

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 24.04.2024 klo 17:00 - 19:08

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 58	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 59	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 60	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 61	Tiedotettavat asiat	7
§ 62	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	8
§ 63	Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2023	9
§ 64	Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-416-6-44, Gräsholmintie 91 (lupatunnus 272-2024-116)	11
§ 65	Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 § (Huoltoasemarakennuksen purkaminen), 272-1-6-47, Pitkänsillankatu 29	23
§ 66	Koralli-Tuote Oy, 272-53-24-3, Rantavallinkaari 18, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennelma MRL 126a.1 § (Teollisuusrakennuksen, varastokatoksen sekä purukontin rakentaminen)	33
§ 67	Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta rakennusvalvontapäällikön viran täyttöä koskevassa asiassa / Dnro 423/03.04.04.04.10/2024	37
§ 68	Vaasan hallinto-oikeuden päätös ympäristönsuojelulain mukaisessa valitusasiassa, Encore Ympäristöpalvelut Oy	42
§ 69	Vaasan hallinto-oikeuden päätös Ahmanevan turvetuotantoalueen ympäristölupa-asiassa, Oy Alholmens Kraft Ab	45
§ 70	Ympäristölupahakemuksen raukeaminen / JA-KO Betoni Oy / Hiekkapurontien valmisbetonitehdas	47
§ 71	Kokkolan kaupungin hulevesimääräysten tarkistaminen	49

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Haimakainen Pentti	puheenjohtaja	
	Snellman Hans	varapuheenjohtaja	
	Autio Tiina	jäsen	
	Enlund-Piirto Annika	jäsen	
	Hietaharju Anne	jäsen	
	Kastrén Janne	jäsen	
	Kiiskilä Eeva-Liisa	jäsen	
	Kokkoniemi Juuso	jäsen	§ 58-66
	Lassila Timo	jäsen	
	Simpanen Sami	jäsen	
	Ojala Jyrki	kaupunginhallituksen edustaja	
	Innanen Sari	kh:n puheenjohtaja	
	Hannila Juhani	esittelijä	
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä	
	Jelekäinen Tero	esittelijä	§ 58-66
	Kujala Nina	esittelijä	
Kalliokoski Satu	sihteeri		
Plusisaari Marika	asiantuntija	§ 58-61	
Torppa Minna	asiantuntija	§ 58-61	
Poissa	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		

Allekirjoitukset

	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
	Pentti Haimakainen puheenjohtaja	Satu Kalliokoski pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat 58 - 71

Pöytäkirjan tarkastus

	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
	Annika Enlund-Piirto pöytäkirjantarkastaja	Samu Simpanen pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 29.04.2024 09:00

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 58 24.04.2024

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 § 59 24.04.2024

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Annika Enlund-Piirto ja Sami Simpanen, varalle Hans Snellman.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 60 24.04.2024

Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 61 24.04.2024

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Taluspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 63 Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2023

Lupatarkastaja Minna Torppa:

§ 64 Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-416-6-44, Gräsholmintie
91 (lupatunnus 272-2024-116)

Minna Torppa poistui kokouksesta klo 17.41

Marika Plusisaari poistui kokouksesta klo 17.42

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 62 24.04.2024

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 3.-16.4.2024.

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 § 63 24.04.2024

Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2023

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 63
801/02.06.01.03/2023

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Kuntalain taloussäännösten mukaan tulee kaupunginhallituksen luovuttaa kunnan tilinpäätös tilintarkastajille ja tarkastuslautakunnalle maaliskuun loppuun mennessä. Valtuuston käsiteltäväksi tilinpäätös on saatettava kesäkuun loppuun mennessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Kokkolan kaupungin tilinpäätöksen 27.3.2024 kokouksessaan.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan alaisten toimintojen tuotot olivat vuonna 2023 n. 1,1 milj. euroa ja toimintakulut n. 1,7 milj.euroa. Toimintakate oli n. – 0,64 milj. Talousarvion sitovuustasojen (2023) mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnan tuotot ja kulut ovat sitovia valtuustoon nähden.

Tuottojen toteutumaprosentti oli 104,8%. Tuotot ylittivät tuloarvion n. 50 500 euroa ja niitä kertyi n. 65 700 euroa vähemmän kuin vuonna 2022. Yhteisten menojen ja luvituksen tuotot kertyivät 84,6%:sti talousarvioon nähden ja alittivat tuloarvion 9 200 euroa. Tuottoja kertyi n. 12 200 euroa vähemmän kuin vuonna 2022.

Rakennusvalvonnan tuotot kertyivät 101,0 %:sti talousarvioon nähden ja ylittivät tuloarvion n. n. 4 800 euroa. Rakennusvalvonnan tuottoja kertyi n. 127 100 euroa vähemmän kuin vuonna 2022. Ympäristöpalvelujen tuottoja kertyi talousarvioon nähden n. 16 300 euroa enemmän toteutumaprosentin ollessa n. 112,8 %. Verrattuna edelliseen vuoteen ympäristön tuottoja kertyi n.35 300 euroa enemmän. Pysäköinninvalvonnan tuotot kertyivät 110,1 %:sti talousarvioon nähden ja ylittivät tuloarvion n. 38 500 euroa. Tuottoja kertyi n. 38 300 euroa enemmän kuin vuonna 2022.

Lautakunnan toimintakulut toteutuivat 87,2%:sti ja määrärahat alittuivat n. 254 300 euroa. Kulujen alituksen pääasiallinen syy oli yhteisten menojen ja luvituksen, rakennusvalvonnan ja ympäristöpalveluiden rekrytointihaasteet ja niistä johtuva henkilöstövaje. Toimintakulut nousivat n. 10,3% vuodesta 2022. Toimintakate oli noin 304 800 euroa parempi kuin talousarviotavoite.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 63 24.04.2024

Liitteenä on rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintakertomus, jossa sidotaan yhteen talousarvio, strategian mittarit ja niiden arviointi. Samalla tavoin on vuoden 2023 aikana raportoitu myös lautakunnan osavuositarkastukset. Liitteenä on myös vuoden 2023 talousarvion toteutumavertailu, toimialakohtaiset selonteot sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta sekä ympäristötilinpäätös. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole ollut investointeja vuonna 2023.

Liite A	Toimintakertomus 2023
Liite B	Talouden toteuma 1.1.-31.12.2023 RYL
Liite C	Selonteko sisäisen valvonnan järjestämisestä 2023
Liite D	Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä 2023
Liite E	Ympäristötilinpäätös 2023

Kaupunkiympäristöjohtaja

- 1) Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi rakennus- ja ympäristölautakunnan vuoden 2023 tilinpäätöksen
- 2) ja vuoden 2023 ympäristötilinpäätöksen.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 64 24.04.2024

Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-416-6-44, Gräsholmintie 91 (lupatunnus 272-2024-116)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 64
356/10.03.00.01/2024

Valmistelija lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote rantayleiskaavasta ja asemapiirros
Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-116)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Knifsundin kylän Olivias – niminen tila RN:o 6:44 (272-416-6-44). Yhdestä palstasta muodostuvan tilan kokonaispinta-ala on 3,565 ha, josta rantayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 6300 m². Rakennuspaikkana oleva tila on hakijan omistuksessa, kopio kauppakirjasta on hakemuksen liitteenä. Kulku rakennuspaikalle on olemassa olevan liittymän kautta Gräsholmintieltä. Gräsholmintien käyttöoikeus (tieoikeus) on kirjattu tilan kiinteistörekisteritietoihin. Rakennuspaikan osoite on Gräsholmintie 91.

Rakennuspaikka on rakennettu. Rakennuspaikalla on sähköisten lupatietojen –, sekä hakijan ilmoittamien tietojen mukaisesti 1978-1979 rakennettu ja vuonna 2003 laajennettu loma-asunto (noin 70 k-m²), vuonna 1989 valmistunut sauna (25 k-m²), riihi (n. 15 m²), sekä kaksi puuvajaa (molemmat n. 7 m²).

Edellinen poikkeamisprosessi rakennuspaikalla ajoittuu em. loma-asunnon laajennushankkeeseen vuonna 2003, jolloin alueella ei ollut voimassa rakennuslupan myöntämisen oikeuttavaa yleiskaavaa ja jolloin toimivalta poikkeamisesta päättämisessä oli alueellisella ympäristökeskuksella. Loma-asunnon alkuperäistä rakennuslupaa ei löytynyt sähköisistä lupatiedoista. Kyseessä on hakijan antamien tietojen perusteella 1970-luvun lopulla paikalle siirretystä/ uudelleen pystytetystä hirsirakennuksesta.

Hanke:

1-kerroksinen loma-asunto 126,5 k-m² (seinänvahvuuden 250 mm mukaan laskettuna 120 m²). Olemassa oleva vanha loma-asunto puretaan hankkeen yhteydessä. Yhteenlaskettu todellinen kerrosala olemassa olevat rakennukset huomioiden on 180,5 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1. momentin nojalla voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta:

- loma-asunnon rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus (80 k-m²) ylitetään todellisen kerrosalan mukaan laskettuna 46,5 m²:llä (rakennettavan loma-asunnon seinänvahvuuden 250 mm mukaan laskettuna 40 m²:llä)
- rantayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (160 k-m²) ylitetään todellisen kerrosalan mukaan laskettuna 20,5 m²:llä (rakennettavan loma-asunnon seinänvahvuuden 250 mm mukaan laskettuna 14 m²:llä)
- loma-asunto on suunniteltu sijoitettavaksi lähemmäs kuin 30 m rakennuspaikan rannanpuoleisesta rajasta. Haettu etäisyys on 25 m.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

” [...] Haettava lupa kaavan määräyksistä poikkeamiselle ei kuitenkaan ylitä Kokkolan kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen enimmäismääriä kaavoittamattomalle alueelle rakentamiselle pinta-alan suhteen eikä myöskään etäisyyksien suhteen rantaviivasta. Muutoinkin suunnitelmat noudattavat kaikkia Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Poikkeamisia ei näin ollen voida pitää merkittävänä. Näin ollen myöskään rakennuslain 173 § määräys, jossa huomattavaa haittaa aiheuttavasta poikkeamisesta naapureille ja muille on heille annettava mahdollisuus kirjallisesti lausua asiassa, ei ole sovellettavissa.

Poikkeamisesta ei aiheudu haitta tai muita vaikutuksia ympäristölle eikä naapurikiinteistöille. Myös huomioiden kiinteistönkoko ja sijainti kaavan ylittävä pinta-ala ei muodosta haittaa. Ympäristölle eduksi hankkeesta koituu kuitenkin se hyöty että ajantasaisen eristyksen omaava uudisrakennus on lämpö ja muun tekniikan ansiosta ympäristöä vähemmän kuormittava.

Naapureita on informoitu hankkeesta ja kenelläkään ei ole huomauttamista hankkeen suhteen

Keskeiset vaikutukset voidaan kiteyttää parantuneeseen lämpöt ja LVI tekniikkaan.

Paikalle on olemassa oleva tieyhteys ja kesävesi sekä sähköliittymä joten maankäytöllisestä näkökulmasta muutosta ei hankkeesta johdu.

[...]

Perustelut poikkeamisluvan hakemiselle

Tausta

Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Öja:ssa ja alueelle voimassa oleva rantayleiskaava määrittelee varsinaisen loma asunnon enimmäiskooksi 80 m² ja suunnitelman mukainen rakennusala on 120 m² tulee hakemus käsitellä poikkeamislupahakemuksena.

Rakennuspaikka sijaitsee Gräsholmen nimisen saaren pohjoisrannalla ja kiinteistöllä on 1970 - 80 luvulla rakennetut vapaa ajan rakennus sauna ja talousrakennuksia. Saarella ei ole luonto tai muita suojelukohteita.

Olemassa oleva päärakennus on paikalle pystytetty hirsirakennus, jossa puuvuoraus. Rakennusteknisesti ja lämpöteknisesti rakennus ei ole tarkoituksenmukainen ja rakennuksen sijoitus on epäonnistunut matalassa kallion kohdassa johon kerääntyy pintavettä.

Poikkeamisluvan edellytyksistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 luvun 171 § todetaan esteistä poikkeamisluvulle seuraavaa;

"Poikkeamista 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137

§:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta."

Edellä mainituista esteistä totean seuraavaa,
Kaavoituksesta

Kaava on lainvoimainen ja vireillä ei ole kohteeseen liittyviä kaavoitussuunnitelmia. Näin ollen hanke ei aiheuta kohteen alueen kaavoitukselle haittaa. Muut näkökulmat eivät ole tämän lainkohdan tulkinnan kannalta perusteltuja. Kaavan tarkoittama alueen käyttö toteutuu rakentamisen myötä. Aluetta koskevaa muuta käyttöä ei ole suunnitteilla. Poikkeamislupa ei näin ollen ole ristiriidassa 171§ kohdan 1) kanssa.

Luonnonsuojelun tavoitteet

Koska kohde on jo nyt rakennettu kaavan mukaiseen vapaa-ajan käyttöön ja poikkeaminen ei muuta eikä aiheuta vaikutuksia luontoon, kyseinen lainkohta 171§ 2) ei ole poikkeamisluvan myöntämiselle.

Rakennetun ympäristön suojelu

Mikään kiinteistön tai saarella oleva rakennus ei ole suojeltu joten 171§ 3) ei myöskään voi muodostaa estettä luvan myöntämiselle.

Vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen tai muu haitta

Edellä mainitun 171§ 4) kohdalla halutaan estää haitallinen rakentaminen. Lainkohdassa viitataan myös mittakaavassa eri luokassa oleviin tuulivoimalarakennelmiin, joita ei pidetä lainkohdan mukaan haitallisina, jos ne sijoitetaan jo rakennettuun teollisuusympäristöön.

Koska kyseessä on alueelle tarkoitettu rakentaminen ja raja- ja muut naapurit eivät vastusta hanketta kyseessä ei ole lainkohdan tarkoittama mittakaavaltaan miltään osin haitallinen rakentaminen eikä este poikkeamisluvulle.

Muut huomioitavat seikat

Kokkolan kaupungin rakennusjärjestys

Hanke ei ole ristiriidassa hiljattain Kokkolan kaupungin vahvistaman rakennusjärjestyksen kanssa siltä osin, kun rakennusjärjestys määrää kaavoittamattomalle alueelle rakentamisesta. Tarkemmin sanottuna jos kaavaa ei alueella olisi hakemus olisi rakennusjärjestyksen mukainen.

Kiinteistön koko ja rakennusten tiheys

Rakennuspaikan kiinteistö on kooltaan noin 36.000 m² ja Gräsholmenin saarella on vähäinen määrä rakennuspaikkoja, eikä hankkeesta ole haitallista merkitystä millekään osapuolelle.

Uudisrakennus tarkoituksenmukainen ensisijaisesti lämpötalouden ja vesi ja jätehuollon kannalta, sekä suurempi neliömäärä tekee rakennuksesta käyttökelpoisemman ja mahdollistaa riittävän eristyksen ja asianmukaisen LVI tekniikan asentamisen.”

Naapureiden kuuleminen

Hakemuksen liitteenä on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukainen selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole jätetty kirjallisia muistutuksia ja naapurit ovat allekirjoituksellaan kuitanneet myös hankkeen asemapiirroksen nähdyksi.

Kaavallinen tilanne:

Kaupunginvaltuuston 25.8.2008 hyväksymässä Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa rakennuspaikkana olevalle ja Gräsholmenissa sijaitsevalle tilalle sijoittuu yksi kahdeksasta loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikasta, jonka pinta-ala on noin 6300 m². Muutoin tila on rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), joka on pääasiassa varattu maa- ja metsätaloukseen ja jolla 200 m leveällä rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen on kielletty. Tilan itäranta rajautuu rantayleiskaavan luonnonarvoiltaan merkittävään alueeseen (/s), joka tulee rakentamattomilta osiltaan säilyttää luonnontilaisena.

Nyt kyseessä oleva hakemus kohdistuu rantayleiskaavan mukaiselle loma-asunnon rakennuspaikalle.

RA Loma-asuntojen alue

Luku RA-merkinnän vasemmalla puolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Mikäli rakennuspaikka on maanmittauslaitoksella muodostettu ennen 1.6.1998 on rakennuspaikan vähimmäiskokoa tutkittava tuolloin voimassa olleen lainsäädännön mukaan. Tällöin rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m².
- Saunan, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m².
- Vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m².

Lisäksi rantayleiskaavassa on yleisiä määräyksiä (ks Liite A Kartat).

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Kaavoittajan lausunto poikkeamishakemuksesta on kielteinen. ”Alueella on voimassa Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaava, jossa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueeksi. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 80 m². Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään rantaetäisyydeksi 30 metriä tilan rannanpuoleisesta rajasta. Hankkeessa on tarkoitus rakentaa 126,5 k-m²:n loma-asunto (120 k-m² 250 mm:n seinällä), jonka etäisyys tilan rannanpuoleisesta rajasta on noin 25 metriä (mittaa ei ole merkitty asemapiirrokseseen). Hanke on siis kaavamääräysten vastainen, eikä sitä voida puoltaa.”

Hakija on antanut kielteiseen lausuntoon vastineen. Vastineessaan hakija toteaa muun ohella, ettei kaavoittajan lausunnossa ole esitetty mitään sellaista, joka olisi este poikkeamisen myöntämiselle. Hakijan vastine kaavoittajan kielteiseen lausuntoon on kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto A Hakijan vastine (lupatunnus 272-2024-116)

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Gräsholmenin pohjoisrannalla Gräsholmintien pohjoispäässä. Vanha loma-asunto on käytettävissä olevien tietojen mukaan siirretty tai rakennettu paikalle 1970-luvun lopulla, mistä syystä loma-asunnolla ei ole katsottu olevan sellaisia erityisiä suojeluarvoja, että purkamisesta olisi katsottu tarpeelliseksi pyytää rantayleiskaavan yleisten määräysten mukaisesti alueellisen vastuumuseon lausuntoa.

Kyseessä on oikeusvaikutteisen Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, jota koskevassa lupaharkinnassa ei sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain rannan suunnittelutarvetta (MRL 72 §) koskevia säädöksiä, eikä myöskään rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista koskevia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista koskevia määräyksiä sovelletaan tietyin osin ja rantayleiskaavan yleisten määräysten puitteissa esimerkiksi saman rantayleiskaavan taaja-asutusalueilla, kun taas rantayleiskaavan mukaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja koskevat oikeusvaikutteisessa kaavassa olevat määräykset esimerkiksi rakennuskohtaisista rakennusoikeuksista ja kokonaisrakennusoikeudesta.

Öjan- ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan loma-asunnon rakennuspaikalle on viimeksi haettu poikkeamista rakennusoikeuden ylitykselle vuonna 2020 (lupatunnus 272-2020-225), jolloin haettiin loma-asunnon rakennusoikeuden ylittämistä 15 k-m²:llä, sekä kokonaisrakennusoikeuden ylittämistä huomioiden vierasmajan rakentamiselle jo myönnetty rakennuslupa. Kyse oli loma-asunnon laajentamisesta ottamalla ullakkotila käyttöön ja hakemuksen lautakuntakäsittely tapahtui viikko sen jälkeen, kun nykyisin voimassa oleva rakennusjärjestys oli jo ollut ehdotuksena kaupunginvaltuustossa käsittelyssä. Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkäsi hakemuksen (RYL 27.5.2020, 99§), koska:

- poikkeamiseen ei ollut erityistä rakennuspaikan maastollisiin olosuhteisiin perustuvaa syytä
- yksittäisen lupaharkinnan sijaan mahdollisuus rantayleiskaavan mukaisten rakennusoikeuksien muuttamiseen oli tutkittava kaavamuutoksella
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuisi.

Hakija on perusteluissaan ja vastineessaan viitannut rakennusjärjestyksen rakentamisen määrään ranta-alueen vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla. Kuten todettua, rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta nyt kyseessä olevalla rakennuspaikalla, eivätkä rakennusjärjestyksen määräykset ole perusteltu erityinen syy poiketa voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisista maksimikerrosaloista. Kaavan mukaisten maksimikerrosalojen ylityksiin - tai esim. poikkeamisiin rantaetäisyyksistä on suhtauduttu kielteisesti, mikäli ei ole ollut rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää erityistä syytä poiketa kaavamääräyksistä. Erityisen syyn on oltava maankäytöllinen (rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvä), ei esimerkiksi hakijan henkilöön - , tai kustannusvaikutuksiin liittyvä.

Lisäksi hakija on viitannut tilan suureen pinta-alaan ja rakennuspaikojen vähäiseen lukumäärään alueella. Rantayleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikkojen rakennusoikeudet eivät perustu rakennuspaikan pinta-alaan vaan käyttötarkoitukseen. Pinta-alasta voidaan todeta myös, että rakentamiseen tarkoitettun alueen pinta-ala on noin 3600 m² ja muu osa tilasta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla ranta-rakentamiseksi katsottava rakentaminen on kielletty. Suurikaan tilan kokonaispinta-ala ei siten ole peruste tai erityinen syy poiketa rakennusoikeudesta. Loma-asunnon rakennuspaikkojen lukumäärä alueella puolestaan perustuu rantayleiskaavan mitoittamiseen (rakennuspaikkojen mahdollinen maksimilukumäärä / rantaviivakilometri ja niiden jakautuminen maanomistajien kesken),

jolla turvataan rakennuspaikkojen tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken sekä se, että jää riittävästi rakentamaton rantaviivaa maankäyttö- ja rakennuslain asettamien yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten mukaisesti (MRL 73 §). Lisäksi perusteluissa ja vastineessa on vedottu suuremman neliömäärän mahdollistavan riittävän eristyksen ja asianmukaisen LVI tekniikan asentamisen sekä nykyajan vapaa-ajan rakentamisen vaatimukseen. Tähän voidaan todeta, että em. ovat toteuttavissa myös maksimikerrosalan puitteissa, kun otetaan huomioon että kyseessä on loma-asunto.

Poikkeamisella, eli yksittäisellä luparatkaisulla ei voida puuttua oikeusvaikutteisen kaavan keskeisiin tavoitteisiin. Valtuuston hyväksymän ko. oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on ollut loma-asuntojen rakennuspaikkojen jakautuminen mitoituksen puitteissa yhdenvertaisesti maanomistajien kesken ja MRL:n kaavan sisältövaatimuksia koskevien säädösten mukaisesti, sekä rakennuspaikka- ja rakennuskohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen yhtenäisesti yleiskaava-alueen loma-asunnon rakennuspaikoille.

Yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, että esimerkiksi kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta poikettaessa, tulisi poikkeaminen voida myöntää kaikille vastaavassa tilanteessa oleville ranta-alueiden maanomistajille ja muille oikeuden haltijoille. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1. mom edellyttämän erityisen syyn tarkoituksena puolestaan on osoittaa, miksi juuri tässä tapauksessa esimerkiksi rakennusoikeudesta olisi perusteltua poiketa. Poikkeamista koskeva harkinta on toisin sanoen aina tapauskohtaista, yhtä rakennuspaikkaa koskevaa harkintaa. Harkinnassa on huomioitava maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, mutta yksittäisellä luparatkaisulla ei kuitenkaan ole mahdollista korvata maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusmenettelyyn perustuvaa kaavoitusta, joka on keskeisin osa maankäytön suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista erityisesti ranta-alueilla. Vaikka alueella on voimassa oikeusvaikutteinen rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava rantayleiskaava, on lupaharkinnassa otettava huomioon myös mahdollinen tuleva kaavoitus. Tulevassa kaavoituksessa tai kaavamuutoksen yhteydessä voi myös osoittautua, ettei nyt haettu rakentaminen ole mahdollista. Siten kaavan mukaista rakennusoikeutta ei nyt haetun mukaisesti voida ylittää yksittäisen luparatkaisun kautta aiheuttamatta haittaa kaavoitukselle ja kaavoituksen toteuttamiselle, mikä puolestaan on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ehdoton este poikkeamisen myöntämiselle.

Kun lisäksi erityistä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom tarkoittamaa syytä poikkeamiseen kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta – tai rantaetäisyydestä ei ole, on haetun rakentamisen mahdollisuudet tutkittava kaavamutoksen kautta tai rantayleiskaavaa päivittämällä - ei yksittäisen luparatkaisun kautta.

4.5.2022 kaupunginvaltuuston hyväksymässä Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa Öjan- ja Rödsö-Möllerin, Kälviän, Lohtajan ja Ullavan rantayleiskaavojen päivitystarve on mainittu avainteemassa maankäytön ohjaus (9.1 ja 9.5). Kehittämisperiaatteen mukaan ranta-alueiden vaiheyleiskaavoituksella tutkitaan nykyisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuden kasvattaminen sekä alueet, jotka yhdyskuntataloudellisesti olisivat perusteltuja muuttaa loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Rantayleiskaavojen päivittämisestä on jätetty valtuustoaloitteitakin. Kaavoituskatsauksen 2024 mukaan rantaosayleiskaavojen päivitystyö on aloitusvaiheessa: ”Työ käynnistetään vyöhyketarkastelulla, jotta hahmotetaan aluekokonaisuudet, joita voitaisiin käsitellä samoin periaattein. Rantaosayleiskaavat aloitetaan päivittämällä rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet. Samalla päivitetään esitystapaa yhtenäisempään suuntaan sekä selkeytetään kaavamerkintöjä ja määräyksiä.”

Edellä esitetystä johtuen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle rantayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (loma-asunnon rakennusoikeus ja kokonaisrakennusoikeus) ei ole olemassa, vaan mahdollisuudet on tutkittava yhtenäisesti alueelle laadittavan rantayleiskaavamutoksen kautta. Rantayleiskaavojen päivitykseen tähtäävä valmisteleva työ on jo käynnissä. Loma-asunnon rakennusoikeuden- ja kokonaisrakennusoikeuden ylitykselle -, tai etäisyydelle rakennuspaikan rannan puoleisesta rajasta ei myöskään ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityistä syytä.

Päätösesityksen perustelut:

- hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska
 - oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennusoikeus – ja kokonaisrakennusoikeus ylittyy. Todellisen kerrosalan mukaan laskettuna loma-asunnon haettu kerrosala ylittää rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden yli 58 %:lla
 - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 64 24.04.2024

saavuttamista, koska kyseessä on rantayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka.

Hanke ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kyse on rakentamisesta olemassa olevalla rantayleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle rantayleiskaavan mukaisesta loma-asunnon rakennusoikeudesta (loma-asunnon rakennusoikeus ja kokonaisrakennusoikeus) ja vähimmäisetäisyydestä rakennuspaikan rannanpuoleiseen rajaan ei ole olemassa, koska:
 - poikkeamiseen ei ole erityistä rakennuspaikan maastollisiin olosuhteisiin perustuvaa syytä
 - yksittäisen luparatkaisun sijaan mahdollisuus rantayleiskaavan mukaisten rakennusoikeuksien muuttamiseen on tutkittava kaavamuutoksella, johon tähtäävä valmisteleuva työ on jo käynnissä
 - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu
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 rantayleiskaavan määräyksistä MRL:n 171 §:n nojalla

Päätöksen perustelut:

Hanke ei vaikeuta kaavan toteutumista eikä tulevaa kaavoittamista. Nykyisen voimassa olevan yleiskaavan päätarkoituksena oli ratkaista rakennuspaikkojen sijainti todella isolla alueella ja antaa sellaiset määräykset rakennusoikeuksista, millä voidaan jokaiseen rakennuspaikkaan myöntää suoraan rakennuslupa. Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksessä vapaa-ajan asuntokäyttöön tarkoitettun rakennuksen ranta-alueella enimmäiskerrosala saa olla 120 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Talousrakennuksia enintään 60 m². Yhteensä kokonaiskerrosala saa olla 210 m².

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 64 24.04.2024

Rakennusjärjestys astui voimaan tässä muodossa 1.7.2020 alkaen. Edellä mainitut rakennusoikeudet ovat selvästi suurempia kuin voimassa olevissa yleiskaavoissa ja sen vuoksi on tehty kaksi valtuustoaloitetta ja strategisessa alueyleiskaavassa esitetään kaavojen muuttamista rakennusoikeuksien osalta. Tämä on selkeä tahtotila kaupungin luottamuselimissä ja organisaatiossa, että rakennusoikeus kasvaisi kaavoitetuilla alueilla vähintään rakennusjärjestyksen tasolle. Voidaan siis arvioida, että tulevassa kaavamuutoksessa haetut rakennusoikeudet olisivat kaavan mukaisia. On kohtuutonta vaatia hakijaa odottamaan kaavamuutoksia hamaan tulevaisuuteen.

Poikkeaminen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on vähäinen eikä aiheuta maisemallista tai muuta haittaa.

Lautakunta katsoo erityisen syyn täyttyvän hakijan esittämällä tavalla ja Kokkolan kaupungin valtuuston esittämän tavoitetilan perusteella. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu, koska ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa ja kaikilla maanomistajilla on mahdollisuus hakea poikkeamista MRL 171 §:n mukaisesti.

2. päätös annetaan julkipanon jälkeen

3. päätös on maksullinen (620 euroa)

Jäsenet Lassila ja Hietaharju kannattivat Haimakaisen vastaesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja puheenjohtaja Haimakaisen esitys oli EI.

Äänestyksen tulos: 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 Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää haetut poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä MRL:n 171 §:n nojalla
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 § (Huoltoasemarakennuksen purkaminen), 272-1-6-47, Pitkänsillankatu 29

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.03.2022 § 55

Valmistelija rakennustarkastaja Anders Flink

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Purkamislupa 2022-77**
Päätöspäivämäärä 16.03.2022

Rakennuspaikka

272-1-6-47
Pinta-ala 1129.0
Pitkänsillankatu 29
67100 KOKKOLA

Hakija XXX

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 §
(Huoltoasemarakennuksen purkaminen)

Lausunnot

Yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg	07.02.2022	Kieltävä
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	31.01.2022	Palautettu
Terveystarkastaja Teija Pitkakangas	09.02.2022	Puoltava
Ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki	14.02.2022	Ehdollinen
Ylitarkastaja Juhani Hallasmaa/EPOELY	17.02.2022	Kieltävä
Kulttuuriympäristöamanuenssi Jouni Mustonen	24.02.2022	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Tonttikartta
Maaperätutkimus
Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja käytöstä
Naapurin kuuleminen
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

Hanke ja kaavallinen tilanne

Hakemus koskee huoltoasemarakennuksen purkamista osoitteessa Pitkänsillankatu 29 / Ristirannankatu 12, kiinteistötunnus 272-1-6-47. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa n:o 1/71 (hyväksytty 23.10.1995) liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Hakemuksen kohteena olevaa huoltoasemarakennusta koskee seuraava asemakaavamerkintä ja -määräys: sr-2

"Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Oheismateriaali A § 55

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty mm. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), K.H.Renlundin museon, kaupunkisuunnittelun, kaupunginarkkitehdin ja ympäristöpalveluiden lausunto.

Ote Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kieltävästä lausunnosta:

"Koska rakennus on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi, ei purkulupaa voida asemakaavan vastaisena myöntää (MRL 58 §), vaan asia tulee ratkaista joko asemakaavan muutoksen tai poikkeamisluvan kautta.

Huomioiden rakennuksen kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo sekä se, ettei rakennuksen purkamista voi perustella kohteen kuntoon liittyvillä välittömällä turvallisuusriskeillä ELY-keskus katsoo, että kohteen purkaminen edellyttää asemakaavan tarkistamista.

Mahdollisen asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee kuitenkin ensi sijassa tutkia niitä käyttötarkoitukseen ja rakennusoikeuteen liittyviä keinoja, joiden pohjalta liikerakennusosavoitaisiin säilyttää osana alueen arvokasta kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kohteesta tulee myös laatia erillinen rakennushistoriallinen selvitys, jossa huoltoasemarakennusta ja sen arvoa

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

tutkitaan myös laajemmassa kontekstissa."

Ote K.H.Renlundin museon kieltävän lausunnon yhteenvedosta:

"Museon näkemyksen mukaan hakija ei ole esittänyt mitään laillisia perusteita asemakaavassa suojellun rakennuksen purkamiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaisesti purkamisella ei saa vaarantaa rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- tai muita arvoja.

Lupahakemusta koskeva rakennus on asemakaavalla suojeltu ja sen rakennustaiteelliset arvot on todettu kaavatyön yhteydessä. Rakennukseen kohdistuvat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset arvot ovat edelleen vuonna 2022 olemassa, eikä niitä museon näkemyksen mukaan tule hävittää. Kunnossapidon laiminlyönti ei voi myöskään olla peruste purkamiselle (MRL 166 §). Hakemuksessa esitetyistä kiinteistöä koskevista teknisistä dokumenteista ei myöskään selvene mitään laillista perustetta purkamiselle."

Kaupunkisuunnittelun / yleiskaava-arkkitehdin kieltävä lausunto:

"Rakennuksen osa on suojeltu asemakaavalla, vahvistettu 23.10.1995. sr-2: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Kun hankkeesta on saatu edellä mainitut lausunnot, on hakija vielä liittänyt hakemukseen seuraavat asiakirjat: Toimenpideraportti - maaperän jatkokunnostus 2013 ja Pohjaveden tarkkailu 2015. Raporteilla ei ole ollut vaikutusta aiemmin annettujen lausuntojen sisältöön.

K.H.Renlundin museo kommentoi lisäselvityksiä mm. seuraavasti:

"-raportit antavat lisätietoa tilanteesta ja tukevat yksiselitteisesti suojellun rakennuksen korjaamista
-vuonna 2014 päivätty raportti toteaa, että suojellun rakennuksen alapohjan maaperä on suurelta osin puhdistettu. Raportin johtopäätöksissä ja jatkotoimenpidesuosituksissa esitetään rakennuksen suojeluarvot huomioivia ratkaisumalleja"

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kommentoi lisäselvitykset mm. seuraavasti:

"Olen käynyt selvitykset läpi. Niiden perusteella lausuntoa ei ole tarpeen

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

muuttaa, vaan ne vahvistavat asemakaavan muutoksen tarvetta korttelialueella."

Yhteenveto / päätelmät

Viitaten MRL 139 §:ään ei purkamisluvan myöntämiselle ole edellytyksiä.

"139 §

Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä."

Lisäksi rakennuksen omistajalla on kunnossapitovelvollisuus, MRL 166 §, jonka laiminlyönti ei oikeuta asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen.

"166 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, 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. (13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

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.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyys- tai turvallisuuden johdosta ilmeisen

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)"

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. kaupunkilupapäällikkö

- Lupa esitetään hylättäväksi
- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- Päätös on maksullinen

Ohjeet valitus/oikaisumenettelystä liitteenä.

Käsittely Pentti Haimakainen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Janne Kastrén, Timo Lassila ja Raimo Hiltunen kannattivat esitystä.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, tuli asian käsittelyn jatkamisesta äänestää. Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä palautusesitystä kannatti 9 jäsentä (Enlund-Piirto, Haimakainen, Hietaharju, Hiltunen, Kastrén, Kiiskilä, Lassila, Turpeinen, Mattila), yksi jäsen äänesti tyhjää (Autio).

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti siten palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Minna Väisänen oli esteellisenä poissa asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan (hallintolaki 28 §, intressijäävi). Esittelijänä toimi Juhani Hannila.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 65
337/10.03.00.05/2022

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Purkamislupa 2022-77**
Päätöspäivämäärä 24.4.2024

Rakennuspaikka

272-1-6-47
Pinta-ala 1129.0
Pitkänsillankatu 29
67100 KOKKOLA

Hakija Yksityishenkilö

Toimenpide Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 §

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

(Huoltoasemarakennuksen purkaminen)

Lausunnot

Yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg	07.02.2022	Kieltävä
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	31.01.2022	Palautettu
Terveystarkastaja Teija Pitkäkangas	09.02.2022	Puoltava
Ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki	14.02.2022	Ehdollinen
Ylitarkastaja Juhani Hallasmaa/EPOELY	17.02.2022	Kieltävä
Kulttuuriympäristöamanuenssi Jouni Mustonen	24.02.2022	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Valtakirja
 Tonttikartta
 Maaperätutkimus
 Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja käytöstä
 Naapurin kuuleminen
 Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke ja kaavallinen tilanne

Hakemus koskee huoltoasemarakennuksen purkamista osoitteessa Pitkänsillankatu 29 / Ristirannankatu 12, kiinteistötunnus 272-1-6-47. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa n:o 1/71 (hyväksytty 23.10.1995) liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Hakemuksen kohteena olevaa huoltoasemarakennusta koskee seuraava asemakaavamerkintä ja -määräys:

sr-2

"Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Oheisaineisto A Hakemusasiakirjat

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty mm. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), K.H.Renlundin museon,

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

kaupunkisuunnittelun, kaupunginarkkitehdin ja ympäristöpalveluiden lausunto.

Oheisaineisto B Päätösehdotus hakijoiden nimillä

Ote Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kieltävästä lausunnosta:

"Koska rakennus on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi, ei purkulupaa voida asemakaavan vastaisena myöntää (MRL 58 §), vaan asia tulee ratkaista joko asemakaavan muutoksen tai poikkeamisluvan kautta.

Huomioiden rakennuksen kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo sekä se, ettei rakennuksen purkamista voi perustella kohteen kuntoon liittyvillä välittömällä turvallisuusriskeillä ELY-keskus katsoo, että kohteen purkaminen edellyttää asemakaavan tarkistamista.

Mahdollisen asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee kuitenkin ensi sijassa tutkia niitä käyttötarkoitukseen ja rakennusoikeuteen liittyviä keinoja, joiden pohjalta liikerakennusosavoitaisiin säilyttää osana alueen arvokasta kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kohteesta tulee myös laatia erillinen rakennushistoriallinen selvitys, jossa huoltoasemarakennusta ja sen arvoa tutkitaan myös laajemmassa kontekstissa."

Ote K.H.Renlundin museon kieltävän lausunnon yhteenvedosta:

"Museon näkemyksen mukaan hakija ei ole esittänyt mitään laillisia perusteita asemakaavassa suojellun rakennuksen purkamiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaisesti purkamisella ei saa vaarantaa rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- tai muita arvoja.

Lupahakemusta koskeva rakennus on asemakaavalla suojeltu ja sen rakennustaiteelliset arvot on todettu kaavatyön yhteydessä. Rakennukseen kohdistuvat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset arvot ovat edelleen vuonna 2022 olemassa, eikä niitä museon näkemyksen mukaan tule hävittää. Kunnossapidon laiminlyönti ei voi myöskään olla peruste purkamiselle (MRL 166 §). Hakemuksessa esitetyistä kiinteistöä koskevista teknisistä dokumenteista ei myöskään selvene mitään laillista perustetta purkamiselle."

Kaupunkisuunnittelun / yleiskaava-arkkitehdin kieltävä lausunto:

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

"Rakennuksen osa on suojeltu asemakaavalla, vahvistettu 23.10.1995.
sr-2: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta
arvokas rakennuksen osa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Kun hankkeesta on saatu edellä mainitut lausunnot, on hakija vielä liittänyt hakemukseen seuraavat asiakirjat: Toimenpideraportti - maaperän jatkokunnostus 2013 ja Pohjaveden tarkkailu 2015. Raporteilla ei ole ollut vaikutusta aiemmin annettujen lausuntojen sisältöön.

K.H.Renlundin museo kommentoi lisäselvityksiä mm. seuraavasti: "-raportit antavat lisätietoa tilanteesta ja tukevat yksiselitteisesti suojellun rakennuksen korjaamista -vuonna 2014 päivätty raportti toteaa, että suojellun rakennuksen alapohjan maaperä on suurelta osin puhdistettu. Raportin johtopäätöksissä ja jatkotoimenpidesuosituksissa esitetään rakennuksen suojeluarvot huomioivia ratkaisumalleja"

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kommentoi lisäselvitykset mm. seuraavasti: "Olen käynyt selvitykset läpi. Niiden perusteella lausuntoa ei ole tarpeen muuttaa, vaan ne vahvistavat asemakaavan muutoksen tarvetta korttelialueella."

Yhteenveto / päätelmät

Viitaten MRL 139 §:ään ei purkamisluvan myöntämiselle ole edellytyksiä.

"139 §

Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä."

Lisäksi rakennuksen omistajalla on kunnossapitovelvollisuus, MRL 166 §, jonka laiminlyönti ei oikeuta asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

"166 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, 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.

(13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

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.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)"

Rakennus- ja ympäristölautakunta palautti purkulupahakemuksen uuteen valmisteluun päätöksellään 16.3.2022 § 55, jonka jälkeen purkamista on käsitelty seuraavasti;

Rakennus- ja ympäristölautakunta on myöntänyt purkamiselle poikkeamisluvan 18.5.2022 86 §. Vaasan hallinto-oikeus on kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja hylännyt poikkeamishakemuksen. Vaasan hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalina.

Oheisaineisto C

Vaasan hallinto-oikeuden päätös

Päätösesityksen perustelut:

- purkamisluvan myöntämiselle ei ole Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen perusteella edellytyksiä.

- muilta osin päätöksen perustelut on tuotu esille yllä olevassa valmistelutekstissä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 55	16.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	24.04.2024

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. rakennuksen purkamislupahakemus hylätään
2. päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. päätös on maksullinen

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 66 24.04.2024

Koralli-Tuote Oy, 272-53-24-3, Rantavallinkaari 18, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennelma MRL 126a.1 § (Teollisuusrakennuksen, varastokatoksen sekä purukontin rakentaminen)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 66
365/10.03.00.02/2024

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa 2024-118**
Päätöspäivämäärä 24.04.2024

Rakennuspaikka

272-53-24-3
Pinta-ala 8882.0
Rantavallinkaari 18
67800 KOKKOLA

Hakija

Koralli-Tuote Oy
Yrittäjätie 12
67100 Kokkola

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
Rakennelma MRL 126a.1 §
(Teollisuusrakennuksen, varastokatoksen sekä purukontin rakentaminen)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonai sala	Kerrosala	Tilavuus
1	2510.0	2510.0	19300.0
2			

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Tuotantorakennus
Paloluokka P3
Palovaarallisuusluokka 1
Rakennus varustetaan pikapaloposteilla, vaahtosammuttimilla ja sprinklerijärjestelmällä.

Luvan rakennus 2
Varastokatos

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 66 24.04.2024

Paloluokka P3

Lausunnot

Erytisasiantuntija Jouni Laitinen	26.02.2024	Ehdollinen
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret	26.02.2024	Ehdollinen
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	20.03.2024	
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	27.03.2024	Puoltava
Infrasuunnittelija Tero Luokkala	26.03.2024	Ehdollinen
Palotarkastaja Jere Hosionaho	28.03.2024	Puoltava
Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö	27.03.2024	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä
Rakennuslupakartta
Ilmoitus väestönsuojasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Naapurin kuuleminen
Väriyysuunnitelma
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:

Myönnetään vähäinen poikkeaminen MRL 175 § esteettömyysasetuksen kohdasta 8 §, toisen kerroksen toimistotiloja ei varusteta hissillä.
Perustelut: Alakerrassa on toimistohuone ja esteetön wc. Alakerrassa on keittiö ja taukotila. Esteellisessä kerroksessa työtiloja on alle 10 henkilölle ja esteellisen kerroksen huoneistoala on alle 200 m² (150 m²) (TopTen 117 e 01).

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. 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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden 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

Tämän luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis ja käyttökunnossa rakennuksen käyttöönottoon mennessä

Infralausunnon ehdot huomioitava

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä naapurikiinteistöihin on esitettävä

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 66 24.04.2024

suunnitelmat rakennusvalvonnan
hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää
suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta
tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla

Savunpoistolaitteisto sekä sammutuslaitteisto on
tarkistettava ennen laitteiston käyttöönottoa

Ulkopuolinen tarkastus MRL 150C § 1 mom.
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä
riippumattoman ja pätevän asiantuntijan
lausunto rakennuksen kantavien rakenteiden
osalta.

2. tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. 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.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Tero Jelekäinen ja jäsen Juuso Kokkonieni poistuivat kokouksesta klo 18.14

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 67 24.04.2024

Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta rakennusvalvontapäällikön viran täyttöö koskevassa asiassa / Dnro 423/03.04.04.10/2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 67
104/01.01.01/2024

Valmistelija Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila

Kokkolan kaupungin rakennusvalvontapäällikön uusi perustettu virka täytettiin 18.1.2024 kaupunkilupapäällikön viranhaltijapäätöksellä § 1/2024. Virkaa oli hakenut 7 henkilöä, joista yksi veti hakemuksensa pois ennen hakuajan päättymistä. Hakijoista haastateltiin neljä hakijaa, jotka kaikki täyttivät maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaiset kunnan rakennustarkastajan virassa edellytetyt pätevyysvaatimukset. Hakijoista kolme kutsuttiin edelleen ulkopuolisen konsultin toimesta tehtävään henkilöarviointiin.

Virkaan valituksi tuli hakijoiden kokonaisarvioinnin perusteella Tero Jelekäinen Kokkolasta. Oikaisuvaatimusaikana yksi hakijoista jätti oikaisuvaatimuksen virkavalinnasta ja vaati kaupunkilupapäällikön viranhaltijapäätöksen kumoamista.

Henkilövalinnat virka- ja työsuhteisiin kaupunkiluvituksen vastuualueella on delegoitu vastuualuepäällikölle rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintasäännössä.

Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli oikaisuvaatimusasian kokouksessaan 28.2.2024 (§ 39). Lautakunta päätti:

1. että oikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa kaupunkilupapäällikön päätöstä rakennusvalvontapäällikön virkavalinnan osalta
2. totesi asian tulleen käsitellyksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä valitti lautakunnan päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen. Vaatimus Vaasan hallinto-oikeudessa on:

Kaupunkilupapäällikön viranhaltijapäätöksestä § 1/2024 tehtyä oikaisuvaatimusta ei ole käsitelty asianmukaisesti. Vaatimuksena on, että alkuperäinen, puutteellisin tiedoin ja perusteluin tehty viranhaltijapäätös kumotaan.

Lisäksi vaatimuksena on asiasta aiheutuvien kohtuullisten oikeudenkäyntikulujen korvaaminen huomioiden korkolaki.

Valituskirjelmä kokonaisuudessaan liitteineen on oheisaineistona.

Oheisaineisto A Valitus liitteineen

Vaasan hallinto-oikeus pyytää Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa valituksen johdosta. Lausunto tulee antaa 3.5.2024 mennessä. Lausuntoon hallinto-oikeus pyytää liittämään asiaa koskevat asiakirjat. Lausuntopyyntö on liitteenä.

Liite A Vaasan HAO:n lausuntopyyntö

Valituksen perustelut

Valituksessa on toistettu oikaisuvaatimuksessa esitettyjä asioita. Valituksen perusteluissa on kaksi pääkohtaa, joiden osalta valittaja katsoo valintamenettelyn ja lautakunnan oikaisuvaatimuskäsittelyn perustuneen puutteelliseen tai virheelliseen asian käsittelyyn.

Ensimmäinen on päätöksen perustelut ja niiden toimittaminen asianosaiselle. Valituksen tehnyt henkilö pyysi 19.1.2024 iltapäivällä (perjantai) puhelimitse ja sitten sähköpostilla perustelumuiiota valintapäätöksen tehneeltä kaupunkilupapäälliköltä. Kaupunkilupapäällikkö ilmoitti valittajalle, että perustelumuiotio toimitetaan hänelle heti, kun se on valmis. Tämä tarkoitti perustelumuiotio puhtaaksi kirjoitusta ja kielitarkastusta. Asiakirjan puhtaaksi kirjoitus alkoi maanantaina 22.1.2024, mutta se keskeytyi muiden työtehtävien vuoksi useita kertoja ja valmistui 24.1.2024 iltapäivällä. Muistio toimitettiin valituksen tehneen työpöydälle suljetussa kirjekuoressa. Koska työntekijä ei ollut työpisteellään, ilmoitettiin siitä hänelle myös tekstiviestillä. Perustelumuiotio toimittamisessa ei ollut minkäänlaista tahallista viivyttelyä, kuten valituksessa esitetään. Valittajalla on ollut riittävä aika oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja perustelumuiotioon perehtymiseen. Tätä osoittaa se, että oikaisuvaatimus jätettiin kaupungin kirjaamoon 30.1.2024, siis kuusi päivää ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä (5.2.2024).

Mitä tulee valituksessa esitettyyn väitteeseen, että rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsenet eivät olisi riittävästi tutustuneet 28.2.2024 kokouksessa käsiteltyyn oikaisuvaatimusasiaan ja kokousasian liitteisiin ennen kokousta tai kokouksessa, ja että asiakirjoja ei olisi edes luettu, asiaa ja siihen liittyviä liitteitä ei olisi

esitely kokouksessa ja oikaisuvaatimuksen hylkäävä päätös olisi tehty näin ollen puutteellisin tiedoin ja virheellisesti, voidaan todeta:

Valittaja on esittänyt todisteeksi lokitiedoston kaupungin käyttämästä asianhallintajärjestelmä Dynasty, jossa ei näy yhdenkään lautakunnan jäsenen merkintää asian lukemisesta. Dynasty asianhallintajärjestelmään yhdelläkään luottamushenkilöllä ei ole edes pääsyä. Dynastyssa tehdään asian valmistelu ja se on rajoitetusti vain valmistelevien viranhaltijoiden ja listan kokoajien avattavissa ja salasanalla suojattu. Kokousjärjestelmänä kaupunki käyttää Cloud Meeting -ohjelmaa, jossa kokouksen esityslista, liitteet ja oheisaineistot julkaistaan ja jota luottamushenkilöt käyttävät. Lautakunnan kokouksen esityslista liitteineen ja oheisaineistoinen on julkaistu tavanomaiseen tapaan kokousta edeltävän viikon torstaina. Jokaisella lautakunnan jäsenellä on ollut aikaa useita päiviä ennen kokousta (keskiviikko) perehtyä koko valmisteluaineistoon. Kokouksessa kaikkia liitteitä ei yleensäkään enää avata, vaan niiden sisältö referoidaan, kuten tässäkin tapauksessa. Ne esitellään tarkemmin aina pyydettyä. Kaikki asiakirjat olivat kokouksessa mukana myös paperiversioina ja olivat luottamushenkilöiden saatavilla. Kokouksen aikana lautakunnan jäsenillä on mahdollisuus seurata kaikkia käsitellyssä olevan asian liitteitä ja oheisaineistoja sähköisessä kokousjärjestelmässä. Lautakunnan päätös oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä oli yksimielinen.

Valittaja on pyytänyt saada tarkistaa lautakunnan esityslistalla oheisaineistona C olleen perustelumuition. Kyseinen muistio on sama, joka oli jo toimitettu valittajalle, joten sitä ei toimitettu hänelle uudestaan.

Oikaisuvaatimuksen toinen, ja valintapäätöksen kannalta olennaisin, perustelu on epäily virkaan valitun pätevyydestä toimia kunnan rakennustarkastajana puuttuvan suunnittelukokemuksen vuoksi. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:n mukaisesti *"Rakennustarkastajalla tulee olla tehtävään soveltuva korkeakoulututkinto. Lisäksi hänellä tulee olla riittävä kokemus rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suorittamiseen liittyvistä tehtävistä."*

Riittävyyden arviointi jää käytännössä työnantajan arvioitavaksi, eikä varsinaista vähimmäisvaatimusta esim. työvuosina ole. Suunnitteluun liittyvien tehtävien ei asetuksessa edellytetä olevan varsinaista suunnittelua esimerkiksi rakenne- tai rakennussuunnittelijana, vaan liittyvät tehtävät voivat olla myös suunnittelun ohjaamista, johtamista tai muuta suunnitteluun liittyvää.

Myös rakennustarkastajana toimiminen kerryttää rakennustarkastajan työssä vaadittavaa kokemusta toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään. Virkaan valittu on hakemuksessaan esittänyt työkokemuksensa ja avannut työhaastattelussa laajemmin tehtävien sisältöä. Hänellä on riittävä kokemus käytännön rakennustyöstä ja myös suunnittelutyöstä virkavalinnan perustelumuiustiossa esitetyn mukaisesti. Hän on ollut vastuussa mm. Lohtajan kunnan koko teknisestä toimesta ja rakentamisesta, hän on toiminut pitkään sekä tilaajana että suunnittelutyön ohjaustehtävissä niin Lohtajan kuin Kokkolan kaupunginkin palveluksessa. Hakija on toiminut myös Kalajoen kunnan rakennusvalvontatehtävissä toimistorakennusmestarina, rakennustarkastajana ja johtavana rakennustarkastajana yhteensä yli viiden vuoden ajan. Hakijan työkokemus oli kolmesta hakijasta selkeästi laaja-alaisin.

Kuten kaupunkilupapäällikön viranhaltijapäätöksessä sekä perustelumuiustiossa todetaan, kaikki henkilöarviointiin asti edenneet kolme hakijaa täyttivät rakennustarkastajalta asetuksessa vaaditun riittävän kokemuksen vaatimuksen. Tähän päätelmään myös rakennus- ja ympäristölautakunta oikaisuvaatimusasiaa käsitellessään yhtyi.

Rakennusvalvontapäällikön tehtävä on Kokkolan kaupungin organisaatiossa uusi tehtävä. Rakennusvalvontapäällikkö toimii rakennusvalvontayksikön lähiesimiehenä ja tehtävään valitulta edellytetään siksi erityisesti esimiestehtävien ja henkilöjohtamisen taitoja, kehittämisorientoituneisuutta sekä uudistavaa ja asiakaslähtöistä työtettä. Tämä on tuotu esille selkeästi myös työpaikkahakemuksessa. Edellä mainittujen ominaisuuksien osalta virkaan valittu täytti hakijoista parhaiten tehtävässä edellytettävät ominaisuudet. Myös ulkopuolisen puolueettoman konsultin tekemässä henkilöarviointilausunnossa, joka perustui monimenetelmäisyyteen, virkaan valittu arvioitiin ominaisuuksiltaan parhaiten tehtävän hoitoon soveltuvaksi. Arviointimenetelminä käytettiin kykytestejä, persoonallisuuskyselyitä, haastatteluja, työtehtävän kriteereihin pohjautuvia itsearviointimenetelmiä sekä simulaatiotilanteita.

Oheisaineistot B1-3 Konsultin henkilöarvioinnit

Valintapäätös on tehty objektiivisen harkinnan perusteella ja perustui kokonaisarviointiin. Virkavalintapäätös on tehty hakemusasiakirjoissa osoitetun työkokemuksen ja sen monipuolisuuden, aikaisemman esimieskokemuksen, haastattelussa osoitetun kehittämismotivaation ja ominaisuuksien sekä puolueettoman konsultin laatiman henkilökohtaisia ominaisuuksia ja kykyjä arvioivan henkilöarvioinnin perusteella.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 67 24.04.2024

Muut valituksessa esitetyt perustelut ja huomiot eivät liity kyseessä olevaan henkilövalintapäätökseen ja sen perusteluihin, joten niihin tässä lausunnossa ei lausuta.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä yllä ehdotetun lausunnon
2. toimittaa lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle
3. liittää hallinto-oikeuteen lähetettäviin asiakirjoihin kaikki henkilövalintaa koskevat asiakirjat

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 68 24.04.2024

Vaasan hallinto-oikeuden päätös ympäristönsuojelulain mukaisessa valitusasiassa, Encore Ympäristöpalvelut Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 68
774/11.01.00/2022

Valmistelija

Ympäristötarkastaja Heidi Mäki-Leppilampi

Vaasan hallinto-oikeus on antanut 15.4.2024 päätöksen Encore Ympäristöpalvelut Oy:n ympäristölupa-asiasta tehtyyn valitukseen. Asia koskee ympäristöluvan toiminnan muuttamista ja toiminnan aloittamislupaa. Valitusaika päätökseen päättyy 22.5.2024. Toiminnan sijainti on esitetty liitekartalla A.

LIITE A Toiminnan sijainti

Asian aikaisempi käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon lupahakemuksesta 24.8.2022 (§ 120) ja vastineen valituksesta 22.2.2023 (§36).

Valituksessa on edellytetty hulevesien purkupaikan viemistä kauemmaksi pohjavesialueesta. Vastineessa rakennus- ja ympäristölautakunta on katsonut, että lupamenettelyssä on riittävästi otettu huomioon Patamäen pohjavesialueen suojeleminen ja valitus on tullut hylättyä kokonaisuudessaan.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Vaasan hallinto-oikeus on päätöksellään lisännyt lupamääräykseen 15c seuraavat kohdat:

"Hulevesiä avo-ojaan johdettaessa purkupaikka tulee valita siten, että vedessä olevat haitalliset aineet eivät pääse suotautumaan pohjaveteen ja kulkeutumaan tätä kautta edelleen Patamäen pohjavesialueelle."

sekä

"Tieto hulevesien purkupaikasta ja ... tulee ilmoittaa EteläPohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle." Hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalissa A.

Oheismateriaali A Vaasan hallinto-oikeuden päätös

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeus on katsonut, että toiminnan sijainti Patamäen 1-luokan pohjavesialueen välittömässä läheisyydessä on sinänsä huomioitu aluehallintoviraston valituksenalaista päätöstä valmisteltaessa ja lupamääräyksiä annettaessa.

Lupahakemukseen Kokkolan Veden ja Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan antamissa lausunnoissa oli todettu, että hakemuksessa esitetty hulevesien johtaminen jätevesiverkostoon ei ole sallittua.

Ympäristönsuojelulain mukaan ympäristöluvassa on annettava tarpeelliset määräykset muun ohella päästöjen ehkäisemisestä, päästöpaikan sijainnista sekä pohjavesien pilaantumisen ehkäisemisestä. Hallinto-oikeuden mukaan tästä syystä aluehallintoviraston olisi tullut määrätä hulevesien johtamiseen liittyvistä järjestelyistä nyt tehtyä täsmällisemmin. Tarkempia määräyksiä olisi puoltanut toiminnan sijainti 1-luokan pohjavesialueen välittömässä läheisyydessä.

Kun lisäksi oli otettu huomioon valituskirjelmässä mainittu tarkentava selvitys alueen paikallisista pohjavesiolosuhteista sekä ympäristöoikeudellinen varovaisuusperiaate, katsoi hallinto-oikeus aiheelliseksi täsmentää aluehallintoviraston lupapäätöksen määräystä hulevesien purkupaikasta.

Hallinto-oikeus totesi myös seuraavaa:

"Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan valituksen johdosta antamassa vastineessa on todettu, että hulevesien purkupaikan määrittäminen ei kuulu aluehallintoviraston toimivaltaan, vaan että purkupiste määritetään rakennusluvan käsittelemisen yhteydessä. Tältä osin hallinto-oikeus toteaa, että ympäristönsuojelulain 52 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan ympäristöluvassa on annettava tarpeelliset määräykset muun ohessa päästöpaikan sijainnista. Ympäristöluvassa annettavin määräyksin luvan myöntävän viranomaisen on varmistuttava siitä, että luvanvaraisesta toiminnasta ei aiheudu ympäristönsuojelulaissa kiellettyä seurausta, eikä tätä velvollisuutta voida keskeisiltä osin siirtää muiden sektorilakien mukaisiin menettelyihin."

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 68 24.04.2024

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. merkitä Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisun tiedoksi
2. että päätös ei anna aiheutta muutoksenhakuun ympäristönsuojeluviranomaisen toimesta.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 69 24.04.2024

Vaasan hallinto-oikeuden päätös Ahmanevan turvetuotantoalueen ympäristölupa-asiassa, Oy Alholmens Kraft Ab

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 69
294/11.01.00/2024

Valmistelija Ympäristötarkastaja Heidi Mäki-Leppilampi

Asia

Vaasan hallinto-oikeus on antanut 21.3.2024 päätöksen Oy Alholmens Kraft Ab:n ympäristölupa-asiasta tehtyyn valitukseen. Ympäristölupa koskee muutoshakemusta Ahmanevan turvetuotantoalueen ympäristöluvan vesienkäsittelyvaatimukseen, jälkihoitomääräyksiin ja tarkkailumääräyksiin. Muutosta lupaan on haettu Ely-keskuksen aloitteesta ja päätöksestä on valittanut hakija.

Valitusaika päätöksestä päättyy 29.4.2024. Toiminnan sijainti on esitetty liitekartalla A.

Liite A Toiminnan sijainti

Aikaisempi käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon lupahakemuksesta 24.2.2021 (§27). Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on antanut päätöksensä 8.6.2022. Rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole antanut vastinetta päätöksestä tehtyyn valitukseen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus piti päätöksen pääosin ennallaan, mutta muutti lupamääräyksiä keventämällä pintavalutuskentältä lähtevän veden pitoisuusvaatimuksia, poistamalla vaatimukset tarkemmasta sulfaattimaaselvityksestä ja keventämällä vaatimusta virtaamamittauksen ja happamuuden tarkkailun osalta. Hallinto-oikeuden mukaan nyt muutetut lupamääräykset ovat riittävät Ahmanevan tuotantoalueen päästöjen hallitsemiseksi.

Oheisaineisto A Vaasan hallinto-oikeuden päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 69 24.04.2024

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. merkitä Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisun tiedoksi
2. että päätös ei anna aiheutta muutoksenhakuun ympäristönsuojeluviranomaisen toimesta.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 70 24.04.2024

Ympäristölupahakemuksen raukeaminen / JA-KO Betoni Oy / Hiekkapurontien valmisbetonitehdas

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 70
946/11.01.00/2021

Valmistelija

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Hakemus toiminnan laajentamiseksi

JA-KO Betoni Oy on jättänyt 6.2.2024 Ympäristönsuojelulain 29 §:n nojalla lupahakemuksen koskien ympäristöluvanvaraisen toiminnan olennaista muuttamista sekä ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaista lupaa aloittaa toiminta muutoksenhausta huolimatta Hiekkapurontien valmisbetonitehtaalla. Hakemus koskee voimassa olevan ympäristöluvan laajentamista kiinteistölle 272-36-3-1 sijoitettavan uuden (toisen) betoniaseman johdosta. Betonitehtaan sijainti on esitetty liitteessä A.

Liite A

Valmisbetonitehtaan sijainti

JA-KO Betoni Oy:n hiekkapurontien valmisbetonitehdas sijaitsee Patamäen pohjavesialueen kaukosuojavyöhykkeellä. JA-KO Betoni Oy:lla on voimassa oleva rakennus- ja ympäristölautakunnan myöntämä ympäristölupa yhdelle valmisbetoniasemalle (RYL 5.10.2016 § 117). JA-KO Betoni Oy:lla on voimassa oleva vuokrasopimus Kokkolan kaupungin kanssa. Hakemus on esitettynä oheismateriaalissa A.

Lupahakemuksen kuuluttaminen

Hakemus kuulutettiin 1.3 – 4.3.2024 välisenä aikana. Hakemuksen vireillä olosta tiedotettiin erikseen naapurikiinteistöjä 300m säteeltä. Hakemuksesta pyydettiin lausuntoa pelastusviranomaiselta, Liikelaitos Kokkolan Vedeltä, terveydensuojeluviranomaiselta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskukselle annettiin lisää aikaa lausunnon antamiseksi 9.4.2024 asti. Hakemuksesta ei jätetty mielipiteitä, eikä naapurit jättäneet hankkeesta muistutuksia. ELY-keskus ja terveydensuojeluviranomainen antoivat hakemuksesta lausunnot. Lausunnot ovat esitettynä oheismateriaalissa B.

Oheismateriaali B

Lausunnot

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 70 24.04.2024

JA-KO Betoni Oy:lle varattiin tilaisuus hallintolain 44 §:n mukaisesti vastineen antamiselle ennen lupahakemuksen ratkaisemista rakennus- ja ympäristölautakunnassa 25.4.2024. JA-KO Betoni Oy ilmoitti 15.4.2024 rauettavansa Hiekkapurontietä koskevan laajennushankkeen suunnittelun kyseisellä tontilla. Nykyiset toiminnot hiekkapurontiellä ja nykyinen voimassa oleva ympäristölupa jäävät siten sellaisenaan voimaan vuokrasopimuksen voimassaoloajan mukaisesti. JA-KO Betoni Oy:n ilmoitus on oheismateriaalissa C.

Oheismateriaali C

Ilmoitus hakemuksen raukeamisesta

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. muutoshakemus raukeaa
2. rakennus- ja ympäristölautakunnan 5.10.2016 § 117 myöntämä ympäristölupa pysyy voimassa
3. päätös kuulutetaan ja toimitetaan tiedoksi lausunnon antajille ja kuulutus toimitetaan tiedoksi vaikutusalueen kiinteistöille.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 71 24.04.2024

Kokkolan kaupungin hulevesimääräysten tarkistaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 71
62/10.03.02.01/2024

Valmistelijat Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki ja
kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila

Tausta

Hulevesimääräysten tarkistamista käsiteltiin rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa edellisen kerran 17.1.2024 § 13, jolloin rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

- 1) asettaa ehdotuksen Kokkolan kaupungin hulevesimääräyksiksi sekä hulevesien vaikutusalueeksi maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville
- 2) pyytää hulevesimääräysehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläolo

Ehdotus hulevesimääräyksiksi ja vaikutusalueen kartaksi oli nähtävillä 31.1.2024 – 24.3.2024 välisenä aikana Kokkolan kaupungintalolla ja Kokkolan kaupungin verkkosivuilla. Asiasta tiedotettiin keskipohjanmaa -lehdessä. Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoa ja lausunnon antoaikaa jatkettiin 15.4.2024 asti. Lausuntoa pyydettiin seuraavilta tahoilta:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pelastusviranomainen
- Terveystieteiden tutkimuskeskus
- Kokkolan vesi

Kuulutusaikana saatiin 3 kpl muistutuksia. 1 muistutus ei ollut suoraan osoitettu koskemaan pelkästään hulevesimääräyksiä, mutta kyseinen muistutus otettiin huomioon muutosten käsittelyssä.

Oheismateriaalissa A olevassa versiossa on esitettyinä muutokset 17.1.2024 § 13 jälkeen tehtyihin muutoksiin lausuntojen ja mielipiteiden perusteella (punainen väri kuvaa ennen nähtävillä oloaikaan tehtyjä muutosehdotuksia, jotka hyväksyttiin 17.1.2024 § 13). Kuulutusajan jälkeen tehdyt muutokset ovat kuvattu vihreällä, sinisellä ja ruskealla värillä.

Vihreällä ja sinisellä värillä on kuvattu lausuntojen huomioiminen ja ruskealla värillä yksityishenkilön mielipiteen huomioiminen. Lausunnot ja muistutukset ovat esitettynä oheismateriaalissa B. Ehdotus hulevesimääräyksistä on liitteessä A ja ehdotus vaikutusalueen kartaksi on liitteessä B.

Oheismateriaali A	Muutokset hulevesimääräyksiin
Oheismateriaali B	Lausunnot ja muistutukset

Liite A	Ehdotus hulevesimääräyksiksi
Liite B	Hulevesien vaikutusaluekartta

Liitteen B karttaa on tarkennettu vastaamaan ELY-keskuksen edellyttämään rajaustapaa. Asiakirjan koosta ja asianhallintajärjestelmän (dynasty) teknisistä ominaisuuksista johtuen, tarkempaa versiota ei ole mahdollista liittää kokousasiakirjaan, vaan tarkempi karttaversio esitellään kokouksessa Locus Cloud -paikkatietosovelluksen kautta. Kokouksessa esiteltävä karttaversio tulee myös verkkosivuille hulevesimääräysten hyväksymisen jälkeen.

Sininen viiva kuvaa nykyistä hulevesien vaikutusaluetta, punainen viiva kuvaa uusia alueita ja vihreä viiva niiden kiinteistöjen ulkorajoja, jotka kuuluvat osittain tai kokonaan hulevesien vaikutusalueeseen.

// ...Periaatteet hulevesimääräysten laadinnassa (kopio ryl 17.1.2024 § 13 listatekstistä)

Hulevesiviranomaisen toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 j §:n mukaan kunnan monijäseninen toimielin eli hulevesiviranomainen voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta. Kokkolan kaupungin hallintosäännössä hulevesiviranomaiseksi on määrätty rakennus- ja ympäristölautakunta.

Hulevesiviranomainen voi myös antaa määräyksiä yhdelle tai useammalle kiinteistölle hulevesien aiheuttaman haitan poistamiseksi. Kokkolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin hulevesimääräykset 17.5.2021 § 43. Hulevesimääräykset löytyvät kaupungin verkkosivuilta. Hulevesimääräysten päivittäminen on tullut ajankohtaiseksi mm. asemakaavoitetun alueen laajenemisen vuoksi. Hulevesien hallintaan on jouduttu taajaan asutetuilla alueilla kiinnittämään viime vuosina myös entistä enemmän huomiota ilmastomuutoksen aiheuttamien sään ääri-ilmiöiden (kasvaneet sademäärät, rankkasateet, tulvat) vuoksi ja määräyksiä on siksikin

tarpeen tarkentaa. Ehdotus uusiksi hulevesimääräyksiksi on laadittu kaupunkiluvituksen ja kaupunkisuunnittelun yhteisessä työryhmässä.

Huleveden vaikutusalueen kiinteistökohtaisesta hulevesimaksusta määrätään hulevesitaksassa, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.10.2017 § 519. Infrarakentaminen huolehtii hulevesiverkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta. Hulevesiverkosto käsittää varsinaisen hulevesijohtoverkon lisäksi vaikutusalueen ojaverkoston, jossa johdetaan merkittäviä määriä rakennetuilta alueilta kertyviä hulevesiä.

Hulevesimääräysten valmistelu ja hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesimääräysten valmistelussa ja laatimisessa noudatetaan, mitä säädetään rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatimisesta.

Hulevesimääräysten valmistelussa noudatetaan siten soveltuvin osin, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään kaavoituksen vuorovaikutuksesta ja kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Lisäksi määräyksistä on pyydettävä lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksessa tarkemmin määrätyiltä viranomaisilta.

Ehdotus hulevesimääräyksistä on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti pidettävä julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus hulevesimääräysehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palaute valmistellaan virkamiestyönä rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Mikäli määräysehdotukseen on saadun palautteen perusteella tarpeen tehdä olennaisia muutoksia, määräysehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti asetettava uudelleen nähtäville ennen hyväksymiskäsittelyä. Hulevesimääräykset hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Hulevesimääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 j §:n mukaan kunta voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta. Määräykset voivat koskea: 1) hulevesien määrää, laatua, maahan imeyttämistä, viivyttämistä ja tarkkailua sekä hulevesien käsittelyä kiinteistöllä; 2) kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämistä kunnan hulevesijärjestelmään; ja 3) muita näihin rinnastettavia, hulevesien hallintaan liittyviä seikkoja.

Hulevesimääräysehdotuksessa on annettu määräykset mm. hulevesien laadusta ja kiinteistön hulevesijärjestelmän liittamisestä kunnan hulevesijärjestelmään. Muutokset ja uudet lisätyt asiat hulevesimääräyksiin on esitetty tekstissä punaisella.

Hulevesien vaikutusalue

Hulevesien vaikutusalue on asemakaavoitettu alue sekä sellaiset asemakaavoitetun alueen ulkopuoliset tiheästi asutut alueet, joiden hulevesien poisjohtamisesta ja ojien kunnossapidosta kaupunki vastaa. Hulevesien vaikutusalueen kartta on muuttuva asemakaavoitetun alueen vähitellen laajentuessa ja siksi hulevesien vaikutusaluetta tulee aika ajoin päivittää. Muutostarve tarkastellaan kerran vuodessa tammikuussa. Hulevesien vaikutusalueen karttaa ei liitetä hulevesimääräyksiin, vaan sen ajantasainen versio on aina nähtävillä kaupungin nettisivuilla.

// jatko...

Nähtävilläolo aikana ei ole tullut sellaisia lausuntoja tai mielipiteitä tai havaittu sellaisia vaikutuksia, jotka edellyttäisivät hulevesimääräysten tarkistamisversion uudelleen nähtävälle asettamista ja uutta lausuntopyyntökierrosta. Tämän johdosta hulevesimääräykset voidaan hyväksyä ja toimittaa edelleen jatkopykälänä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja mikäli kaupunginhallitus hyväksyy hulevesimääräykset ja uuden vaikutusalueen rajauskartan, toimitetaan ne edelleen valtuustoon hyväksyttäväksi. Tämän jälkeen uudet hulevesimääräykset ja uusi vaikutusaluekartta astuvat voimaan. Hulevesimääräykset toimitetaan valtuustoon kokonaisuudessaan myös ruotsinkielisenä versiona.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus - ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteen A mukaisen ehdotuksen hulevesimääräyksiä
2. hyväksyä liitteen B mukaiset päivitetty hulevesien vaikutusaluekartat
3. että hulevesimääräykset toimitetaan jatkopykälänä kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen valtuustoon hyväksyttäväksi

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 67, § 68, § 69, § 70

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 64

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

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 lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, 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.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 65, § 66

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 julkipanon 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.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 71

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>