikka vähimmäisetäisyys rannasta ei täytä rakennusjärjestyksen määräyksiä, joen ranta nousee jyrkästi rakennuspaikalle ja rakentamiskorkeus tulee olemaan riittävä. Lisäksi hakemuksen mukaan suunniteltu rakennus ja rakennuksen sijainti sopeutuvat hyvin olemassa olevaan rakennettuun miljööseen.

Asian selvittämiseksi on pyydetty lausunto Kotkan kaupungin kaupunkisuunnittelusta, sekä Kymenlaakson museolta. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan puoltanut hanketta. Kuten kaupunkisuunnittelun lausunnossa on todettu, alueella ei ole asemakaavaa. Kaupunginvaltuuston 8.4.2013 hyväksymässä Kymijoen eteläosan osayleiskaavassa tila 405-1-502 on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jota koskee alueiden erityisominaisuuksia kuvaava /s merkintä. Lisäksi kiinteistö sijaitsee tulvavaara-alueella (tr), arvokkaalla maisema-alueella (ma) ja ranta-alueella (ra). Lausunnossa on todettu, että uuden rakennuksen sopeuttamiseksi maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että se ei korostu rantamaisemassa.

Kymenlaakson museo on lausunnossaan käsitellyt monipuolisesti alueen rakennetun kulttuuriympäristön historiaa. Lausunnossa museo toteaa, että huvimajan purkaminen ja korvaaminen uudella rakennuksella on ristiriidassa Kyminkartanon arkkitehtonisen ja kulttuurihistoriallisen arvon kanssa. Kymenlaakson museo kuitenkin toteaa lausunnossaan, että hakemuksen mukainen hanke on mahdollinen, koska korvattava rakennus on heikossa kunnossa, se on kooltaan pieni, ja sen ja kartanon muiden rakennusten välillä on riittävä etäisyys. Lausunnon mukaan muutos ei vaikuttaisi Kyminkartanon näkymiin yleisiltä teiltä.

Asian arvioinnin kannalta on merkittävää, että kyse on olemassa olevasta rakennuspaikasta, jolla yksittäinen rakennus korvataan uudella rakennuksella. Lisäksi on huomioitava, että rakennuspaikkana oleva kiinteistö on pinta-alaltaan suuri. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan puoltanut hanketta, eikä ole käynyt ilmi, että alueen kaavoitustilannetta tulnaisiin ratkaisemaan yksityiskohtaisemmalla kaavalla.

Edellä mainituilla perusteilla rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen edellytykset täytyvät. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida niin tulvariskiseikat kuin rakennus soveltuvuus rakennettuun kulttuuriympäristöön.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asia on tullut vireille ennen ra-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

kentamislain voimaan tuloa, joten asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Liitteet:

1. Kaupunkisuunnittelun lausunto
2. Kymenlaakson museon lausunto
3. Vastine naapurikuulemiseen
4. Karttaote

Esittelijä: Rakennustarkastaja Eero Mikkela

Ehdotus: Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan, jotta hakija voi hakemuksesta ilmenevällä tavalla poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetystä ranta-alueen suunnittelutarpeesta, sekä Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaisesta rantaetäisyydestä hakemuksessa ilmoitetulla tavalla. Rakentamislupavaiheessa tulee huomioida rakennuksen soveltuvuus tulvariskialueelle, sekä rakennuksen soveltuvuus kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Kymenlaakson museon lausunnossa esitetyt seikat tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa ja rakentamislupavaiheessa. Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana vastaava rakentamislupa tulee hakea.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano:

Ote:

Hakija
Vastineen antaja
kaavoitus@kotka.fi
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely.keskus.fi

Valitusosoitus: Itä-Suomen hallinto-oikeus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--



29.10.2024

Kaupunkisuunnittelu

Rakennusvalvonta

Poikkeamislupahakemus LP-285-2024-01108**Hakemus**

Hakemus koskee kerrosaltaan noin 130 m²:n suuruisen uuden vierasmajan rakentamista vanhan n. 22 m²:n suuruisen huonokuntoisen ulkorakennuksen tilalle kiinteistöllä 285-405-1-502, Kyminkartano, Kyminkartanontie 3.

Poikkeamista haetaan Kotkan rakennusjärjestyksen (Kotkan rakennusjärjestys 22§) rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rannasta.

Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 12,6742 hehtaaria.

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaupunginvaltuuston 8.4.2013 hyväksymässä Kymijoen eteläosan osayleiskaavassa tila 405-1-502 on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jota koskee alueiden erityisominaisuuksia kuvaava /s merkintä. Lisäksi kiinteistö sijaitsee tulvavaara-alueella (tr), arvokkaalla maisema-alueella (ma) ja ranta-alueella (ra). Kiinteistöä koskee useampi osayleiskaavan yleismääräyksistä.

Osayleiskaavan yleismääräyksistä ja suosituksista seuraavat koskevat ko. kiinteistöä:

§1 Rakentamisrajoitukset.

MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus koskee yleiskaavan virkistysalueita, suojelualueita, suojelukohteita, maa- ja metsätalousalueita, melualueita, rautatielinjan varausaluetta ja tulvavaara-alueita. Muilta osin yleiskaava-aluetta koskee MRL 43.1§ mukainen rakentamisrajoitus.

§2 Toimenpiderajoitukset.

MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus koskee yleiskaavan virkistysalueita, suojelualueita, suojelukohteita, MA-, MM- ja MY-alueita sekä uusia rakentamiseen osoitettuja alueita.

§3 Rakentaminen asemakaavoitettavalla alueella.

Rakentamisen määrästä ja luonteesta päätetään asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoitettavilla alueilla sekä alueilla, joiden asemakaavaa on tarkoitus muuttaa, on poikkeamislupakäsittelyssä huomioitava, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle eikä yleiskaavan toteutumiselle.

§4 Rakentaminen ranta-alueella.

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolista vesistöjen rantavyöhykettä koskee MRL 72§ mukainen suunnittelutarve. Tätä yleiskaavaa ei voi käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena kyseisellä alueella, vaan se edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua.



29.10.2024

5§ Tulvavaaran huomiointi.

Tulvavaara-alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Olevilla rakennuspaikoilla on uudisrakennukset sijoitettava tulva-alueen ulkopuolelle, mikäli mahdollista. Tulva-alueelle ei saa sijoittaa säiliöitä, ulkovarastointia tai muuta tulvalle altista toimintaa. Kastumisesta vaurioituvia rakennusosia saa sijoittaa vain ylimmän tulvakorkeuden yläpuolelle. Myös uudisrakentamiseen verrattavan korjaus- ja lisärakentamisen yhteydessä kastumiselle alttiita rakennusosia tulee korottaa riittävästi.

Merkinnästä /s todetaan, että alue, jolla ympäristö säilytetään. Lisämerkintä osoittaa alueet, joilla rakentamisessa ja maankäytössä on huomioitava ympäristön erityiset arvot. §2.

Tulvavaarasta todetaan, että *maankäytössä on huomioitava tulvavaara. Kastumisesta vaurioituvia rakennusosia saa sijoittaa vain ylimmän tulvakorkeuden yläpuolelle.*

Arvokkaasta maisema-alueesta todetaan: *maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset arvot.*

Ranta-alueesta todetaan: *MRL 10. luvun mukaisen ranta-alueen raja asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. § 4.*

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla vanha ulkorakennus korvataan uudella. Uuden rakennuksen sopeuttamiseksi maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että se ei korostu rantamaisemassa.

Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Haettu toimenpide ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnittelu puoltaa hakemusta em. ehdoin.

KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Kaavoituspäällikkö
Patricia Broas

Päivämäärä
7.11.2024
Numero
D/37/12.03.03.03/2024
KyM447

KYMEN
LAAKSON
MUSEO



Kotkan kaupunki
Rakennusvalvonta

Lausuntopyyntö 28.10.2024

Liite:

- Asemapiirustus 1:500, 27.10.2024

Lausunto:

Kotka: Kyminkartanontie poikkeamishakemus, huvimajan purkaminen ja vierasmajan rakentaminen

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa poikkeamishakemuksesta vierasmajan rakentamiseksi osoitteessa Kyminkartanontie 48700 Kotka (kiinteistötunnus: 285-405-1-502) sijaitsevan huvimajan tilalle. Kymenlaakson museon rakennustutkijat ovat suorittaneet katselmuksen 15.5.2024 paikan päällä yhdessä kiinteistön omistajan sekä rakennusvalvonnan edustajien kanssa. Museo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

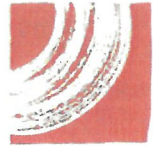
Huvimaja sekä vierasmajan suunniteltu sijoituspaikka kuuluvat Kyminkartanon kiinteistöön. Ne ovat yleiskaavassa P/s-merkinnällä merkityllä palvelujen ja hallinnon alueella, jolla ympäristö säilytetään. Lisämerkintä osoittaa alueet, joilla rakentamisessa ja maankäytössä on huomioitava ympäristön erityiset arvot. Tämä alue on merkitty myös rk43 -merkinnällä rakennuskulttuuri-kohteeksi. P/s-alue kattaa kyseisen kiinteistön lounaisosan, jossa sijaitsevat Kyminkartanon rakennukset. Kiinteistön koillispuoli on MA/s-merkityllä maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella, jolla ympäristö säilytetään.

Kyseinen huvimaja sijaitsee Kartanon pihapiirissä Kymijoen varrella. Huvimaja on pieni, noin 22 neliömetrin suuruinen puurakennus, jossa on keltaiseksi maalattu pystylauditus. Katto on palahuovasta tehty pyramidikatto. Huvimajassa on terassi yksinkertaisine puukaiteineen. Esitehtyn suunnitelman mukaan huvimaja puretaan huonon kunnan vuoksi ja sen tilalle rakennetaan noin 130 neliömetrin suuruinen vierasmaja.

Poikkeamista haetaan, koska vierasmaja sijoitetaan noin 10-15 metrin etäisyydelle Kymijoen rantaviivasta, kun taas vastaavan rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on Kotkan rakennusjärjestyksen 22§ mukaan 30 metriä. Poikkeushakemukselle on esitetty seuraavat perusteet: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen johtava vesitalousasiantuntijan sähköpostivastauksen mukaan ELY-keskus suosittelee kiinteistön alimmaksi rakentamiskorkeudeksi tasoa N2000+ 7,6 metriä. Vierasmajan rakentamiskorkeus, noin 8,4 metriä, on suositeltua alinta rakentamiskorkeutta korkeampi. Hakemuksen mukaan vierasmajan sijainti sopeutuu hyvin olemassa olevaan rakennettuun miljööseen.

Osoite
Merikeskus Vellamo
Tomatorintie 99 B
48100 KOTKA

etunimi.sukunimi@kotka.fi
museo@kotka.fi
www.kotka.fi/museo



Rakennettu kulttuuriympäristö

Kyseessä oleva kiinteistö on valtakunnallisesti merkittäväällä rakennetulla kulttuuriympäristöalueella *Kyminlinnan maalinnoitus*. Museoviraston laatiman alueen kuvauksen mukaan Kymenkartanosta muodostettiin kuninkaankartano vuonna 1556. 1790-luvulla kruunu lunasti kartanon maat, joille ryhdyttiin rakentamaan Kyminlinnaa. Tuon jälkeen kartano perustettiin nykyiselle paikalleen Kymijoen ja linnoituksen pohjoispuolelle. Nykyisen kartanon päärakennus on siis 1790-luvulta ja suuret graniittiset talousrakennukset 1900-luvun alusta.

Kymenlaakson maakuntamuseo on vuonna 2004 laatinut inventoinnin Kyminkartanon rakennetusta ympäristöstä, johon kuuluu myös kyseinen huvimaja (Kymenlaakson kartanot, 2004). Inventoinnin mukaan kartanon pihapiiriä ympäröivä, Kymijokeen rajoittuva puistoalue on peräisin 1700-luvulta.

Vanhojen ilmakuviin mukaan huvimaja on ollut nykyisellä paikallaan ainakin 1940-luvulta lähtien.

Huvimajan purkamisesta ja vierasmajan rakentamisesta johtuva muutos alueen maisemaan on ristiriidassa Kyminkartanon arkkitehtonisen ja kulttuurihistoriallisen arvon kanssa. Kymenlaakson museo pitää kuitenkin huvimajan purkamista ja vierasmajan rakentamista sen tilalle mahdollisena seuraavista syistä: huvimajan pohjarakenne ei ole hyvässä kunnossa. Se on kooltaan pieni, ja sen ja kartanon muiden rakennusten välillä on riittävä etäisyys. Muutos ei vaikuttaisi Kyminkartanon näkymiin yleisiltä teiltä, esimerkiksi tieltä 3573 tai Munkholmantieltä.

Uuden vierasmajan rakentamisessa tulee säilyttää Kymenkartanon arkkitehtoniset sekä maisemalliset ominaispiirteet mahdollisimman hyvin. Vierasmaja vaikuttaa suuresti Kyminjoen näkymään. Museo katsoo, että majan tulee olla ulkoasuiltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan samankaltainen kuin huvimaja ja sopia Kartanon ympäristöön. Museo suosittelee aumakattoa, jotta rakennus näyttää harjakattoista rakennusta pienemmältä. Kartanon pihapiiriä ympäröivä puusto tulee säilyttää.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kyminkartanontien kiinteistölle (285-405-1-502) on suunnitteilla uudisrakennushanke, jonka yhteydessä tullaan purkamaan kiinteistön Kymijoen ranta-alueella sijaitseva huonokuntoinen piharakennus. Kyminkartanon päärakennuksesta noin 50 m:n etäisyydellä lounaassa sijaitsevan purettavan pienialaisen huvimajan paikalle on tarkoitus rakentaa sitä pinta-alaltaan huomattavasti suurempi (noin 130 m²) kokoinen vierasmaja.

Uudisrakennushanke toteutetaan historiallisesti ja arkeologisesti mielenkiintoisella alueella. Nykyisen Kyminkartanon kartanoalue on rakentunut Kymijoen Huumanhaaran pohjoisrannalle 1790-luvulta lähtien, mutta kartanon historialliset juuret ulottuvat keskiaikaan ja sijoittuvat joen vastakkaiselle rannalle. Kun Venäjän valtio 1790-luvulla pakkolunasti vanhan Kyminkartanon alueen Kyminlinnan linnoituksen rakentamista varten, siirrettiin kartano uudelle paikalle HUU-



manhaaran pohjoiselle rannalle.

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin

(https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx) tietojen mukaan ei uudisrakennuksen suunnittelualueelta tai sen välittömästä läheisyydestä tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Lähimmät muinaisjäännökset sijaitsevat suunnittelualueesta runsaan kahdensadan metrin päässä etelässä ja lännessä. Kyseessä ovat historialliset puolustusvarustukset **Kyminlinna** (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000002073) sekä **Kokonkoski 1-3** (tunnukset 1000009847-49). **Vanha Kyminkartano** (tunnus 1000007240) sijaitsee nykyisestä Kyminkartanosta noin 700 m:n päässä idässä.

Käytävissä olevien kirjallisten lähteiden, historiallisen kartta-aineiston sekä ilmapalokuvien perusteella on nykyisen Kyminkartanon alueen asutus- ja käyttöhistoria ollut intensiivinen. Alueella on menneiden vuosikatojen ja -kymmenten aikana toteutettu monenlaisia maaperään kajoavia töitä ja hankkeita: rakennusten ja rakenteiden pystyttämistä ja purkamisista, peltoviljelyä, piha-, puutarha- ja puistoalueiden hoitoa jne.

Uudisrakennushankkeelle varatun rakennuspaikan arkeologisen potentiaalin voi edellä esitetyn perusteella arvioida olevan vähäinen. Mikäli sen alueella on sijainnut kartanon asutus- ja/tai käyttöhistoriaan liittyviä arkeologisia jäännöksiä, voi niiden olettaa jo tuhoutuneen myöhemmän maankäytön ja rakentamisen yhteydessä.

Kiinteistöllä sijaitsevan vanhan huvimajan purkamiselle sekä uuden vierasmajan rakentamiselle ei täten ole muinaismuistolain asettamaa estettä ja purku-/uudisrakennushanke voidaan toteuttaa suunnitelmien mukaisesti.

Mikäli hankealueella suoritettavien rakennus- tai purkutöiden yhteydessä kuitenkin paljastuu muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä (rakennusjäännöksiä, kulttuurikerroksia, esinelöytöjä tms.), tulee työt paikalla välittömästi keskeyttää, ja ilmoittaa havainnoista viipymättä Kymenlaakson museolle (muinaismuistolaki §14).

KYMENLAAKSON MUSEO

Terhi Pietiläinen
Museotoimenjohtaja

Yoshimasa Yamada
Rakennustutkija
040 668 9495

Marita Kykyri
Arkeologi
040 716 2322

Tiedoksi:

Museovirasto
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kymenlaakson liitto

26 § Rakennusvalvonnan lupapäätökset

Ympla 20.2.2025 § 26

Esittelijä: Rakennustarkastaja Eero Mikkela, puh. 0400 556 058

Rakennusvalvonnan tekemät lupapäätökset ovat nähtävissä
www.kotka.fi/rakennusvalvonta.

Ehdotus: Merkitään tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

27 § Rakennusvalvonnan muut asiat

Ympla 20.2.2025 § 27

Muita asioita ei ollut.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/136/10.03.00.14/2025

28 § Määräys ja uhkasakon asettaminen koskien asuinrakennuksen kunnostamista/maalaamista, Siimakatu

Ympla 20.2.2025 § 28

Valmistelija: Juristi Marika Kytölä, puh 040-643 0095

Esittelyteksti: **Asian tausta**

Rakennusvalvonta on kiinnittänyt huomiota joulukuussa 2023 yleisen valvonnan yhteydessä kiinteistöllä 285-402-0005-0353 sijaitsevan asuinrakennuksen julkisivujen epäsiisteyteen ja heikkoon kuntoon.

Rakennustarkastaja on kehottanut kirjallisesti kiinteistön omistajaa 18.1.2024 päivätyllä kehotuskirjeellä kunnostamaan/maalaamaan asuinrakennuksen julkisivut. Kehotuksen määräaika on ollut 30.8.2024 mennessä.

Kiinteistön omistajalle tiedotettiin 29.8.2024 päivätyllä kirjeellä, että kiinteistön jälkitarkastus pidetään 30.9.2024 kello 14.30 alkaen. Tarkastuksella valvontainsinööri totesi, että kehotuksen mukaiset toimenpiteet olivat edelleen suorittamatta: asuinrakennuksen julkisivuja ei ole kunnostettu/maalattu. Tarkastuksella otetuista kuvista on todennettavissa rakennuksen kunto.

Asianosaisen kuuleminen

Asianosaiselle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa toimitetulla kuulemiskirjeellä. Kuulemiskirjeessä on varattu tilaisuus esittää selvitystä miksi kehotuksen mukaisia toimenpiteitä ei ole tehty, sekä tilaisuus lausua mahdollisesta hallintopakosta. Asianosainen ei ole toimittanut kirjallista vastausta kuulemiseen.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. Saman säännöksen 3 momentin mukaan, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontavi-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

ranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Säännöksen 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudattavaksi sakon uhalla.

Uhkasakkolain 10.1 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudattavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Rakentamislain 194 § lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Asian oikeudellinen arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen kunnossapitovelvoite koskee rakennusta ja sen ympäristöä. Kiinteistön omistajaa on kehotettu kunnostamaan asuinrakennuksen julkisivut 18.1.2024 toimitetulla kehotuksella. Kiinteistön omistaja ei ole ryhtynyt kehotuksen mukaisiin toimiin asetetussa määräajassa 30.8.2024 mennessä ja on näin selkeästi laiminlyönyt velvollisuutensa saattaa rakennuksen julkisivu kehotuksen mukaiseen kuntoon.

Tarkastuksella otetuista kuvista ilmenee, että asuinrakennuksen julkisivun maali hilseilee kauttaaltaan koko rakennuksessa ja koko julkisivu on kunnostamisen tarpeessa. Kiinteistön omistaja ei ole osallistunut ennalta ilmoitettuun tarkastukseen, eikä ole toimittanut vastinetta kuulemiseen.

Edellä esitetyin perusteiden syytä määrätä kiinteistön omistaja kunnostamaan/maalaamaan asuinrakennuksen julkisivu. Velvoitetta on noudatettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksiannosta.

Mahdollisen laiminlyönnin varalta Kotkan ympäristölautakunnalle esitetään, että päävelvoitteen tehosteeksi asetetaan uhkasakko peruserältään 300 euroa ja sen jälkeen lisäerät 100 euroa/kuukausi jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. Uhkasakko voidaan määrätä täytäntöön pantavaksi, mikäli edellä mainittua toimenpidettä ei ole suoritettu lautakunnan asettamaan määräaikaan mennessä (kolme kuukautta päätöksen tiedoksiannosta).

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava Kotkan kaupungille kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta sakon uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioon ottaen, pidettävä siinä määrin vähäisenä, ettei yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. Asiassa ei näin tehdä tutkintapyyntöä poliisille.

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut 12.3 §:n mukainen maksu 700 euroa.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaan tuloa, joten asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Liitteet:

1. Kehotus 18.1.2024
2. Kutsu jälkitarkastukseen
3. Tarkastuspöytäkirja 2.10.2024 ja valokuvat
4. Kuulemiskirje 2.10.2024

Esittelijä:

Rakennustarkastaja Eero Mikkela

Ehdotus:

Ympäristölautakunta päättää antaa kehotuksen korjata/maalata asuinrakennuksen julkisivu kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta. Velvoitetta on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Kehotusta ja kehotuksen määräaika (kolme kuukautta päätöksen tiedoksisaannista) on noudatettava uhalla, että maksettavaksi tuomitaan uhkasakko peruserältään 300 euroa ja sen jälkeen lisäerät 100 euroa/kuukausi jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Toimeenpano:

Ote:

Kiinteistön omistaja, todisteellinen tiedoksianto
Maanmittauslaitos, kirjaamo@maanmittauslaitos.fi

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Valitusosoitus:

hallintovalitus Itä-Suomen hallinto-oikeus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

D/135/10.03.00.14/2025

29 § Määräys ja uhkasakon asettaminen koskien asuinrakennuksen kunnostusta/maalaamista, Mällinkatu

Ympla 20.2.2025 § 29

Valmistelija: Juristi Marika Kytölä, puh 040 643 0095

Esittelyteksti: **Asian tausta**

Rakennusvalvonta on kiinnittänyt huomiota joulukuussa 2023 yleisen valvonnan yhteydessä kiinteistöllä 285-402-0004-0326 sijaitsevan asuinrakennuksen julkisivujen epäsiisteyteen ja heikkoon kuntoon.

Rakennustarkastaja on kehottanut kirjallisesti kiinteistön omistajaa 18.1.2024 päivätyllä kehotuskirjeellä kunnostamaan/maalaamaan asuinrakennuksen julkisivut. Kehotuksen määräaika on ollut 30.8.2024 mennessä.

Kiinteistön omistajalle tiedotettiin 19.8.2024 päivätyllä kirjeellä, että kiinteistön jälkitarkastus pidetään 25.9.2024 kello 13 alkaen. Tarkastuksella valvontainsinööri totesi, että kehotuksen mukaiset toimenpiteet olivat edelleen suorittamatta: asuinrakennuksen julkisivuja ei ole kunnostettu/maalattu. Tarkastuksella otetuista kuvista on todennettavissa rakennuksen kunto.

Asianosaisen kuuleminen

Asianosaiselle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa toimitetulla kuulemiskirjeellä. Kuulemiskirjeessä on varattu tilaisuus esittää selvitystä miksi kehotuksen mukaisia toimenpiteitä ei ole tehty, sekä tilaisuus lausua mahdollisesta hallintopakosta. Asianosainen ei ole toimittanut kirjallista vastausta kuulemiseen.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. Saman säännöksen 3 momentin mukaan, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontavi-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

ranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Säännöksen 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudattavaksi sakon uhalla.

Uhkasakkolain 10.1 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudattavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Rakentamislain 194 § lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Asian oikeudellinen arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen kunnossapitovelvoite koskee rakennusta ja sen ympäristöä. Kiinteistön omistajaa on kehotettu kunnostamaan asuinrakennuksen julkisivut 18.1.2024 toimitetulla kehotuksella. Kiinteistön omistaja ei ole ryhtynyt kehotuksen mukaisiin toimiin asetetussa määräajassa 30.8.2024 mennessä ja on näin selkeästi laiminlyönyt velvollisuutensa saattaa rakennuksen julkisivu kehotuksen mukaiseen kuntoon.

Tarkastuksella otetuista kuvista ilmenee, että asuinrakennuksen julkisivun maali hilseilee kauttaaltaan koko rakennuksessa ja koko julkisivu on kunnostamisen tarpeessa. Kiinteistön omistaja ei ole osallistunut ennalta ilmoitettuun tarkastukseen, eikä ole toimittanut vastinetta kuulemiseen.

Edellä esitetyin perusteiden syytä määrätä kiinteistön omistaja kunnostamaan/maalaamaan asuinrakennuksen julkisivu. Velvoitetta on noudatettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksiannosta.

Mahdollisen laiminlyönnin varalta Kotkan ympäristölautakunnalle esitetään, että päävelvoitteen tehosteeksi asetetaan uhkasakko peruserältään 300 euroa ja sen jälkeen lisäerät 100 euroa/kuukausi jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. Uhkasakko voidaan määrätä täytäntöön pantavaksi, mikäli edellä mainittua toimenpidettä ei ole suoritettu lautakunnan asettamaan määräaikaan mennessä (kolme kuukautta päätöksen tiedoksiannosta).

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava Kotkan kaupungille kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta sakon uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioon ottaen, pidettävä siinä määrin vähäisenä, ettei yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. Asiassa ei näin tehdä tutkintapyyntöä poliisille.

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut 12.3 §:n mukainen maksu 700 euroa.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaan tuloa, joten asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Liitteet:

1. Kehotus 18.1.2024
2. Kutsu jälkitarkastukseen
3. Tarkastuspöytäkirja 25.9.2024 ja valokuvat
4. Kuulemiskirje 25.9.2024

Esittelijä:

Rakennustarkastaja Eero Mikkela

Ehdotus:

Ympäristölautakunta päättää antaa kehotuksen korjata/maalata asuinrakennuksen julkisivu kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta. Velvoitetta on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Kehotusta ja kehotuksen määräaika (kolme kuukautta päätöksen tiedoksisaannista) on noudatettava uhalla, että maksettavaksi tuomitaan uhkasakko peruserältään 300 euroa ja sen jälkeen lisäerät 100 euroa/kuukausi jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Toimeenpano:

Ote:

Kiinteistön omistaja, todisteellinen tiedoksianto
Maanmittauslaitos, kirjaamo@maanmittauslaitos.fi

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Valitusosoitus:

hallintovalitus Itä-Suomen hallinto-oikeus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

D/4507/10.03.00.14/2024

30 § Määräys ja uhkasakon asettaminen koskien luvatonta talousrakennusta, Seiskarintie

Ympla 20.2.2025 § 30

Valmistelija: Juristi Marika Kytölä, puh 040-643 0095

Esittelyteksti: **Asian tausta**

Rakennusvalvonta on kiinnittänyt huomiota 7.5.2024 rakennetun ympäristön valvonnan yhteydessä Hirssaassa sijaitsevan kiinteistön 285-023-0002-0007 luvattomasti rakennettuun talousrakennukseen.

Rakennustarkastaja on kehottanut kirjallisesti kiinteistön omistajaa 16.5.2024 päivätyllä kehotuskirjeellä hakemaan luvattomasti rakennetulle talousrakennukselle rakennusluvan tai vaihtoehtoisesti purkamaan rakennuksen pois. Kehotuksen määräaika on ollut 30.9.2024 mennessä.

Kiinteistön omistaja on hakenut kehotuksen mukaiselle määräajalle 23.10.2024 toimitetulla sähköpostilla pidennystä ja määräaika on rakennustarkastajan 31.10.2024 päivätyllä kehotuksella jatkettu pyynnön mukaisesti 15.11.2024 asti.

Kiinteistön omistajalle tiedotettiin 31.10.2024 päivätyllä kirjeellä, että kiinteistön jälkitarkastus pidetään 18.11.2024 kello 14.30 alkaen. Kiinteistön omistaja oli läsnä jälkitarkastuksessa. Tarkastuksella valvontainsinööri totesi, että kehotuksen mukaiset toimenpiteet olivat edelleen suorittamatta: rakennuslupaa ei oltu haettu, eikä rakennusta purettu. Tarkastuksella otetuista kuvista on todennettavissa luvattomasti rakennettu talousrakennus.

Asianosaisen kuuleminen

Asianosaiselle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa toimitetulla kuulemiskirjeellä. Kuulemiskirjeessä on varattu tilaisuus esittää selvitystä miksi kehotuksen mukaisia toimenpiteitä ei ole tehty, sekä tilaisuus lausua mahdollisesta hallintopakosta.

Kiinteistön omistaja on toimittanut 11.12.2024 vastineen kuulemiseen. Vastineen mukaan toinen luvattomista rakennuksista on pihakontti ja toinen pyykkitelinekatos. Kiinteistön omistajan mukaan pyykkitelinekatos on ollut paikallaan vuodesta 2002. Kyseinen rakennelma on rakennettu naapureiden välille erottamaan kiinteistöt ja rajaamaan muun ohella näkyvyyttä naapurikiinteistölle, sekä suojaamaan naapurikiinteistöltä tulevaa savua ja melua.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Saman säännöksen 2 momentin

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

mukaan rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Säännöksen 6 momentin mukaan määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupa voidaan asettaa määräaika.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 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 voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Säännöksen 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan viranomaisen voi asettaa uhkasakon, teettämisen tai keskeyttämisen, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudattavaksi sakon uhalla.

Uhkasakkolain 10.1 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomaisen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudattavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Rakentamislain 194 § lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Asian oikeudellinen arviointi

Asiassa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin mukaisesta rakennuksen rakentamisesta, johon on oltava rakennuslupa. Kyseessä olevalle talousrakennukselle ei ole haettu rakennuslupaa.

Kiinteistön omistaja on hakenut lisäaikaa kehotuksen mukaisille toimille hakea rakennuslupa/purkaa talousrakennus ja pyydetty lisäaika kehotuksen mukaisille toimille on myönnetty. Pyyntöön mukaisesta lisäajasta huolimatta, kiinteistön omistaja on laiminlyönyt kehotusten mukaisiin toimiin ryhtymisen määräajassa 15.11.2024 mennessä. Jälkitarkastus on pidetty 18.11.2024 ja tarkastuksella valvontainsinööri on todennut, että kehotuksen mukaiset toimenpiteet ovat olleet edelleen suorittamatta: rakennuslupaa ei oltu haettu/talousrakennusta purettu. Jälkitarkastuksen jälkeen kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi. Kiinteistön omistaja on toimittanut 11.12.2024 vastineen kuulemiseen. Vastineen mukaan toinen luvattomista rakennuksista on pihakontti ja toinen pyykkiteline katos. Kyseinen rakennelma on rakennettu naapureiden välille erottamaan kiinteistöt ja rajaamaan muun ohella

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

näkyvyyttä naapurikiinteistölle, sekä suojaamaan naapurikiinteistöltä kantautuvaa savua ja melua.

Kiinteistön omistajaa on kehotettu hakemaan rakennuslupa/purkamaan luvaton rakennus. Määräaikaa on annettu 15.11.2024 saakka. Kiinteistön omistaja on selkeästi laiminlyönyt velvollisuutensa ryhtyä kehotuksen mukaisiin toimiin. Kiinteistön omistaja ei ole vastineessaan esittänyt seikkaa, jonka vuoksi asiaa olisi aihetta arvioida toisin. Edellä esitetyin perusteiden syytä määrätä kiinteistön omistaja hakemaan rakennuslupa/purkamaan luvaton rakennelma.

Mahdollisen laiminlyönnin varalta Kotkan ympäristölautakunnalle esitetään, että päävelvoitteen tehosteeksi asetetaan kiinteistön omistajalle uhkasakko peruserältään yhdeksänsataa (900) euroa ja sen jälkeen kolmensadan (300) euron lisäerät jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. Uhkasakko voidaan määrätä täytäntöön pantavaksi, mikäli edellä mainittua toimenpidettä ei ole suoritettu lautakunnan asettamaan määräaikaan mennessä (kolme kuukautta päätöksen tiedoksiannosta).

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakollain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuina maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava Kotkan kaupungille kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta sakon uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioon ottaen, pidettävä siinä määrin vähäisenä, ettei yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. Asiassa ei näin tehdä tutkintapyyntöä poliisille.

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut 12.3 §:n mukainen maksu 700 euroa.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaan tuloa, joten asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Liitteet:

1. Kehotus 16.5.2024
2. Kutsu jälkitarkastukseen
3. Tarkastuspöytäkirja ja valokuvat
4. Kuulemiskirje 18.11.2024

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

5. Asianosaisen vastine 11.12.2024

Esittelijä: Juristi Marika Kytölä

Ehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa määräyksen hakea rakennuslupa/purkaa talousrakennus kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta. Velvoitetta on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Kehotusta ja kehotuksen määräaikaa (kolme kuukautta päätöksen tiedoksisaannista) on noudatettava uhalla, että kiinteistön omistajalle tuomitaan maksettavaksi uhkasakko peruserältään yhdeksänsataa (900) euroa ja sen jälkeen lisäerät kolmesataa (300) euroa/kuukausi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano:

Ote: Kiinteistön omistaja, todisteellinen tiedoksianto
Maanmittauslaitos, kirjaamisasiat@maanmittauslaitos.fi

Valitusosoitus: hallintovalitus Itä-Suomen hallinto-oikeus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

OIKAISUVAATIMUSOHJEET**Muutoksenhakukielto**

Seuraavista päätöksistä ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 17-23, 26, 27

Seuraavista päätöksistä ei annetun lain julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 146 §:n nojalla saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla, koska kyse on markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvista asioista.

Pykälät: -

Koska seuraavista päätöksistä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus, niistä ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät: -

Seuraaviin päätöksiin ei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 1 momentin tai muun lainsäädännön mukaan saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät: -

Pykälät ja valituskieltojen perusteet

Oikaisuvaatimusohjeet

Asiat -...

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja oikaisuvaatimus-oikeus Yllä mainittuihin päätöksiin voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksena **ympäristölautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimuksen maksu Oikaisuvaatimuksen käsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä

tiedoksianto, katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.54

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **27.2.2025**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuin- tai postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Jos oikaisuvaatimusta koskevia ilmoituksia tai päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava kaupunginhallitukselle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköpostitse.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus lähetetään aina omalla vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomaisen yhteystiedot

Kotkan kaupunki
Ympäristölautakunta
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
(PL 205, 48101 Kotka)
Puhelin: 05 23450 (kirjaamo)
Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi
Virka-aika: ma - pe klo 8.00 – 12.00 ja 13.00 – 16.00
Erikseen ilmoitettavana kesäaikana:
ma – pe klo 8.00 – 12.00 ja 13.00 – 15.00

Asiat

§

**Valitusviranomaisen
ja valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Itä-Suomen hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

[Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](#)

Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi **27.2.2025**.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. 56

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- valittajan nimi ja kotikunta;
- postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet> .

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

Valitusviranomaisen yhteystiedot**Itä-Suomen hallinto-oikeus**

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 564 2500

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 564 2501

Virka-aika arkisin klo 8.00–16.15

VALITUSOSOITUS (Poikkeamislupapäätös, suunnittelutarveratkaisu) Ympla § 25

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella **Itä-Suomen hallinto-oikeudesta**.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika ja valituksen toimittaminen

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituskirjelmän voi lähettää omalla vastuulla postitse tai toimittaa perille lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi toimittaa myös faksilla tai sähköpostilla. Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän tulee olla toimitettu siten, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä valitusajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

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

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus tehdään kirjallisesti ja osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. 58

Valituskirjelmässä on **ilmoitettava**:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta;
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä
- 3) perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- 4) valittajan nimi ja kotikunta
- 5) postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on **liitettävä**:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä valitusosoituksineen
- 2) selvitys siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta; sekä
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- 4) asiamiehen valtakirja, mikäli asiamiehenä ei toimi asianajaja tai yleinen oikeusavustaja.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaisissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](https://oikeus.fi) Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusviranomaisen yhteystiedot

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64
70100 KUOPIO
(PL 1744, 70101 KUOPIO)
Puh. 029 564 2500
Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi
Faksi: 029 564 2501
Virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15

VALITUSOSOITUS

Ympla 20.2.2025 §28, §29, §30

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. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Postiosoite: PL 1744, 70100 KUOPIO
Käyntiosoite: Minna Canthinkatu 64, 70100 KUOPIO
Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2502
Puhelinnumero: 029 564 2500

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 tuomioistuinmaksulaisissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](https://www.oikeus.fi/fi/ajantasainen-tieto-oikeudenkayntimaksuista) Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kotkan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 205, 48101 KOTKA
Käyntiosoite: Kustaankatu 2, 48100 KOTKA
Sähköpostiosoite: kirjaamo@kotka.fi
Puhelinnumero: 05 23450

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00- 12.00 ja 13.00 – 16.00.

Erikseen ilmoitettavana kesäaikana:
ma – pe klo 8.00 – 12.00 ja 13.00 – 15.00