

**Kokkolan Urheilupuisto Oy, 272-8-9904-0-V1, Kaarlelankatu 51,
Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Yleisörakennelma MRL 126a.2 §,
Aitaaminen MRL 126a.9 §, Maalämpö MRL 126a.12 §
(Monitoimihalli ja jalkapallokenttä katsomoineen, kaksi erillistä
sisäänkäyntirakennusta sekä jätesuoja. Jalkapallokentän aitaaminen, 8 kpl
lämpökaivoja ja aurinkopaneelit)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.11.2023 § 155
807/10.03.00.02/2023

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa 2023-378**
Päätöspäivämäärä

Rakennuspaikka

272-8-9904-0-V1
Pinta-ala 26 666.0
Kaarlelankatu 51
67100 KOKKOLA

Hakija

Kokkolan Urheilupuisto Oy - Karleby Idrottspark Ab
PL 43
67101 Kokkola

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
Yleisörakennelma MRL 126a.2 §
Aitaaminen MRL 126a.9 §
Maalämpö MRL 126a.12 §
(Monitoimihalli ja jalkapallokenttä katsomoineen, kaksi erillistä
sisäänkäyntirakennusta sekä jätesuoja. Jalkapallokentän aitaaminen, 8 kpl
lämpökaivoja ja aurinkopaneelit)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	17860.0	17860.0	146690.0
2	35.0	35.0	100.0
3	35.0	35.0	100.0
4	40.0	40.0	100.0
5	14.0	14.0	40.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Hybridiareena, PRT
Paloluokka P1

Luvan rakennus 2
Sisäänkäyntirak. A, PRT
Paloluokka P3

Luvan rakennus 3
Sisäänkäyntirak. B, PRT
Paloluokka P3

Luvan rakennus 4
Jätekatos, PRT
Paloluokka P3

Luvan rakennus 5
Siirrettävän katsomo, PRT
Paloluokka P3

Lausunnot

Infrasuunnittelija Tero Luokkala	25.08.2023	Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Niina Häkkinen	27.06.2023	Puoltava
Suunnitteluinsinööri Marianna Hautala	26.10.2023	
Palotarkastaja Jere Hosionaho	30.10.2023	Ehdollinen
Ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki	27.10.2023	Puoltava
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	26.10.2023	Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	01.11.2023	

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Tonttikartta
Liikuntaesteettömyysselvitys
Hakemus rakennustyön aloittamiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta
Naapurin kuuleminen
Kosteudenhallintaselvitys
Väriyssuunnitelma
Energiaselvitys
Energiatodistus
Selvitys jätevesien johtamisesta
Havainnekuvia
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Monitoimihalli mahdollistaa sisäurheilun lisäksi erilaisten tapahtumien järjestämisen.

Vähäinen poikkeaminen MRL 175 §. Rakennuspaikalla voimassa olevassa asemakaavassa n:o 8/25, hyväksytty 31.10.2022, on rakennusoikeus määritelty tehokkuuslukuna seuraavasti:

”Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde korttelialueen pinta-alaan. Lisämääre tehokkuusluvun perässä osoittaa tehokkuusluvun antavan kerrosalan lisäksi majoitustoimintaan sallittavan kerrosalan. Tilanteessa, jossa ensisijaisesti majoitustoimintaa varten erotetaan erillinen tontti ja/tai vuokra-alue, muodostuu tontin rakennusoikeus tontin pinta-alan sitä rajoittamatta lisämääreen mukaisesti.”

Ko. hanketta koskee siis vain asemakaavassa määritetty tehokkuusluku ($e=0.45$). Vuokra-alueen 272-8-9904-0-V1 pinta-ala on 26 666 m². Tämän mukaisesti laskettuna alueen rakennusoikeus olisi n. 12 000 k-m². Hankkeen yhteenlasketuksi kerrosalaksi on ilmoitettu 17 983,5 k-m². Näin ollen

rakennusoikeus ylittyisi reilusti laskettuna rakennuspaikan pinta-alan perusteella. Asiasta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto:

”Kaupunkisuunnittelu-yksikkö on keskustellut hankkeesta ja todennut sen olevan kaavan mukainen. Rakennusoikeuden suhteen tehokkuuslukua tulkitaan niin, että kaavan osoittaman tehokkuusluvun kautta saatava rakennusoikeus lasketaan koko kaava-alueen mukaan, eli ei vain pelkän rakennuspaikkana toimivan vuokra-alueen mukaan. [...]”

Laskentatapa voidaan kaupunkiluvituksen näkökulmasta edellä mainittuun lausuntoon viitaten hyväksyä vähäisenä poikkeamisena. Alueelle sijoittuvien muiden hankkeiden rakennusoikeuslaskelmissa tulee jo tämän hankkeen yhteydessä käytetty rakennusoikeus ottaa huomioon.

Kaupunginarkkitehti on antanut hankkeesta lausunnon, alla ote lausunnosta (lausunto on liitetty kokonaisuudessaan oheismateriaaliin):

”Alueen rajauksessa on käytetty huomattava määrä teräsprofiililevyä, joka on leimaa-antavin ja ensimmäisenä koettava materiaali Suntain varrella kohdetta lähestyttäessä. Toisin sanoen keskustentän siirtokatsomo osana uutta pallokenttää avokatsomoinen ja yhdessä kutistuneen pääkatsomon ja sen ylikorkean pääkatsomolipan kanssa luo pirstaleisen kokonaisvaikutelman, josta puuttuu intiimi kokoava stadionvaikutelma. Materiaali ja tapa katsomorakennelmiseen rajata pallokenttää on paikka ja hankkeen tavoittelemaa statusta huomioiden vaatimaton (kaupungin historiallisesti merkittävän kaupunginosan välittömässä vaikutuspiirissä ja kaupungin kevytliikenteen ja kehittyvän urheilupuiston keskellä). Urheiluhallin pohjoisjulkisivu terässandwichelementtipintaisena vesittää mielikuvan tiiliverhoillusta rakennuksesta. Tiili- tai tiililaattaverhous on keskeinen kaupunkikuvallinen lähtökohta julkisivussa, koska niin jäähallissa kuin uimahallissa, sekä Kaarlelan kadun varren kerrostalorakentamisessa on käytetty kyseisiä materiaaleja. Liittyminen olevaan rakennuskantaan tapahtuu lähtökohtaisesti vastoin alkuperäistä tavoitteenasettelua.”

Asemakaavassa ei varsinaisesti ole julkisivua koskevia määräyksiä. Ainoa kaupunkikuvalliseen ohjaukseen liittyvä määräys kuuluu seuraavasti:

”Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää koko urheilupuiston käsittävä toteutusmalli, jossa havainnollistavien kuvien esitetään eri toimintojen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen yhteensopivuus sekä pysäköintijärjestelyt.”

Asemakaavamääräykset löytyvät kokonaisuudessaan oheismateriaalista. Viitaten kaupunginarkkitehdin antamaan julkisivulausuntoon voidaan todeta, että hankkeen julkisivullisissa ratkaisuissa olisi vielä työstettävää. Kaupunkisuunnittelu on omalta osaltaan todennut hankkeen asemakaavan mukaiseksi.

Naapurit on kuultu viran puolesta. Kuulemisaikana ei ole saapunut yhtään huomautusta.

Alueen hulevedet johdetaan vuokra-alueen ulkopuolista aluetta hyödyntäen Suntiin. Tarvittava kiinteistörasite tulee perustaa.

Monitoimihallia ympäröivän piha-alueen suunnittelu tapahtuu Kokkolan kaupungin kaupunkisuunnittelu -osaston toimesta. Ko. alueelle sijoittuvat mm.

alueen liikennöinti ja osa autopaikoista. Näiden alueiden tulee olla valmiit ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemakaavassa ei ole annettu erityisiä määräyksiä autopaikkojen lukumäärästä. Liikennesuunnitelmassa on käsitelty laskennallisia / arvioituja liikennemääriä. Selvityksessä on esitetty maksimikatsojamäärän mukainen autopaikkatarve ja karttamateriaalein se mistä tarvittavat autopaikat ovat löydettävissä. Selvityksessä on otettu huomioon myös muiden lähialueiden samanaikaisesti tarvitsemat pysäköintitarpeet.

Korkeat pylväsvalaisimet edellyttävät lentoesteluvan hakemista. Lentoestelupahakemus on jätetty, mutta sen käsittely on vielä kesken. Tästä syystä valaisimet päätettiin jättää pois hakemuksesta ja lentoesteluvan saamisen jälkeen haetaan valaisimille oma lupansa.

Rakennukseen toteutettava väestönsuoja alittaa vaadittavan tilatarpeen 35 m²:n verran. Väestönsuojan rakentamiselle viiden vuoden sisällä rakennuksen käyttöönotosta anotaan lykkäystä perustuen Pelastuslain 71 §:ään:

"[...] Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaisista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi sallia yhteisen väestönsuojan rakennettavaksi myöhemminkin kuin viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia. (21.4.2023/754)[...]"

Ote hakemukseen liitetystä anomuksesta:

"Hybridareenan suojatilan tarve on 157m², joka henkilömääränä vastaa 210 henkilöä. Hybridareenassa on varsinaista suojatilaa 122m². Tila alittaa tarpeen 35m²:n verran. Puuttuva 35m²:n suojatila rakennetaan myöhemmin rakennettavan harjoitusjäähallin yhteydessä. Väestönsuoja rakennetaan viiden vuoden kuluessa hybridareenan loppukatselmuksesta."

Asiasta on saatu pelastusviranomaisen puoltava lausunto. Edellä mainitut huomioiden väestönsuojan puuttuvan osan rakentamista 5 vuoden sisällä ko. rakennuksen käyttöönottokatselmuksesta voidaan pitää hyväksyttävänä.

Hakemukseen on liitetty meluselvitys, jonka yhteenvedossa on todettu seuraavasti:

"Melumallinnuksen perusteella lähimmissä asuinrakennuksissa ja hoivakodissa todennäköisesti ylitetään asumisterveysasetuksen toimenpiderajat konsertin soiton aikaiselle keskiäänitasolle sekä pienitaajuiselle melulle, oli kyseessä etelään tai pohjoiseen suunnattu lava. Etelään suunnatun lavan konsertin tuottamat keskiäänitasot lähimmille asuinrakennuksille on 88 dB ja pohjoiseen suunnatulla lavalla puolestaan 80 dB. Kyseessä on kuitenkin harvoin (muutaman kerran vuodessa) tapahtuva ylitys, joten on mahdollista tehdä tulkinta asumisterveysasetuksen 3§ nojalla, että melun raja-arvoja ei sovelleta, tai soveltaminen on lievempää. Näin ollen suositellaan tapahtumien aikaista melu-ilmoitusmenettelyä, sekä melumittauksia lähimpien häiriintyvien rakennusten kohdilla konserttitapahtumien aikana.

Tässä selvityksessä on oletettu, että konserttitoiminta tapahtuu ilta-aikaan, joten konserttitoiminnasta ei aiheudu häiriötä koulu-, päiväkot- tai toimistorakennuksiin.”

Asiasta on saatu ympäristöpalveluilta puoltava lausunto:

”Ulkoilmakonserttien soittoajat ja desibelirajoitukset määritetään ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisen meluilmoituksen käsittelyssä tapauskohtaisesti.”

Viitaten yllä olevaan voidaan suurten tapahtumien aikainen ylitys asumisterveysasetuksen toimenpiderajojen keskiäänitason osalta katsoa olevan hyväksyttävä ja meluilmoituksen käsittelyn kautta hallittavissa.

Hankkeelle on anottu aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimiasuutta. Perusteluissa on tuotu esille seuraavat seikat:

”Perustus- ja täyttötöiden siirtyminen enemmän talvea kohden Pohjamaan jäätyminen, paalutuksien sulanapito ja routimisen estäminen, paalutuksien jälkeen anturavalujen jälkeinen vierustäyttö suojaa paalutuksia jäätymiseltä.”

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 50 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa perustuksia koskevan rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 §.

Monitoimihallissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 4500, peilialissa, tila 2.009, 100, ravintolassa, tilat 3.12 ja 3.14 (sis. kabinetit 3.06 ja 3.10), 350 ja jalkapallokentän katsomoissa 3573 henkilöä.

Ulkopuolinen tarkastus MRL 150 c §
Hankkeeseen on valittu toiminnallisen palomitoituksen osalta kolmannen osapuolen tarkastaja.
Lisäksi aloituskokoukseen mennessä tulee ilmoittaa myös kantavien teräsrakenteiden osalta kolmannen osapuolen tarkastuksen suorittava henkilö.

Hankkeen vaativuuden (poikkeuksellisen vaativa, 120 d §) vuoksi tulee rakentamisen laadun varmistamiseksi tehdä laadunvarmistusselvitys MRL 121 a §.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Kaupunkilupapäällikkö

- Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Vesikeskuslämmitysjärjestelmän työnjohtaja
Paalutustyönjohtaja
Eriyisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Palokatkosuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Lämmityslaitteiden tarkastus
Väestönsuojan tarkastus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Infralausunnon ehdot huomioitava.

Samalla myönnetään lupa perustuksia koskevan rakennustyön suorittamiseen ennen kun päätös on saanut lainvoiman lautakunnan määräämää vakuutta 50 000 euroa vastaan.

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista.

Perustamistapaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Ennen töiden aloittamista on esitettävä rakennesuunnittelijan, pohjatutkimukseen perustuva, perustamistapa laskelmineen. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja MRL 149 d §.

Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla.

Poraus työn suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu.

Palokatkoöpöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä / aloituskokouksessa muutoin sovitusti.

Sähköalan ammattilaisen tulee tehdä käyttöönottotarkastus aurinkosähköjärjestelmälle ennen laitteiston käyttöönottoa. Käyttöönottotarkastuksesta on laadittava käyttöönottotarkastuspöytäkirja.

Aurinkopaneelien sarjaankytkennän erotuskytkimen tulee sijaita pelastuslaitoksen helposti saavutettavassa paikassa.

Tieto aurinkosähköjärjestelmän olemassaolosta tulee merkitä standardin SFS 6000-7-712 mukaisesti.

Aurinkosähköjärjestelmän asennuksen valmistumisesta on ilmoitettava pelastusviranomaiselle. Pelastusviranomaiselle on varattava mahdollisuus suorittaa tarkastus ennen aurinkosähköjärjestelmän käyttöönottoa.

Aurinkovoimalan tietokortti tulee laatia.

Ympäröivien piha-alueiden tulee olla valmiit ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Yhteisen väestönsuojan on oltava valmis viiden vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönottokatselmuksesta.

Ulkopuolinen tarkastus MRL 150 c §. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto rakennuksen kantavien teräsrakenteiden osalta.

Laadunvarmistusselvitys MRL 121 a § tulee laatia.

Tarvittava kiinteistörasite tulee perustaa.

Kokkolan Veden lausunnon sisältö ja ehdot huomioitava.

Viranomaisverkon (VIRVE) kuuluvuus varmistettava rakennuksen kaikissa tiloissa varmistettava.

Hätäkeskukseen kytketty paloilmoinin sekä automaattinen sammutus- (sprinklaus) ja savunpoistolaitteisto on tarkastettava ennen kyseisten laitteistojen käyttöönottoa.

Pelastussuunnitelma tulee olla laadittuna ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Palotarkastajan lausunnon ehdot huomioitava.

-Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 50 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa perustuksia koskevan rakennustyön suorittamiseen ennen

Päätös

- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- Päätös on maksullinen

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Ohjeet valitus/oikaisumenettelystä liitteenä. Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti rakennusluvan palauttamista uuteen valmisteluun. Haimakainen esitti, että lautakunta evästää jatkovalmistelua kahdella tavalla, ensinnäkin hakijan tulisi hallita riittävän suurta vuokra-aluetta, mikä sallii esitetyn rakennusoikeuden ja toiseksi vaihtoehdoksi poikkeamisluvan käsittely ennen rakennuslupaa. Tämän lisäksi lautakunta vaatii kaupunginarkkitehti Kristian Biskopin lausuntoon vedoten tuomaan vaihtoehtoisia ratkaisuja kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden ratkaisemiseksi kaavan vaatimalla ja alkuperäisen tavoitteenasettelun tasolla.

Palautuksen perustelut:

Rakennuslupa on voimassa olevan asemakaavan vastainen. Asemakaavassa rakennusoikeus ilmoitetaan pinta-alaperusteisena tehokkuusluvulla $e=0.45$. Rakennusluvan hakija hallitsee vuokra-aluetta, minkä pinta-ala on 26 666 m². Kyseisen vuokra-alueen rakennusoikeus on 11 999,7 k-m². Lupaa haetaan 17 983,5 k-m²:lle. Rakennusoikeuden ylitys tulisi olemaan 5 983,8 k-m².

Yleisesti asemakaava-alueilla on katsottu ylityksen olevan vähäistä suuremman, kun se on ollut yli 10%:n luokkaa. Ylityksen ollessa n. 50 %, ylitystä ei voi hyväksyä vähäisenä ylityksenä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §:n mukaan rakennushanke tulee olla asemakaavan mukainen.

Rakennusluvan hakija ei voi saada rakennusoikeutta sellaiselta alueelta, mitä se ei hallitse.

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskopin lausunnossa todetaan, että liittyminen olevaan rakennuskantaan tapahtuu lähtökohtaisesti vastoin alkuperäistä tavoitteenasettelua, eikä arkkitehtonisia perusteluja ratkaisussa ole olemassa.

Jäsen Lassila kannatti puheenjohtaja Haimakaisen palautusesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut palautusesitys, jota kannatettiin, tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Asian käsittelyn jatkaminen oli JAA ja puheenjohtaja Haimakaisen palautusesitys oli EI.

Äänestyksen tulos: asian käsittelyn jatkaminen (JAA) sai kolme (3) ääntä ja Haimakaisen palautusesitys (EI) sai seitsemän (7) ääntä. Näin puheenjohtaja Haimakaisen palautusesityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite A

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. palauttaa rakennusluvan uuteen valmisteluun ja evästi jatkovalmistelua edellä esitetyllä tavalla
2. että asia tuodaan uudelleen valmisteltuna seuraavan rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksen käsittelyyn 29.11.2023.