

## Rakennus- ja ympäristölautakunta

---

Aika 10.04.2024 klo 17:03 - 18:48

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

### Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 49	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 50	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 51	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 52	Tiedotettavat asiat	7
§ 53	Talouden toteuma 1.1.-29.2.2024 RYL	8
§ 54	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	9
§ 55	Lausunto Boliden Kokkola Oy:n ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / Rikkirikasteen hyötykäyttö	10
§ 56	Kokkolan Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2024	15
§ 57	Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-112-3-1, Morsiussaarenpolku 5 (lupatunnus 272-2024-96)	18

## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Haimakainen Pentti	puheenjohtaja	
	Snellman Hans	varapuheenjohtaja	
	Autio Tiina	jäsen	
	Enlund-Piirto Annika	jäsen	
	Hietaharju Anne	jäsen	
	Hiltunen Raimo	jäsen	
	Horila Tiia	varajäsen	
	Kastrén Janne	jäsen	§ 52-57
	Lassila Timo	jäsen	
	Simpanen Sami	jäsen	
	Ojala Jyrki	kaupunginhallituksen edustaja	
	Innanen Sari	kh:n puheenjohtaja	
	Hannila Juhani	esittelijä	
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä	
	Kujala Nina	esittelijä	
	Kalliokoski Satu	sihteeri	
Plusisaari Marika	asiantuntija	§ 49-56	
Poissa	Kiiskilä Eeva-Liisa		
	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		
	Sillanpää Tiia		

## Allekirjoitukset

	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
	PENTTI HAIMAKAINEN puheenjohtaja	SATU KALLIOKOSKI pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	49 - 57	
Pöytäkirjan tarkastus		
	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
	ANNE HIETAHARJU pöytäkirjantarkastaja	TIINA AUTIO pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 15.04.2024 09:00

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 49 10.04.2024

---

## **Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 50 10.04.2024

---

## **Pöytäkirjan tarkastajat**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Anne Hietaharjun ja Tiina Aution, varalle Annika Enlund-Piirto.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 51 10.04.2024

---

## Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Puheenjohtajan esityksestä rakennus- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyä lisälistalla olevan § 57 käsiteltäväksi kokouksessa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 52 10.04.2024

---

## Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Taluspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 53 Talouden toteuma 1.1.-29.2.2024 RYL

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki:

§ 55 Lausunto Boliden Kokkola Oy:n ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / Rikkirikasteen hyötykäyttö

§ 56 Kokkolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2024

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle tiedoksi:

1. Jätevesiselvitys / Kokkolan veden jätevesiverkoston liittymättömät kiinteistöt - tilannekatsaus
2. Teollisuusalueiden jätevesien käsittely / öljyiset jätevedet pumppaamoissa

Jäsen Kastrén liittyi kokoukseen klo 17.27

Marika Plusisaari poistui kokouksesta klo 17.59

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 53 10.04.2024

---

## Talouden toteuma 1.1.-29.2.2024 RYL

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.04.2024 § 53  
899/02.02.02/2023

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-29.2.2024 on liitteenä ja se esitellään kokouksessa:

Liite A Talouden toteutuminen

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi talousarvion toteutumisen ajalta 1.1. – 29.2.2024.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 54 10.04.2024

---

## Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 13.3.-2.4.2024.

Johtava rakennustarkastaja  
Johtava ympäristötarkastaja  
Kaupunkilupapäällikkö  
LVI-tarkastaja  
Rakennustarkastaja  
Ympäristötarkastaja  
Lupatarkastaja

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 55 10.04.2024

---

## Lausunto Boliden Kokkola Oy:n ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / Rikkirikasteen hyötykäyttö

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.04.2024 § 55  
289/11.00.03/2024

Valmistelija Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Hanke

Boliden Kokkola on jättänyt ympäristövaikutusten arviointiohjelman Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle koskien rikkirikasteen hyötykäyttöä. Boliden Kokkola suunnittelee sinkkitehtaan pohjoispuolella sijaitsevan jätealueen altaisiin loppusijoitetun rikkirikasteen hyötykäyttöä. Suunnitelman mukaan rikkirikaste (n. 400 000 tonnia / n. 540 000 m<sup>3</sup>) poistetaan altaista suodatusta, välivarastointia ja jatkokäsittelyä varten ja tämän jälkeen rikkirikastealtaat 8A ja 8B poistetaan ja tasataan yhteisjätteen läjitystä varten. Rikkirikasteen hyötykäyttöhankkeen myötä vapautuu tilaa nykyiselle jätealueelle. Jatkokäsittelyvaihtoehtoina ovat rikkirikasteen hyödyntäminen Boliden Kokkolan sinkkitehtaalla olemassa olevissa prosesseissa tai uuden pyrometallurgisen prosessin avulla. Vaihtoehtoisesti rikkirikaste voidaan toimittaa ulkopuoliselle toimijalle käsiteltäväksi tai loppusijoitettavaksi. Rikkirikasteen hyötykäyttö uuden pyrometallurgisen prosessin avulla edellyttää toista rikkihappotehdasta nykyisen rinnalle.

Hankevaihtoehdot

Hankkeessa on kolme arvioitavaa vaihtoehtoa: VE0, VE1a ja VE1b. Kaikissa vaihtoehdoissa jätealueen rikkirikastejäte poistetaan altaista 8A ja 8B.

0-vaihtoehdossa rikkirikaste syötetään olemassa olevan laitoksen kautta tai toimitetaan ulkopuoliselle toimijalle käytettäväksi tai loppusijoitettavaksi.

1a-vaihtoehdossa tehdasalueelle rakennetaan kolmas pasutto ja rikkirikaste syötetään sinkkirikasteen kanssa kolmen pasuton kautta. Syötettävän sinkkirikasteen määrä kasvaa 200 000 tonnia vuodessa ja sinkin tuotantokapasiteetti kasvaa kymmenellä prosentilla. Alueelle rakennetaan toinen rikkihappotehdas ja rikkihapon tuotantokapasiteetti kasvaa 350 000 tonnista 730 000 tonniin vuodessa.

1b-vaihtoehdossa tehdasalueelle rakennetaan 1-3 kappaletta rumpu-uuneja rikkirikasteen käsittelyä varten. Syötettävän sinkkirikasteen määrä ei kasva, eikä siten sinkin tuotantokapasiteetti kasva. Alueelle rakennetaan toinen rikkihappotehdas ja Boliden Kokkolan rikkihapon tuotantokapasiteetti kasvaa 350 000 tonnista 730 000 tonniin vuodessa.

Hankevaihtoehdot ja hankkeen sijainti ovat tarkemmin kuvattuna liitteenä A olevassa kuulutuksessa ja oheismateriaalissa A olevassa ympäristövaikutusten arviointiohjelmassa. Ympäristövaikutusten arviointiohjelma löytyy myös oheisesta verkkolinkistä: [Verkkolinkki](#) Rikkirikastealtaiden sijainti on esitetty liitteessä B (YVA-ohjelman sivu 42.)

Liite A	Kuulutus YVA-ohjelmasta
Oheismateriaali A	YVA-ohjelma
Liite B	Rikkirikastealtaat sijainti

Hanketta koskeva avoin yleisötilaisuus järjestetään 9.4.2024 klo 18.00 alkaen Nuorisokeskus Villa Elban tiloissa.

#### Lausuntopyyntö

Yhteysviranomaisena toimiva Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus pyytää lausuntoa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta (rakennus- ja ympäristölautakunta). Lausunto tulee antaa 19.4.2024 mennessä. Arviointiohjelmasta voi esittää myös mielipiteitä 19.4.2024 mennessä viitteellä EPOELY/758/2024 toimittamalla mielipiteet osoitteeseen [kirjaamo.etela-pohjanmaa@ely-keskus.fi](mailto:kirjaamo.etela-pohjanmaa@ely-keskus.fi)

#### Hankkeen vaikutukset

YVA-konsultti ja Boliden Kokkola ovat arvioineet hankkeen keskeisimmiksi vaikutuksiksi yhteisvaikutukset alueen muiden toimijoiden kanssa sekä vaikutukset merialueelle lisääntyvän rikkihappotehtaan lauhdevesien vuoksi. YVA-konsultti ja Boliden Kokkola ovat arvioineet myös SO<sub>2</sub>- päästöt ja uuden toiminnan meluvaikutukset keskeisiksi ja esittäneet, että niistä laaditaan leviämismallinnukset YVA-selostukseen. YVA-konsultti ja Boliden Kokkola ovat esittäneet, että jäähdytysvesien vaikutuksia vesistön lämpötilan nousuun ja jääolosuhteisiin arvioidaan vesistömallitarkasteluun pohjautuen. Lauhdevesien kulkeutumista vesistössä arvioidaan 3D-mallin avulla. YVA-ohjelman mukaan tarkimman mallin koko on 16x14 kilometriä ja mallinnuksen

tuloksena saadaan arvio lämpökuormituksen kulkeutumisesta ja sekoittumisesta eri virtaama- ja sääolosuhteissa.

#### Hankkeen jatko

Yhteysviranomaisena toimiva Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus antaa oman lausunnon YVA-ohjelmasta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen, jotka tulee huomioida YVA-selostuksessa. Sen jälkeen hanke etenee YVA-selostusvaiheeseen, josta pyydetään lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Tämän jälkeen yhteysviranomaisen antaa asiasta perustellun päätelmän, jonka jälkeen hanke etenee ympäristölupaprosessiin, josta pyydetään myös lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

#### Ehdotus rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnoksi

YVA-ohjelma on kattava ja YVA-ohjelmassa on kuvattu selkeästi asiat, jotka YVA-konsultti ja Boliden Kokkola aikovat esittää YVA-selostusvaiheessa. Kokkolan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto keskittyy asioihin, jotka YVA-selostuksessa tulee huomioida.

#### Päästöt (ilma ja vesi)

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että YVA-selostuksessa esitettävissä SO<sub>2</sub>- mallinuksissa ja raportissa tulee vertailua tehdä myös Ykspihlajan SO<sub>2</sub>- mittaustuloksiin. Täydennyksenä YVA-ohjelmaan: SO<sub>2</sub>- keskipitoisuus vuoden 2023 osalta Ykspihlajan mittausasemalla oli 2,7 ng/m<sup>3</sup> (nanogrammaa/normikuutiometri).

Vaihtoehtoja VE1a ja VE1b tulee vertailla uuden rikkihappotehtaan osalta siinä, kumpi ratkaisu tuottaa enemmän SO<sub>2</sub> -päästöjä (rumpu-uunit vai pasutto). Vertailua tulee tehdä nykytilanteeseen, jossa on 1 rikkihappotehdas.

Ilmaan johdettavien metallipäästöjen osalta tulee vertailla vaihtoehtoja keskenään ja esittää vaihtoehtojen osalta kuinka paljon metallipäästöt ilmaan kasvavat vuositasolla suhteessa nykyisiin Boliden Kokkola metalli-ilmapäästöihin vaihtoehtoisissa VE1a ja VE1b tai mahdollisessa yhdistelmässä. YVA-selostuksessa tulee tuoda selkeästi ilmi, kasvavatko metalli-ilmapäästöt samassa suhteessa sinkin tuotantokapasiteettiin tai syötettävän sinkkrikasteen määrään verrattuna vai kasvavatko metallipäästöt ilmaan voimakkaammin.

Vastaavalla tavalla tulee vertailla vaihtoehtojen VE1a ja VE1b sekä mahdollisen yhdistelmävaihtoehdon osalta mereen johdettavien jätevesien päästömääriä ja vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna.

Päästöjen osalta tulee esittää arvio siitä mahtuvatko, VE1a:n ja VE1b:n sekä mahdollisen vaihtoehtojen yhdistelmän ilmapäästöt ja jätevesipäästöt nykyisten päästörajojen sisään.

YVA-ohjelmassa on esitetty, että jätevesimäärä kasvaa mahdollisesti muutama kymmenen kuutiota tunnissa, mikä voi vaatia jätevesienkäsittelyyn lisäkapasiteettia. Tähän Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa yksiselitteisesti, että jätevesienkäsittelyä tulee tehostaa toiminnan laajentuessa ja jätevesienkäsittely vaatii lisäkapasiteettia.

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että lähtökohtana tulee olla jätevesienkäsittelyn kehittäminen ja jätevesipäästöjen minimointi sekä ilmapäästöjen puhdistuksen tehostaminen ja päästöjen minimointi.

Jäähdytysvesistä merialueelle aiheutuvan lämpökuorman vaikutuksia tulee tarkastella mallinnuksen mallihilan perusteella eri etäisyyksiltä ja syvyyksiltä verrattuna purkupisteeseen.

#### Ilmasto

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että YVA-ohjelmassa on kattavasti kuvattu kuinka eri hankevaihtoehtojen hiilijalanjälki tullaan arvioimaan YVA-selostuksessa. Laskennassa on tärkeää huomioida eri hankevaihtoehtojen koko elinkaaren aikaiset kasvihuonekaasupäästöt. YVA-selostuksessa olisi tarpeen arvioida kuinka eri hankevaihtoehdot tulevat lisäämään tieliikenteen päästöjä alueella eri hankevaiheissa sekä arvioida erikseen eri hankevaihtoehtojen hiilijanjäljet.

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että kyseessä on tärkeä kiertotaloutta edistävä hanke ja kaikki vaihtoehdot ovat toteuttamiskelpoisia tässä vaiheessa YVA-hanketta. Rikkirikastealtaiden poistaminen olemassa olemalta jätealueelta ja vaaralliseksi jätteeksi luokitellun rikkirikasteen uudelleen käyttö vapauttaa tilapäisesti lisätilaa nykyiselle vaarallisen jätteen kaatopaikalle, jonka laajennusta koskeva erillinen ympäristölupamenettely on vireillä. Rikkirikasteen hyötykäyttöhanke on hyvä edistysaskel ja on toivottavaa, että myös yhteisjätteelle tulevaisuudessa löytyisi jatkokäyttömahdollisuuksia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 55 10.04.2024

---

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että tarkempia kannanottoja annetaan YVA-selostusvaiheessa, kun mallinnukset ja niiden tulokset ovat esitetty.

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää esittää edellä ehdotetun lausunnon YVA-ohjelmasta yhteysviranomaisena toimivalle Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 56 10.04.2024

---

## Kokkolan Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.04.2024 § 56  
553/11.05.03/2023

Valmistelija Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki ja lupatarkastaja Tiia Sillanpää

Rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli kokouksessa 28.6.2023 § 97 Kokkolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaluonnosta. Kokouksessa päätettiin asettaa suojelusuunnitelmaluonnos nähtäville mielipiteiden antamista varten ja pyytää asiasta lausunnot tarvittavilta tahoilta. Pohjaveden suojelusuunnitelmaluonnos oli nähtävillä ja siitä pyydettiin lausunnot 16.8.-15.9.2023 välisenä aikana. Kuulutusaikaa ja lausunnonantoaikaa jatkettiin 2.10.2023 asti. Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaisilta ja muilta tahoilta:

### Lausunnot

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
- Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
- Metsähallitus
- MTK Keski-Pohjanmaa
- Kannuksen kaupunki
- Kalajoen kaupunki
- Kruunupyyn kunta
- Kaustisen kunta
- Vesikolmio
- Österbottens Svenska Producentförbund r.f.
- Puolustusvoimat

Määräaikaan mennessä saatiin lausunnot ja mielipiteet seuraavilta tahoilta:

- Metsähallitus
- Kalajoen kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Österbottens svenska producentförbund r.f.
- Kannuksen kaupunki
- Puolustusvoimat

- Kalajoen kaupunki
- MTK Keski-Pohjanmaa
- Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
- Kalajoen kaupungin ympäristötarkastaja
- Kalajoen kaupunginhallitus
- 2 kpl mielipiteitä

Pohjaveden suojelusuunnitelmaluonnoksen tekstiä ja karttoja on muokattu saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja palautteen pohjalta siltä osin, kuin se on katsottu aiheelliseksi ja tarpeelliseksi. Lausunnot ja mielipiteet ovat esitetty oheismateriaalissa B. Oheismateriaalissa C on esitetty yhteenveto lausuntojen ja mielipiteiden huomioimisesta.

Liitteessä A on pohjaveden suojelusuunnitelman päivitetty julkinen versio. Oheismateriaalissa A on pohjaveden suojelusuunnitelman viranomaiskäyttöön tarkoitettu päivitetty viranomaisversio (ei julkinen). Oheismateriaalissa ja liitteessä lyhenne SUSU tarkoittaa pohjaveden suojelusuunnitelmaa.

Oheisaineisto A Viranomaiskäyttöön tarkoitettu versio SUSU:sta (ei julkinen asiakirja)

Liite A Julkinen versio SUSU:sta (julkinen asiakirja)

Oheisaineisto B SUSU:sta esitetyt lausunnot ja mielipiteet

Oheisaineisto C Yhteenveto SUSU:n lausuntojen ja mielipiteiden huomioimisesta.

Pohjaveden suojelusuunnitelman hyväksyy Kokkolan kaupunginvaltuusto. Hyväksytty julkinen suojelusuunnitelma julkaistaan kaupungin nettisivuilla. Viranomaisversio toimitetaan ELY-keskukselle merkittäväksi ympäristönsuojelun tietojärjestelmään. Suojelusuunnitelman hyväksymisen jälkeen perustetaan seurantaryhmä seuraamaan toimenpiteiden toteutumista.

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä Kokkolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman
2. saattaa suojelusuunnitelman kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle tiedoksi.



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 56 10.04.2024

---

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 57 10.04.2024

---

## Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-112-3-1, Morsiussaarenpolku 5 (lupatunnus 272-2024-96)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.04.2024 § 57  
319/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat: sijaintikartat, ote asemakaavasta, ilmakuvat alueesta ja asemapiirros

LIITE A

Kartat (lupatunnus 272-2024-96)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin 112. kaupunginosan korttelissa nro 3 sijaitseva tontti nro 1, kiinteistötunnuksella 272-112-3-1. Rakennuspaikka on 1326 m<sup>2</sup> ja se on hakijoiden omistuksessa, kauppakirja on hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikan osoite on Morsiussaarenpolku 5.

Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee sähköisten lupatietojen mukaan 20 m<sup>2</sup> saunarakennus, joka on valmistunut vuonna 1985, sekä 6 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuinrakennus, joka on valmistunut vuonna 1984. Sähköisten lupatietojen mukaan rakennuspaikalla on myös kaksi pienempää rakennusta 5,41 m<sup>2</sup> ja 8,48 m<sup>2</sup>, joista ei ole tarkempia tietoja.

Hanke:

Rakennetaan 1-kerroksinen asuinrakennus 195 k-m<sup>2</sup>, talousrakennus 16 k-m<sup>2</sup> sekä saunarakennus 36 k-m<sup>2</sup>. Aiemmin tontilla sijaitsevat rakennukset puretaan. Hankkeen yhteenlaskettu kerrosala on 211 k-m<sup>2</sup>.

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1. momentin nojalla 58 §:n 1 momentin säännöksistä.

Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä ja Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksestä kohdasta 5.7. Poikkeamista haetaan asemakaavassa määritetystä yksikerroksisen rakennuksen kattokaltevuudesta, tonttiliittymän maksimileveydestä sekä asuinrakennuksen etäisyydestä katualueen rajaan.

Suunniteltujen uudisrakennusten kattokaltevuus on 1:9, asuinrakennuksen etäisyys katualueen rajasta on katetun terassin pilarin etäisyydestä mitattuna noin 11,5m ja suunniteltu tonttiliittymän leveys on 11m.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut poikkeamiselle on esitetty kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto A Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut poikkeamiselle (lupatunnus 272-2024-96)

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen ja naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Lisäksi Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta rajanaapurina sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei ollut rajanaapurin ominaisuudessa hankkeesta huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Morsiussaaren asemakaava n:o 112/1, hyväksytty 11.12.2017. Rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle AO. Tontin vesialueen lähellä on kaavassa merkitty tulvavaara-alue, va sekä vesialueen osa, jolle saa sijoittaa pieniä venelaitureita, lv-1.

AO, Erillispientalojen korttelialue

- Pääkäyttötarkoituksen estämättä saadaan nykyisiä lomarakennuksia ylläpitää ja korjata.
- Paritalojen rakentaminen on kielletty
- Asuinrakennukset tulee sijoittaa 6-10 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista. Autotallit ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista.
- Sallitusta rakennusoikeudesta asuinrakennuksiin sm käyttää korkeintaan 230 k-m2 tonttia kohden. Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia ei lasketa mukaan kokonaisrakennusoikeuteen tai asuinrakennuksiin käytettävään osuuteen.
- Ensisijaisen kattokaltevuuden tulee olla yksikerroksisilla rakennuksilla 1:3-1:4 ja sitä korkeammilla rakennuksilla 1:1,5.
- Tontin saa rannan puoleista osaa lukuun ottamatta aidata enintään 120 cm korkealla rakennuksiin ja ympäristöön sopivalla puu- tai pensasaidalla.

- Yksiasuntoisilla tonteilla autopaikkoja on varattava kaksi ja kaksiasuntoisilla tonteilla kolme.
- Asemakaavatontin mukainen rantaviiva tulee tukea luonnonkivistä tehdyllä +0.6-0.8 korkeustasoon (N2000) ulottuvalla, aallonmurtajana toimivana ja rantaviivan yhtenäistävällä tukikiveyksellä, joka on sijainniltaan sovitettu viereisen tontin vastaavaan tukikiveykseen. Tämän tukikiveyksen toteuttaminen tulee sisällyttää viimeistään asuinrakennusta koskevaan rakennuslupa.
- Rantaviivaan ulottuvan tontin edustalla ruoppaaminen on sallittu ja ruoppausmassat saa sijoittaa ensisijaisesti tontin tulvavaara-alueelle (va ja va-1). Ruoppausmassojen sijoittamisesta rakennuslupalle tulee esittää erillissuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.
- Rakennusten vesivaurioille alttiiden rakennosien alin sallittu korkeustaso on +2.14 (N2000).

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Kaavoittajan lausunto 21.2.2024:

”Hankkeessa on vielä asioita joiden suunnittelua tulee jatkaa. Ensinnäkin tonttiliittymä ja autokatoksen sijainti. Koska autokatos on noin lähellä tietä (kaksi metriä), ei ajoa voi ohjata suoraan tieltä. Nyt kun auto peruutetaan katoksesta, se tulee suoraan tielle, joka on turvallisuuden kannalta erittäin huono asia. Lisäksi liittymä on edelleen liian leveä. Kokkolan kaupungin kaupunkirakennelautakunta on päättänyt vuonna 2018, että liittymän maksimileveys on kuusi metriä. Liitteenä havainnekuva, miten liittymä voisi sijaita.

Ja lisäksi totean vielä, että kattokaltevuudesta ei poikkeamisesta ei tulla joustamaan. Hanke voitaisiin toteuttaa vaikkapa aumakattoisena, jolloin kattokaltevuus saadaan oikeaksi. Näin on menetelty eräissä toisessakin hankkeessa ja ratkaisusta saatiin erittäin hieno ja toimiva.

Kannattaa siis vielä pyöritellä asioita suunnittelupöydällä eikä lukkiutua liikaa tähän ratkaisuun. Suunnitelma on kyllä tyylikäs, mutta siinä ei ole otettu tarpeeksi hyvin huomioon kaavan tarkasti harkittuja reunaehtoja ja määräyksiä.”

Hakija on antanut kaavoittajan lausuntoon vastineen, joka on kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto B Hakijan vastine lausuntoon (lupatunnus 272-2024-96)

Kaavoittajan kielteinen lausunto 5.3.2024:

"Hakijan vastineessaan esiin nostama asia talousrakennuksen etäisyydestä Morsiussaarenpolkuun on aivan oikea, etäisyys tien reunaan on noin 5 metriä. Tässä vaiheessa emme kuitenkaan tiedä Morsiussaarenpolun jatkosuunnittelusta, tuleeko se esim. joskus leventymään. Lisäksi tilanteessa, että auto jätetään parkkiin katoksen eteen, se ei mahtuisi omalle tontille vaan tulisi katualueen puolelle. Mutta periaatteessa talousrakennuksen sijainti on siis kaavan mukainen. Kaavan laatija on vain tarkoittanut siinä tilanteessa (eli kun etäisyys on 2 metriä) ajon tapahtuvan eri tavalla.

Suurimmat poikkeamiset liittyvät siis tonttiliittymän leveyteen ja kattokaltevuuteen. Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen (5.12.2018 § 167) mukaisesti tonttiliittymän maksimileveys on 6 metriä. Nyt tonttiliittymän leveydeksi on esitetty 11 metriä. Tämän salliminen ei olisi yhdenvertaista kohtelua muita rakentajia kohtaan.

Myöskään kattokaltevuudesta poikkeamista ei puolleta. Kaupunkisuunnittelun mielestä hanke tulisi, ja olisi aivan mahdollista toteuttaa kaavan mukaisesti."

Infrasuunnittelijan kielteinen lausunto 7.3.2024:

"Esitetty tonttiliittymän leveys liian leveä. Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen (5.12.2018 § 167) mukaisesti tonttiliittymän maksimileveys on 6 metriä. Asemapiirustuksen mukainen leveä liittymä voisi edesauttaa pitkän matkailuvaunun saamista tontille mutta pois pääsy olisi yhä hankalaa. Liitekuvan mukaisella tavalla voisi todennäköisesti helpottaa matkailuvaunun pois lähtöä tontilta leventämättä liittymää tarpeettoman paljon. Samalla autokatoksen edessä olevat autot eivät ole katualueella."

Valmistelu:

Rakennuspaikkana on Morsiussaarella sijaitseva tontti kiinteistönumeroksella 272-112-3-1. Hankkeena on rakentaa 1-kerroksinen asuinrakennus, talousrakennus ja saunarakennus. Rakennuspaikalla sijaitsee neljä olemassa olevaa rakennusta, jotka puretaan. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle AO.

Kyseessä olevassa hankkeessa poiketaan asemakaavassa määritetystä yksikerroksisen rakennuksen kattokaltevuudesta, koska suunniteltujen uudisrakennusten kattokaltevuus on 1:9.

Hankkeessa poiketaan myös Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksestä kohdasta 5.7, sillä suunniteltu tonttiliittymän leveys on 11m sekä asuinrakennuksen etäisyys katualueen rajasta on katetun terassin pilarin etäisyydestä mitattuna noin 11,5m.

Morsiussaassa on aiempien lupatietojen mukaan viimeisin poikkeamispäätös vuodelta 2020, joka käsiteltiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa kielteisenä ja hyväksyttiin (8.7.2020 § 116). Kyseessä oli uuden loma-asunnon rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaan hanke olisi mahdollista toteuttaa kaavan mukaisesti. Lausunnossa sanotaan, että 11 metriä leveän tonttiliittymän salliminen ei olisi yhdenvertaista kohtelua muita rakentajia kohtaan.

Infrasuunnittelijan lausunnossa sanotaan, että esitetty tonttiliittymä on liian leveä ja Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen (5.12.2018 § 167) mukaisesti tonttiliittymän maksimileveys on 6 metriä. Infrasuunnittelijalta on kysytty sähköpostitse lisätietoja katusuunnitelman aikataulusta ja reunaehdoista. Sähköpostitse saadun tiedon mukaan katusuunnittelu käynnistyy ehkä vuonna 2025 ja rakentaminen ehkä vuonna 2026.

Alueella voimassa oleva asemakaava on tuore ja sitä voidaan pitää rakentamisen ohjauksen kannalta riittävänä. Kattokaltevuudesta poikkeaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Tonttiliittymän leveydestä poikkeaminen ei olisi yhdenvertaista kohtelua muita maanomistajia kohtaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä anotulle poikkeamisille voimassa olevasta asemakaavasta ja rakennusjärjestyksestä ei ole olemassa.

Päätösesityksen perustelut:

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- kattokaltevuudesta poikkeaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua
- tonttiliittymästä poikkeaminen on vastoin Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5.7 määräystä sekä on vastoin Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöstä tonttiliittymän maksimileveydestä

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 57 10.04.2024

---

#### Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä anotulle poikkeamisille ei ole, koska:
  - kattokaltevuudesta poikkeaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa
  - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua tonttiliittymästä poikkeaminen on vastoin Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5.7 määräystä sekä on vastoin Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöstä tonttiliittymän maksimileveydestä
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

#### Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetut poikkeamiset maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella

#### Perustelut:

Haetut poikkeamiset eivät vaaranna asemakaavan toteutumista. Lautakunta yhtyy hakijan esittämiin erityisiin syihin, jotka mahdollistavat poikkeamisten hyväksymisen. Morsiussaarella ennen asemakaavan laatimista on rakennettu vapaa-ajan asuntoja, joissa on hyvin erilaisia kattomuotoja ja kaltevuuksia. Nämä rakennukset ovat elinkaarensa alkupäässä ja tulevat säilymään hamaan tulevaisuuteen. Kaavamääräys kattokaltevuudesta ei tästä johtuen voi olla kaavan toteutumisen kannalta merkittävä asia.

Tonttiliittymän leventäminen ei vaikeuta kaavan toteutumista vaan helpottaa hakijan mahdollisuutta säilyttää asuntovaunua omalla pihallaan.

Lautakunta perustelee päätöstään myös sillä, että kaikki naapurit ovat puoltaneet poikkeamisten myöntämistä.

Lautakunta toteaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu parhaiten siten, että kaikilla on mahdollisuus hakea MRL:n 171 pykälän perusteella poikkeusta kaavan määräyksistä ja jokainen hakemus käsitellään tapauskohtaisesti.

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 57 10.04.2024

---

3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Jäsenet Hiltunen ja Lassila kannattivat Haimakaisen vastaesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai viisi (5) ääntä ja Haimakaisen esitys (EI) sai viisi (5) ääntä. Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B Äänestysluettelo

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää haetut poikkeamiset maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa).

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila jätti asiasta eriävän mielipiteen.



**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 56

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää:

## VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

### Valitusaika

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

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,

- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

## Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle.

Vaasan hallinto-oikeus  
PL 204  
65101 Vaasa  
vaasa.hao(at)oikeus.fi  
Puh. 029 5642 780  
Fax 029 5642 760

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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

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

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 57

### VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

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

#### Valitusaika

Valitusaika on 30 päivää päätöksen antopäivää seuraavasta päivästä. Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

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

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

#### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

Vaasan hallinto-oikeus  
PL 204  
65101 Vaasa  
vaasa.hao(at)oikeus.fi  
Puh. 029 5642 780  
Fax 029 5642 760

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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

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

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

## Oikeudenkäyntimaksu

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

## Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

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

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.