

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 15.05.2024 klo 17:00 - 18:31

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 72	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 73	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 74	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 75	Tiedotettavat asiat	7
§ 76	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	8
§ 77	Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 20-12-2023 § 184 / Asian diaarinumero Vaasan hallinto-oikeudessa 95/2024 / Vaasan hallinto-oikeuden pyyntö 17.4.2024	9
§ 78	Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2024-31, § 78	13
§ 79	Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue, 272-26-1-8, Mariankatu 20, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennelma MRL 126a.1 § (Terveyskeskus, varavoimakontti, yhdyskäytävä ja pyöräkatokset 5 kpl)	16
§ 80	Umicore Finland Oy, 272-41-1-10, Outokummuntie 6, rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, rakennelma MRL 126a.1 § (tuotantolaitos, sosiaali- ja valvomotilat sekä viisi kemikaalisäiliötä)	20
§ 81	UHKASAKON ASETTAMISTA EDILTÄVÄ KUULEMINEN JÄTELAIN VASTAISessa asiassa ja kehoitus liittyä järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin kiinteistön 272-432-222-1 osalta.	24
§ 82	Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös / Umicore Finland Oy:n ympäristölupahakemus	28
§ 83	Kaivulupa, valokuituverkko, Mäntykangas / Neristan, Valokuitunen Oy	33
§ 84	Suunnittelutarveratkaisu (137 §) osalle kiinteistöä 272-432-16-38 (lupatunnus 272-2024-94)	37

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Haimakainen Pentti	puheenjohtaja	
	Snellman Hans	varapuheenjohtaja	
	Autio Tiina	jäsen	
	Enlund-Piirto Annika	jäsen	§72-84
	Hietaharju Anne	jäsen	
	Kastrén Janne	jäsen	
	Kiiskilä Eeva-Liisa	jäsen	
	Kokkonieni Juuso	jäsen	
	Lassila Timo	jäsen	
	Simpanen Sami	jäsen	
	Ojala Jyrki	kaupunginhallituksen edustaja	
	Innanen Sari	kh:n puheenjohtaja	§ 75- 84, poissa §79
	Hannila Juhani	esittelijä	
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä	
	Jelekäinen Tero	esittelijä	
	Kujala Nina	esittelijä	
Haaraoja Johanna	sihteeri		
Torppa Minna	asiantuntija		
Poissa	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

Pentti Haimakainen
puheenjohtajaJohanna Haaraoja
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

72 - 84

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

Hans Snellman
pöytäkirjantarkastajaEeva-Liisa Kiiskilä
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 20.05.2024 09:00

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 72 15.05.2024

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 § 73 15.05.2024

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hans Snellmanin ja Eeva-Liisa Kiiskilän, varalle Tiina Aution.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 74 15.05.2024

Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 75 15.05.2024

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Lupatarkastaja Minna Torppa:

§ 84 Suunnittelutarveratkaisu (137 §) osalle kiinteistöä 272-432-16-38 (lupatunnus 272-2024-94)

Minna Torppa poistui kokouksesta klo 17.19

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 76 15.05.2024

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 17.4.-6.5.2024.

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

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 77 15.05.2024

Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 20-12-2023 § 184 / Asian diaarinumero Vaasan hallinto-oikeudessa 95/2024 / Vaasan hallinto-oikeuden pyyntö 17.4.2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 77
901/10.03.00.02/2023

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Tausta

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen rakennusluvasta 2023-414, § 288, päätöspäivämäärä 20.11.2023. Lupapäätös käsittää uuden omakotitalon rakentamisen, lämpökaivon poraamisen, vanhan vapaa-ajan asunnon, saunan sekä pihavajan purkamisen. Naapuri on asiamiehen toimesta huomauttanut hankkeesta rakennuslupahakemuksen kuulemisen yhteydessä, mutta kuulemisen ei ole katsottu olevan rakennusluvan myöntämisen esteenä.

Oheismateriaali A Rakennuslupapäätös

Naapuri on jättänyt asiamiehen tekemänä oikaisuvaatimuksen rakennuslupahakemuksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt oikaisuvaatimuksen päätöksellään 20.12.2023 § 184 ja hylännyt naapurin oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali B Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 20.12.2023 § 184

Naapuri on valittanut Vaasan hallinto-oikeuteen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 20.12.2023 § 184. Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 28.2.2024 § 28 lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta.

Oheismateriaali C Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto 28.2.2024 § 28.

Naapuri on toimittanut Vaasan hallinto-oikeuteen vastineen rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä rakennusluvan saajan lausuntoihin. Naapurin toimittaman lausunnon perusteella Vaasan

hallinto-oikeus varaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle tilaisuuden lausunnon antamiseen valittajien vastineeseen.

Oheismateriaali D Vaasan hallinto-oikeuden pyyntö 17.4.2024

Oheismateriaali E naapurin vastine Vaasan hallinto-oikeudelle 16.4.2024 ja vastineeseen liittyvä kiinteistönvälittäjän arviolausunto 9.4.2024

Naapuri (Valittaja) on vastineessaan 16.4.2024 Vaasan hallinto-oikeudelle tuonut esille seuraavat asiat:

Kaupungin vastineessa ei ole tuotu esiin asian ratkaisemisen kannalta uusia seikkoja. Kaupunki toistaa vastineessaan perusteet, joilla se on hylännyt Valittajien oikaisuvaatimuksen 20.12.2023.

Rakennusluvan saajat eivät ole vastineessaan tuoneet esiin seikkoja, joilla olisi vaikutusta Valittajien valituksessaan esittämiin perusteisiin. Valittajat ottavat kuitenkin kantaa seuraaviin rakennusluvan saajien esiin nostamiin seikkoihin:

Rakennusluvan saajien väite, että uudisrakennukset yleisesti nostavat muiden kiinteistöjen arvoa ei pidä tässä tapauksessa lainkaan paikkansa, sillä rakentaminen estää Valittajien merinäköalaa valituksessa kuvatulla tavalla. Kiinteistönvälittäjän 9.4.2024 antaman arvon mukaan myönnetyn rakennusluvan mukainen rakentaminen alentaisi Valittajien kiinteistön arvoa 20 000 – 30 000 (oheismateriaaliin D sisältyvä liite). Kyseessä on näin ollen Valittajien kannalta huomattavasta arvonalenemasta, jonka yhteys myönnettyyn rakennuslupaan voidaan selkeästi osoittaa. Myönnetyllä rakennusluvalla puututaan näin Valittajien omaisuudensuojaan.

Myönnetyn rakennusluvan käsittelyn kannalta ratkaisevaa ei ole, millaisia rakennuslupia muille kiinteistöille on alueella annettu. Valittajat toteavat kuitenkin, että rakennusluvan saajien esiin nostamassa esimerkissä ei ole näköalaa avomerelle omalta tontilta, jolloin myönnetyllä rakennusluvalla ei ole ollut lainkaan vaikutusta naapurien merinäköalaan. Talo (osoite poistettu) on puolestaan rakennettu samaan kohtaan, jossa on aiemmin ollut mökki, joten rakennusluvalla ei ole muutettu aiemmin vallinnutta tilannetta. Olosuhteet kyseisten rakennuslupien taustalla ovat näin ollen olleet kyseessä olevasta asiasta täysin poikkeavat, eikä rakennusluvilla näissä tapauksissa ole aiheutettu vahinkoa naapureille.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 77 15.05.2024

Valittajat huomauttavat, että vastineessa esiin tuodut seikat mm. Valittajien kiinteistöllä olevien rakennusten iästä ja kunnosta eivät pidä paikkaansa ja ovat epärelevantteja rakennuslupa-asian kannalta.

Lopuksi toistetaan vielä selvyydeksi, että myönnetyllä rakennusluvalla tehdään vähäistä suurempi poikkeama asemakaavaan. Valittajat ovat lunastaneet tontin kaupungilta joulukuussa 2022, jolloin Valittajat eivät ole tiedneet eivätkä he olisi voineet tietää kaupungin tulevan antamaan aiemmasta asemakaavasta poikkeavan poikkeamislausekkeen ja että myönnettäisiin poikkeamislausekseen perustuva, asemakaavasta poikkeava rakennuslupa.

Valittajat toistavat näin ollen, että myönnetty rakennuslupa on selvästi asemakaavan vastainen ja että rakennusluvalla rakennukset sijoitettaisiin siten, että ne tarpeettomasti haittaavat naapurua. Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa Kokkolan kaupungin antaman rakennusluvan.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle:

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut Vaasan hallinto-oikeudelle lausunnon 28.2.2024 § 28, jossa on todettu myönnetyn rakennusluvan olevan asemakaavan mukainen. Rakennus- ja ympäristölautakunta on lausunnossaan myös todennut, ettei rakennuslupapäätöksen yhteydessä ole ollut tarpeen käsitellä asemakaavasta poikkeamista.

Kokkolan kaupungin valtuusto on hyväksynyt päätöksellään 11.12.2017 § 130 alueen asemakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole tarkastella kiinteistöjen arvon alenemista, vaan mm. lupahakemuksen asemakaavan mukaisuutta. Kaupungin valtuuston hyväksymän asemakaavan laadinnan yhteydessä on vahvistettu alueen rakentamista ohjaavat asiat rakennusten sijoittumisen, rakentamisen määrän ja siten myös naapuruston merinäkemien osalta. Rakennuslupapäätös 2023-414 § 288 on valtuuston vahvistaman asemakaavan mukainen ja siten maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset edellytykset luvan myöntämiselle ovat olleet lupapäätöstä tehtäessä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 77 15.05.2024

1. että rakennus- ja ympäristölautakunta lisää Vaasan hallinto-oikeudelle 28.2.2024 § 28 antamaansa lausuntoon edellä mainitun lausunnon
2. toimittaa lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 78 15.05.2024

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2024-31, § 78

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 78
374/10.03.00.02/2024

Valmistelija rakennustarkastaja Anders Flink ja rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen rakennusluvasta 2024-31, § 78, päätöspäivämäärä 4.4.2024. Hakemus on koskenut vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista sekä vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen purkamista. Poikkeamispäätös oli myönnetty 4.5.2022 ja poikkeamispäätös oli lainvoimainen 19.12.2023.

Oheismateriaali A Rakennuslupapäätös, hallinnanjakosopimus, rakennuslupakartta ja pääpiirustukset

Naapuri on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Naapurin huomautukset oikaisuvaatimuksessa ovat pääosin samat asiat, jotka olivat esitetty naapureiden kuulemisen yhteydessä. Naapurin oikaisuvaatimus on luettavissa kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Oheismateriaali B naapurin oikaisuvaatimus

Oheismateriaali C hakijan vastine naapurin oikaisuvaatimukseen

Poikkeamispäätöksen perusteluissa on maininta, että poikkeamispäätöksen valmistelija on järjestänyt keskustelun kaupunkiluvituksen ja kaavoituksen kanssa vuonna 2021, jossa on päätetty, että hallinnanjakosopimus voitiin hyväksyä rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä, mikä tarkoittaa, että hakijat voivat toimia luvanhakijoina ilman toisen omistajaosapuolen suostumusta.

Hallinnanjakosopimuksen toiset osapuolet lähettivät sähköpostin rakennustarkastajille 4.3.2024, jossa he ilmoittivat mm. että purku- sekä rakennuslupahakemuksen vireilläolosta ei ole ilmoitettu heille. Sähköpostin saapumisen jälkeen rakennustarkastaja tarkisti asiakirjat koskien naapureiden kuulemisia, mitkä oli liitetty rakennuslupahakemukseen sekä poikkeamislupahakemukseen. Hallinnanjakosopimuksen toiset osapuolet oli kuultu poikkeamislupahakemuksen yhteydessä.

Rakennustarkastaja totesi, että rakennuslupahakemus oli jätetty vasta sen jälkeen, kun kuuleminen oli suoritettu poikkeamislupahakemuksen osalta ja, että tämän vuoksi päätös oli perustunut selvästi puutteelliseen selvitykseen. Rakennustarkastaja totesi 4.3.2024 että lupahakemuksen käsittelyssä oli tapahtunut virhe ja hän oli tehnyt viranhaltijapäätöksenä itseoikaisun rakennusluvasta 272-2024-31 § 31 hallintolain 50 §:n ja 52 §:n perusteella ja ottanut hakemuksen uudelleen käsittelyyn. Viranhaltijapäätöksessä oli päätetty, että rakennuslupapäätös 272-2024-31 § 31 poistetaan ja rakennuslupahakemus käsitellään uudelleen ja, että asiassa suoritetaan kuuleminen hallinnanjakosopimuksen toisen osapuolen osalta sekä, että rakennustarkastaja ratkaisee asian uudelleen ja antaa uuden päätöksen sen jälkeen, kun hallinnanjakosopimuksen toisen osapuolen kuuleminen on suoritettu.

Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen ja rakentamisen vaikutukset on tutkittu poikkeamispäätöksen yhteydessä. Poikkeaminen koski myös maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa määräystä.

Oheismateriaali D hallinto-oikeuden päätös poikkeamista koskevasta valituksesta 16.11.2023.

Hallinnanjakosopimuksen toiset osapuolet lähettivät sähköpostin rakennustarkastajille 4.3.2024, jossa he ilmoittivat että kiinteistön halkominen oli haettu 13.12.2023. Rakennustarkastaja on tämän jälkeen ollut maanmittauslaitoksen maanmittausinsinööriin (joka käsittelee kiinteistön halkomista) yhteydessä. Maanmittauslaitoksen maanmittausinsinööri, on ilmoittanut, että halkomisen aikaiset käytön rajoitukset astuvat voimaan vasta alkukokouksesta tiedottamisen jälkeen, että halkomisen aikaisilla rajoituksilla ei pitäisi olla vaikutusta rakennuslupaun, että halkomisessa tavoitteena on muodostaa mahdollisimman tarkoituksenmukaiset kiinteistöt, että hallinnanjakosopimusta pyritään mahdollisuuksien mukaan noudattamaan sekä että halkominen suoritetaan vain, jos siihen on olemassa edellytyksiä.

Rakennustarkastaja on ollut maanmittauslaitoksen maanmittausinsinööriin yhteydessä ennen 272-2024-31 78 § rakennusluvan päätöksentekoa ja varmistanut, etteivät halkomisen aikaiset käytön rajoitukset ole astuneet voimaan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 78 15.05.2024

Rakennuspaikka on Kokkolan kaupungin Rödsön kylän Nysund -nimisestä tilasta RN:o 2:165 (272-411-2-165) hakijoiden hallinnassa oleva osa (½). Tilan osalta on tehty hallinnanjakosopimus, mikä on kiinteistörekisteriin erityisenä oikeutena kirjattu.

Hallinnanjakosopimuksen mukaan molemmat osapuolet hallitsevat puolta tilasta. Tilan kokonaispinta-ala on 3600 m², jolloin hakijoiden hallinnassa oleva osuus on pinta-alaltaan 1800 m². Rakennusluvan 2024-31, § 78 asemapiirustuksessa on maininta että molemmat osat tilasta ovat 1800 m². Poikkeamispäätöksen lupaehtojen mukaisesti uusi korvaava vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 10 metriä tilalla sijaitsevan omakotitalon kuistista. Rakennusluvan 2024-31, § 78 asemapiirustuksen mukaan uusi korvaava vapaa-ajan asunto sijoitetaan 11,19 metriä tilalla sijaitsevan omakotitalon kuistista sekä noin 13,7 metriä tilalla sijaitsevan omakotitalon keittiön pääikkunasta. Uusi vapaa-ajan asunto sekä tilalla sijaitseva omakotitalo ovat samalla etäisyydellä Orreksentiestä.

Oikaisuvaatimuksessa mainittu suunnitteluinsinöörin puuttuva puoltava lausunto on Kokkolan Vedeltä pyydetty viranomaislausunto. Rakennustarkastaja on rakennuslupapäätöstä tehdessään katsonut, ettei tämän lausunnon puuttuminen ollut este rakennuslupapäätöksen myöntämiselle.

Rakennustarkastaja on ennen päätöksenteko tarkistanut että rakennuslupahakemus on poikkeamispäätöksen lupaehtojen mukainen sekä että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että uusi rakennus soveltuu paikalle. Edellä mainitun johdosta voidaan todeta, että MRL 136 §:n mukaiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle täyttyvät.

Naapurin esittämät perusteet eivät anna aihetta muuttaa rakennuslupapäätöstä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää naapurin oikaisuvaatimuksen, koska naapurin esittämät perusteet eivät anna aihetta rakennuslupapäätöksen muuttamiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 79 15.05.2024

**Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue, 272-26-1-8, Mariankatu 20,
Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennelma MRL 126a.1 §
(Terveyskeskus, varavoimakontti, yhdyskäytävä ja pyöräkatokset 5 kpl)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 79
397/10.03.00.02/2024

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa 2024-152**
Päätöspäivämäärä 15.05.2024

Rakennuspaikka

272-26-1-9
Pinta-ala 153997.0
Mariankatu 20
67200 KOKKOLA

Hakija

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue
Mariankatu 18-20
67200 KOKKOLA

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
Rakennelma MRL 126a.1 §
(Terveyskeskus, varavoimakontti, yhdyskäytävä ja pyöräkatokset 5 kpl)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonai sala	Kerrosala	Tilavuus
1	14663.0	13127.0	60700.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Paloluokka P1

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 79 15.05.2024

Lausunnot

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	23.11.2023	Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho	10.01.2024	Puoltava
Infrasuunnittelija Tero Luokkala	23.01.2024	Ehdollinen
Kokkolan Vesi, suunnitteluinsinööri Marianna Hautala	11.01.2024	
Ympäristöterveystarkastaja Niina Häkkinen	09.01.2024	Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	23.04.2024	Puoltava
Palotarkastaja Jere Hosionaho	25.04.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä - Ote hallintosäännöstä
Valtakirja
Värytysuunnitelma
Rakennuslupakartta
Energiaselvitys
Energiatodistus
Naapurin kuuleminen
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Havainnekuvat
Liikuntaesteettömyysselvitys
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakija pyytää lupaa rakennustyön suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (MRL 144 §).

Myönnetään vähäinen poikkeaminen MRL 175 § mukaisesti logistiikkapihan sijoittumisesta osin asemakaavassa merkitylle istutettavalle alueelle. Perustelut: Vähäinen poikkeaminen ei syrjäytä asemakaavan tavoitteita. Vähäisen poikkeamisen osalta kaavoitus on antanut lausunnon.

Rajanaapurit on kuultu hakemuksen ja vähäisen poikkeamisen osalta.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

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

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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 79 15.05.2024

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa

Tämän luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis ja käyttökunnossa käyttöönottokatselmukseen mennessä

Infralausunnon ehdot huomioitava

Varavoimakonttien ja pyöräkatosten julkisivusuunnitelmat tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa

Pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein

Savunpoisto- sekä sammutuslaitteisto on tarkistettava ennen laitteiston käyttöönottoa

Ympäristöterveydenhuollon lausunnon ehdot huomioitava

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen kyseisten työvaiheiden aloittamista

Kosteudenhallinnan osalta on ilmoitettu käytettäväksi Kuivaketju 10 järjestelmää. Tältä osin keskeiset raportit tulee toimittaa rakennusvalvontaan loppukatselmukseen mennessä

Aloituskokoukseen mennessä tulee nimetä: akustiikkasuunnittelija, vastaava rakennesuunnittelija, LVI- suunnittelijat ja spriklerisuunnittelija.

Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

-Hakijan pyynnöstä hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 §. Vakuutta ei tarvitse asettaa MRL 144 § 4 mom. perusteella.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 79 15.05.2024

2. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. Päätös on maksullinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 79 15.05.2024

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

Käsittely Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Innanen ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi)

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 80 15.05.2024

Umicore Finland Oy, 272-41-1-10, Outokummuntie 6, rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, rakennelma MRL 126a.1 § (tuotantolaitos, sosiaali- ja valvomotilat sekä viisi kemikaalisäiliötä)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 80
401/10.03.00.02/2024

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa 2024-159**
Päätöspäivämäärä 15.05.2024

Rakennuspaikka

272-41-1-10
Pinta-ala 185997.0
Outokummuntie 6
67900 KOKKOLA

Hakija

Umicore Finland Oy
PL 101
67900 Kokkola

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
Rakennelma MRL 126a.1 §
(Tuotantolaitos, sosiaali- ja valvomotilat sekä viisi kemikaalisäiliötä)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonais ala	Kerrosala	Tilavuus
1	5154.0	5154.0	65500.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Tuotantorakennus
Paloluokka P1

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 80 15.05.2024

Lausunnot

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	28.11.2023	Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret	08.12.2023	Ehdollinen
Ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki	12.12.2023	Puoltava
Kemikaalitarkastaja Riikka-Liisa Miettinen	01.12.2023	Ehdollinen
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	21.03.2024	Puoltava
LVI-tarkastaja Katja Övermark	14.12.2023	Puoltava
Palotarkastaja Jere Hosionaho	15.04.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Liikuntaesteettömyyselvytys
Rakennuslupakartta
Energiaselvitys
Energiatodistus
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Havainnekuvat
Väriyysuunnitelma
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Myönnetään vähäinen poikkeaminen MRL 175 § Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömydestä 241/2017. Perustelut: Uudisrakennuksessa ei voida huomioida Vna 241/2017 asettamia vaatimuksia rakennuksen esteettömydestä. Rakennuksessa / prosessissa käytetään vaarallisia kemikaaleja ja kaasuja. Työturvallisuus huomioiden työntekijältä edellytetään mahdollisuutta nopeaan poistumiseen vaara-alueelta häiriötilanteissa. Lisäksi työtehtävät edellyttävät työntekijältä liikkuvuutta sekä mahdollisuutta nopeaan toimintaan häiriötilanteissa esim. venttiilin sulkeminen. Toimisto- ja sosiaalityötiloja käyttävät samat työntekijät kuin prosessitiloja, alueella ei ole ulkopuolisia henkilöitä.

Autopaikat on sijoitettu asemakaavan mukaiselle LPA-alueelle, jota tämä rakennuslupa ei käsittele. Tämän lupapäätöksen yhteydessä ei käsitellä lain 733/2020 edellyttämiä sähköautojen latauspisteitä (olemassa olevat autopaikat).

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 80 15.05.2024

Rajanaapurit on kuultu, eikä huomautuksia ole saapunut kuulemisaikana.

Hakija pyytää lupaa töiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 § mukaisesti.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

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:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Lämmityslaitteiden 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

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein

Toiminnan harjoittamisessa tulee huolehtia ympäristölupien mukaisten ehtojen toteutumisesta

Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Ympäristöterveys- ja kemikaalitarkastajien lausunnot tulee huomioida.

Automaattinen paloilmoitinjärjestelmä, sprinkleri- ja savunpoistolaitteisto on tarkastettava ennen laitteistojen käyttöönottoa.

-Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 20 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 §

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 voimassaoloaikana.

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 80 15.05.2024

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 81 15.05.2024

Uhkasakon asettamista edeltävä kuuleminen jätelain vastaisessa asiassa ja kehotus liittyä järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin kiinteistön 272-432-222-1 osalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 81
212/11.03.02/2023

Valmistelija Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Kiinteistöä 272-432-222-1 (Lokaniituntie 108, 68230) koskien on tullut useita valituksia roskaantuneesta pihasta vuonna 2023 ja myös kevään 2024 aikana. Asiasta ovat olleet yhteydessä yksityishenkilöt ja terveydensuojeluviranomainen. Pihalla on paljon roskaa, jotka leviävät tuulen mukana ympäristöön sekä naapurikiinteistöjen pelloille. Pohjanmaan jätelautakunnan (tieto 6.5.2024) mukaan kiinteistö ei kuulu järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin. Oheismateriaalissa A on valokuvia kiinteistöltä 4.5.2024.

OHEISMATERIAALI A Valokuvat 4.5.2024

Kokkolan kaupungin ympäristöpalveluiden toimesta on lähetetty siivouskehotus 2.6.2023 pihan roskien siivoamisesta. Takaraja siivoamiselle oli 23.6.2023. Edellä mainittu kehotuskirje on oheismateriaalissa B. Kiinteistöllä on myös keskusteltu kiinteistön haltijan ja ympäristöpalveluiden viranhaltijoiden läsnäollessa 13.7.2023 ja annettu kehotus pihan siivoamisesta ja järjestettyyn jätteenkuljetukseen liittymisestä viipymättä.

OHEISMATERIAALI B Siivouskehotus 30.5.2023

Alueella 4.5.2024 tehdyn maastokäynnin mukaan näin ei ole tapahtunut. Kiinteistöllä 272-432-222-1 olevat roskat leviävät viereisille pelloille ja aiheuttavat epäsiisteyttä ja roskaantumishaittaa naapurikiinteistöillä.

Koska pihan siistiminen ja järjestettyyn jätteenkuljetukseen liittyminen ei ole edennyt jätelain ja Kokkolan alueella voimassa olevien alueellisten Pohjanmaan Jätelautakunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla, on asian hoitamista tehostettava.

Sovelletut oikeusohjeet

Pohjanmaan jätelautakunnan jätehuoltomääräykset

- Pohjanmaan jätelautakunnan jätehuoltomääräysten (4.5.2023 § 12) 2. luku 4 §:n mukaisesti kiinteistön on kuuluttava kunnan jätehuoltojärjestelmään.

Jätelaki

- Jätelain 35 §:n 3 momentin mukaisesti kiinteistön on noudatettava kunnan jätehuoltomääräyksiä ja siten kuuluttava järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin.
- Jätelain 73 §:n mukaan roskaajan on poistettava roskaava esine tai aine ympäristöstä ja muutoinkin siivottava roskaantunut alue.
- Jätelain 72 §:n ympäristöön ei saa jättää jätettä eikä päästää ainetta siten, että siitä voi aiheutua epäsiisteyttä, maiseman rumentumista viihtyisyyden vähentymistä, ihmisen tai eläimen loukkaantumisen vaaraa tai muuta niihin rinnastettavaa vaaraa tai haittaa (roskaamiskielto).
- Jätelain 129 §:n nojalla valvontaviranomaisen on tehostettava, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta, tämän lain nojalla antamaansa kieltoa tai määräystä.

Jatkotoimenpiteet

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen (rakennus- ja ympäristölautakunta) voi jätelain 126 §:n nojalla määrätä oikaisemaan rikkomuksen tai laiminlyönnin ja tehostaa 129 §:n nojalla antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla.

Uhkasakkolain (113/1990) 22 §:n mukaan asianosaiselle on ennen uhkasakon asettamista ja tuomitsemista varattava tilaisuus selityksen antamiseen hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaisesti. Selityksen antamatta jättäminen ei kuitenkaan estä asian ratkaisemista.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 81 15.05.2024

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

- 1) kuulla kiinteistön haltijaa uhkasakkolain 22 §:n mukaisesti mahdollisten hallinnollisten pakkokeinojen käyttämiseen johtavassa asiassa jätelain nojalla, jotka koskevat:
 1. kiinteistön pihan siivoamista jätteistä;
 2. järjestettyyn jätehuoltoon liittymistä
- 2) että mahdollinen uhkasakon asettaminen ja määräyksen tehostaminen käsitellään Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan ensimmäisessä kokouksessa kuulemisen jälkeen, mikäli kiinteistön pihaa ei ole siivottu ja / tai kiinteistö ei liittynyt järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin 30 päivän kuluessa kuulemiskirjeen vastaanottamisesta.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 82 15.05.2024

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös / Umicore Finland Oy:n ympäristölupahakemus

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 82
759/11.01.00/2023

Valmistelija kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja johtava ympäristötarkastaja
Tuomas Hirvijoki

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt päätöksellään 30.4.2024 (nro 51/2024, Dnro LSSAVI/19620/2022) ympäristöluvan Umicore Finland Oy:n toiminnan olennaiselle muuttamiselle. Aluehallintovirasto myöntää myös luvan aloittaa lupapäätöksen mukainen toiminta mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Tätä varten toiminnaharjoittajan on asetettava 20 000 € vakuus.

Lupapäätös (357 sivua) on kuulutettu ja siihen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitusaika päättyy 6.6.2024. Ympäristölupapäätös löytyy Aluehallintoviraston vesi- ja ympäristölupien tietopalvelusta osoitteesta: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2322950>

Umicore Finland Oy:llä on KIP-alueen pohjoisosassa voimassa oleva ympäristölupa (Dnro LSSAVI/17344/2020, 13.12.2021). Umicore on hakenut ympäristölupaansa olennaista muutosta ympäristönsuojelulain 29 §:n mukaisesti. Lisäksi Umicore on hakenut muutoksille ympäristönsuojelulain (YSL) 199 §:n mukaista aloituslupaa.

Lupamuutos ja aloituslupa koskevat Umicoren suunniteltua tuotannon laajennusta Kokkolan suurteollisuusalueen pohjoisessa osassa. Laajennuksesta on toteutettu ympäristövaikutusten arviointimenettely.

Muutoksen jälkeen laitoksella voidaan käsitellä kobolttiraaka-aineita vuodessa enintään 200 000 t, nikkelifiraaka-aineita enintään 135 000 t sekä hakemuksen mukaisia jäteperäisiä raaka-aineita enintään 5 000 t. Muutos sisältää olemassa olevan laitoksen toiminnan laajentamisen hakemuksen mukaisesti sekä uuden pCAM-laitoksen tuotannollisen toiminnan. Laajennuksen jälkeen laitosten pCAM-tuotannon kokonaiskapasiteetti on 104 000 t vuodessa. Uuden pCAM-laitoksen käsitellyt jätevedet uuden purkuputken kautta mereen Boliden Kokkola Oy:n jätevesien purkupaikan viereen.

Liuoton läheisyyteen rakennetaan lisäksi nikkelikideliuotuslaitos. Samassa yhteydessä ympäristöpäästöjen minimoimiseksi nostetaan ammoniakkin talteenoton kapasiteettia sekä rakennetaan pCAM - tuotannon laajennukselle erillinen jätevedenpuhdistamo, josta jätevedet on tarkoitus johtaa omaa purkuputkea pitkin mereen Boliden Kokkolan Oy:n (BKO) purkuputken viereen. Uuden pCAM-tuotannon mereen johdettavien jätevesipäästöjen määrä virtaamana on 220 m³/h ja sulfaattikuormitus 125 000 t/v, typpikuormitus 30 000 kg/v, koboltti- 500 kg/v sekä nikkelikuormitus 500 kg/v.

Hakemuksesta annettiin 10 lausuntoa. Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunta antoi hakenmusasiassa oman lausuntonsa (8.11.2023, § 158), johon myös kaupunginhallitus yhtyi. Lisäksi asiassa jätettiin 36 muistutusta tai mielipidettä.

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen samoin kuin kaupunginhallitus kiinnittivät monien muiden lausunnonantajien kanssa huomiota erityisesti lisääntyviin vesistö-päästöihin (Ni, Co, sulfaatti, typpi) ja niiden hallintaan, tuotannon kasvun johdosta lisääntyvien ilmapäästöjen hallintaan, pohjaveden suojaamiseen, parhaan käyttökelpisen tekniikan (BAT) käyttöön sekä vesistö- ja ilmapäästöjen yhteisvaikutusten seurantaan alueen muiden laitosten kanssa.

Aluehallintoviraston päätös

Aluehallintovirasto on lupapäätöksessä antanut toiminnalle 60 lupamääräystä, jotka koskevat

- Laitoksen toiminnan järjestämistä ja laajennuksen toteuttamista (lupamääräykset 1-3)
- Päästöjä vesiin (4-13)
- Päästöjä ilmaan (14-18)
- Melun hallintaa (19-20)
- Kemikaaleja, raaka-aineita ja niiden varastointia (21-23)
- Jätteitä ja niiden käsittelyä ja hyödyntämistä (24-27)
- Parasta käyttökelpoista tekniikkaa ja energiatehokkuutta (28)
- Poikkeus- ja häiriötilanteisiin varautumista (29-34)
- Käyttö-, päästö- ja vaikutustarkkailuja (35-50)
- Yksityiskohtaista tarkkailusuunnitelmaa (51-52)
- Laadunvarmistusta (53)
- Kirjanpitoa ja raportointia (54-56)
- Toiminnan muutoksia, keskeyttämistä ja lopettamista (57-59)
- Kalatalousmaksua (60)

Aluehallintovirasto on päätöksessään ottanut hyvin huomioon lausunnoissa esitetyt huomiot päästöjen rajoittamisesta ja pohjaveden suojaamisesta.

Lupamääräyksillä on rajoitettu merkittävästi hakemuksessa esitetystä uuden pCAM-laitoksen purkuputken kautta johdettavan käsitellyn veden sulfaattipäästöä. Aluehallintovirasto on antanut lupamääräyksessä uuden pCAM-laitoksen mereen johdettavalle sulfaattipäästölle raja-arvot vaihtoehtoisina vuotuiselle kokonaispäästölle (50 000 t/a) tai **pitoisuudelle (10 200 mg/l)**. Hakijan hakemuksessa esittämä mereen johdettavan jäteveden pitoisuus oli 51 000 mg/l, joten sulfaattipäästön tiukennus on merkittävä. Tämä perustuu aluehallintoviraston perustelujen mukaan varovaisuusperiaatteeseen. Toistaiseksi ei tiedetä varmasti, mikä on sulfaattipäästön merkitys merialueella. Suurimmat sulfaatteihin liittyvät riskit aiheutuvat suolan (sulfaatin) kerrostumisesta. Tiheän, sulfaattipitoisen vesikerroksen laskeutuminen estää hapen kierron vesipatsaan ylä- ja alakerrosten välillä. Tällä voi olla monia haitallisia vaikutuksia vesiympäristön luonnolliseen toimintaan, esimerkiksi aiheuttamalla hapen puutetta, fosfaatin vapautumista (rehevöityminen) sekä elohopean biometylaatiota. Myös tarvittavat selvitysvelvoitteet mm. sulfaattipäästöjen vähentämistä koskevista selvityksistä sekä sulfaattipäästön vaikutusta meriluontoon ja vedenalaiseen luontotyyppiin on asetettu lupamääräyksissä.

Typen, erityisesti ammoniumtypen sekä metallien vesipäästöjen raja-arvoja on tiukennettu jonkin verran hakemukseen nähden ottaen huomioon niiden päästömäärien tuleva kasvu purkualueella uuden pCAM tehtaan purkuputken kautta.

Uusi pCAM tuotanto ja lisääntynyt koboltti- ja nikkeli tuotteiden tuotanto lisäävät myös merialueelle tulevaa jäähdytys- ja jätevesien lämpökuormaa. Lämpöpäästön vaikutusten tarkkailu on määrätty sisällytettäväksi merialueen tarkkailuun ainepäästöjen ohella.

Laajentunut ja uusi tuotanto lisäävät myös ilmapäästöjä ja aiheuttavat lisääntyvää meluvaikutusta. Hakemukseen liitettyjen ilma- ja melupäästöjen leviämismallinnusten perusteella vaikutukset rajautuvat pääasiassa toiminta-alueen läheisyyteen suurteollisuusalueella. Ilmapäästöjen raja-arvoja on hakijan esityksestä osin kiristetty koko laitoksen osalta ottaen huomioon mallinnusten tulokset, pohjavesialueen läheisyyden sekä parhaan käyttökelpoisen tekniikan vaatimusten varmistaminen. Toiminnasta aiheutuvat kanavoidut päästöt ilmaan käsitellään ennen ilmaan johtamista.

Lupapäätöksessä on ilmapäästöjen osalta annettu vuosiraja-arvot koboltille ja nikkelille (yhteensä 2,5 t/a), kuparille (0,5 t/a), VOC:lle (40 t/a) ja rikkivedylle (10 t/a).

Lupaharkinnan lopputulema

Aluehallintovirasto katsoo lupaharkinnan lopputulemana, että luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, kun otetaan huomioon annetut lupamääräykset ja niissä asetetut päästörajoitukset. Koko laitoksen toiminta kyseisellä paikalla täyttää muutoksen jälkeenkin luvan myöntämisen edellytykset, kun annettuja lupamääräyksiä noudatetaan ja muuten toimitaan hakemuksessa esitetyllä tavalla.

Lupamääräyksissä on annettu aluehallintoviraston tarpeelliseksi katsomat selvitysveloitteet. Päästöraja-arvoja sekä päästöjen ehkäisemistä ja rajoittamista koskevat lupamääräykset perustuvat parhaaseen käyttökelpoiseen tekniikkaan. Umicoren päästöjä ilmaan ja veteen sekä toiminnasta syntyvää melua on rajoitettu lupamääräyksin toiminnasta aiheutuvien vaikutusten vähentämiseksi.

Annetut määräykset huomioon ottaen ei toiminnasta ennalta arvioiden aiheudu terveyshaittaa, merkittävää muuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, maaperän tai pohjaveden pilaantumista, erityisten luonnonolosuhteiden huonontumista eikä yleiseltä kannalta tärkeän muun käyttömahdollisuuden vaarantumista toiminnan vaikutusalueella eikä eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa tarkoitettua kohtuutonta rasiutusta naapureille.

Aluehallintovirasto on määrännyt toiminnasta yleiselle ja yksityiselle kalatalousedulle aiheutuvien kalasto- ja kalastusvahinkojen vähentämiseksi kalatalousmaksun (15 000 €/v). Ennalta arvioiden hankkeesta ei aiheudu muuta mahdollista vesistöön tai sen käyttöön kohdistuvaa korvattavaa tai toimenpitein hyvitetävää vahinkoa. Ennakoimattoman vahingon varalta on annettu ohjaus.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 82 15.05.2024

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. merkitä tiedoksensa Aluehallintoviraston ympäristölupapäätöksen
2. ettei asia anna aiheutta muutoksenhakuun Vaasan hallinto-oikeudelta
3. saattaa asian edelleen jatkopykälänä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 83 15.05.2024

Kaivulupa, valokuituverkko, Mäntykangas / Neristan, Valokuitunen Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 83
405/11.00.00/2024

Valmistelijat Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila, johtava ympäristötarkastaja
Tuomas Hirvijoki ja lupatarkastaja Tiia Sillanpää

Asia

Valokuitunen Oy on hakenut Kokkolan kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta kaivulupaa valokuituverkon ja jakokaappien kaivamiselle/sijoittamiselle Mäntykankaan ja Neristanin alueille. Esitetty kaivuajankohta on kevät/kesä/syysy 2024. Muut valokuituoperaattorit eivät ole hakeneet kaivulupaa kyseisille alueille. Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupungin metsätalousinsinööriltä, kaupungin liikenneasiantuntijalta, kaupunginpuutarhurilta ja kaupungingeodeetilta. Kaikki lausunnonantajat ovat antaneet hakemuksesta kielteiset lausunnot. Hakemuksen suunnitelmakartat on esitetty oheismateriaalissa A. Saadut lausunnot on esitetty oheismateriaalissa B.

Valokuitunen Oy on pyytänyt asiasta lausuntoa Museovirastolta, joka on välittänyt lausunnon K.H.Renlundin museolle. Keski-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona K.H.Renlundin museo on tarkastellut hanketta arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta ja antanut lausunnon 8.4.2024. K.H.Renlundin museon lausunto on esitetty oheismateriaalissa C.

Oheismateriaali A Kaivuiden suunnitelmakartat

Oheismateriaali B Saadut lausunnot

Oheismateriaali C K.H.Renlundin museon lausunto

Esitys kaivulupapäätökseksi

Mäntykankaan ja Neristanin alueet kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnitellut kaivualueet ovat lähes kokonaisuudessaan kyseisillä alueilla. Alueella on myös mm. arvokasta ja vanhaa kadunvarsipuustoa. Vanhankaupungin alueella kaivutöitä vaikeuttaa katujen ja jalkakäytävien kapeus.

Esitetyllä suunnitelmalla hakijalle ei voida myöntää kaivulupaa, koska esitetyt reitit vahingoittaisivat merkittävästi mm. asfaltoituja ja kivettyjä katualueita, maisemallisesti merkittävää kadunvarsipuustoa sekä aiheuttaisivat alueen laajuus ja kesto sekä myös kaivuiden jälkihoitotyöt huomioiden historiallisessa keskustassa merkittävää haittaa liikenteelle ja pysäköinnille.

Jatko

Mahdollisen luvan myöntämistä varten, luvan hakijan tulee pilkkoa nykyinen hakemus pienempiin kaivualueisiin/kaivulupahakemuksiin (esim. 7 aluetta kaupunkiympäristön esityksen mukaisesti) ja kunkin kaivalueen kaivureitit tulee esittää tarkasti pohjakartalle piirrettynä. Hakijan tulee suunnitella reitti paikanpäällä ja havainnollistaa suunnitelmia valokuvin. Hakijan tulee esittää hakemuksessa tarkat putkitettavat/kaivettavat kohteet ja metrimäärät alueittain. Mahdollisesti suuntaporattavat osuudet tulee myös esittää suunnitelmassa selkeästi.

Kaivutyö tulee toteuttaa siten, että samanaikaisesti uusia kaivantoja kaivaessa aikaisemmin kaivetut/putkitetut kaivannot täytetään ja kaivureitti korjataan kulkukelpoiseksi. Tarkat kaivusuunnitelmat (miten työ käytännössä toteutetaan ja ajoitetaan, miten katujen korjauksen jälkihoito toteutetaan) tulee esittää kaivulupahakemusten yhteydessä. Hakijan tulee tiedottaa asiasta myös muita operaattoreita ja selvittää yhteiskaivumahdollisuus heidän kanssaan.

Hankkeeseen tulee osoittaa ulkopuolinen valvoja, joka tulee hyväksyttävä sekä puistot- ja viheralueet yksiköllä että infrarakentaminen yksiköllä. Ulkopuolinen valvoja valvoo työn etenemistä.

Hakemus käytiin läpi kaupunkiympäristön toimialueen ja museon yhteispalaverissa 6.5.2024 ja todettiin, että työ voidaan toteuttaa historiallisen Vanhankaupungin alueella ja Mäntykankaan alueella aikaisintaan vuonna 2025 edellä mainituin ehdoin. Osalle suunnitelma-alueita on mahdollista myöntää kaivuulupa jo aikaisemmin (kesäkausi 2024), jos hakemus täyttää edellä esitetyt ehdot.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 83 15.05.2024

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että hakijalle ei myönnetä kaivulupaa esitetyn suunnitelman puutteiden vuoksi
2. palauttaa kaivulupahakemuksen hakijalle jatkovalmistelua varten edellä esitetyin ehdoin
3. toimittaa päätöksen tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 84 15.05.2024

Suunnittelutarveratkaisu (137 §) osalle kiinteistöä 272-432-16-38 (lupatunnus 272-2024-94)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 84
400/10.03.00.01/2024

Valmistelija lupatarkastaja Minna Torppa

Sijaintikartat, ote alueen kaavatilanteesta, KTJ-kartta, asemapiirros ja ilmakuva alueesta.

Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-94)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on noin 2000 m²:n suuruinen erottamaton määräala Kokkolan kaupungin Lohtajan kylän osasta Heikkilä -nimistä tilaa RN:o 16:38 (272-432-16-38-M602). Kahdesta palstasta muodostuvat tilan kokonaispinta-ala on 18,504 ha.

Rakennuspaikaksi haettu määräala sijaitsee toisella tilan palstoista (noin 7,22 ha) ja se on hakijoiden omistuksessa. Määräalan lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä.

Rakennuspaikaksi haettu määräala on rakentamaton ja se rajautuu Lohtajan keskustan asemakaava-alueeseen. Kulku rakennuspaikaksi haetulle määrälalle on hankkeen asemapiirroksen mukaan tarkoitus järjestää uuden liittymän kautta Treevintieltä, joka on edellä mainitussa asemakaavassa katu (kiinteistöhallinnollisesti osa kaupungin omistamaa tilaa Kirkkovainio RN:o 16:103).

Hanke:

1-kerroksinen omakotitalo, 165 k-m², sekä talousrakennus 67 k-m².

Haettu ratkaisu:

Hankkeelle haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista ratkaisua rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

”Haemme suunnittelutarveratkaisua alueelle, jota ei ole kaavoitettu sen vuoksi, koska olemme saaneet alueen häälahjaksi. Naapurissa on talo, joten sähkö ja vesi ovat lähellä! Kohde sijoittuu metsään lähelle peltoa. Vieressä kulkee asfaltoitu tie, joka on kaupungin. Matkaa kohteesta palveluihin on, päiväkotia 500m, alakoulu 1km,

kauppa 1,2km, yläkoulu 1,5km. Paikka on rauhallinen, mutta kuitenkin lähellä kaikkea.

Perusteluina siihen miksi juuri tuohon, eikä esimerkiksi tien toiselle puolelle kaupungin kaavoitetulle alueelle on se, että saimme kyseisen alueen häälähjaksi.”

Naapurien kuuleminen:

Hakija on toimittanut selvityksen siitä, että osa naapureista on tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole näiltä naapureilta saatu kirjallisia muistutuksia.

Yksi naapureista on kuultu uudelleen ko. naapuritilalle johtavan – ja hankkeesta aiheutuvan vesijohdon siirtämistarpeen vuoksi. Myöskään uudelleen kuulemisen yhteydessä tällä naapurilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Lisäksi kaupunkialueita on kuultu naapurin ominaisuudessa viran puolesta. Saadussa vastauksessa todetaan, ettei kaupungilla rajanaapurin ominaisuudessa ole huomauttamista itse rakentamiseen, mutta maanomistajana kulku tontille ei voi tapahtua VL-alueen (asemakaavassa) läpi kaupungin maalla. Kulku tulisi ensisijaisesti järjestää kantakiinteistön 272-432-26-38 Heikkilä kautta lähimpään yksityistiehen.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen:

”Kaupungin puolesta liitteenä tullut ehdotus ensisijaisen tieliittymän tekemisestä latonevantien kautta verrattaen alkuperäiseen ehdotukseen Treevintien kautta ei ole järkevää. Jos kulku tontille toteutetaan Treevintien kautta, menee metsäpohjaa tien alle n. 50 metrin verran. Kaupungin ehdottaman tien tekemiseen metsäpohjaa tuhoutuu n. 200 metrin matkalta, mikä on huomattavan iso ero alkuperäiseen suunnitelmaan verrattuna. Tämä on mielestämme turhaa maapohjan ylimääräistä tuhoamista, ainoastaan sen takia, että kaupunki haluaa meidän kulkevan tontille lähimmän yksityistien kautta. Tämä ainoastaan sen takia, koska emme ole ostaneet kaupungin omistamaa tonttia/maksaneet kaavoituksesta.

Mikäli kyseessä on kustannukset tienkorjaamiseen/muuhun sellaiseen liittyen, niin osallistumme näihin samalla tavalla kuin muutkin asukkaat. Emme näe mitään suurempaa merkitystä/syytä sille, minkä vuoksi liittymää ei voisi tehdä Treevintien kautta ja pienemmällä metsäalueen tuhoamisella.

Tien paikka tullaan muuttamaan asemapiirroksessa kohtaan jonka infrasuunnittelija oli esittänyt lausunnossaan.”

Valmistelijan huomautus. Kaupunkialueiden vastauksessa naapurin kuulemiseen ei ollut liitteenä tarkempaa ehdotusta vastauksessa esille tuodusta ensisijaisen kulkuyhteyden linjauksesta. Viitteellinen linjausesimerkki on lähetetty hakijoille kaupunkialueilta saadun vastauksen jälkeen valmistelijan toimesta -lähinnä havainnollistamaan sitä mitä ensisijaisella kulkuyhteydellä kantatilan kautta on vastauksessa naapurin kuulemiseen tarkoitettu.

Kaavallinen tilanne:

Kahdesta palstasta muodostuvan kantatilan alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Lohtajan keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty rakennuslain aikaan kunnanvaltuustossa 14.3.1988, mutta jota ei ole vahvistettu. Osayleiskaavassa koko kantatilan alue on maa -ja metsätalousvaltaista aluetta. Nyt kyseessä oleva erottamaton määräala sijaitsee tilan toisella palstalla, joka rajautuu Lohtajan keskustan asemakaava-alueeseen. Lohtajan kunnanvaltuuston 21.6.2004 hyväksyvän Keskustan asemakaavanmuutos käsittää koko keskusta-alueen. Kaavamerkinnot ja määräykset tarkemmin liitteessä A Kartat.

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan -, infrasuunnittelijan -, Kannuksen vesiosuuskunnan -, Kokkolan Veden -, sekä kaupunkialueet -vastuualueen lausunto.

Kaavoittaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan:

"Rakennuspaikka sijoittuu aivan asemakaavoitetun alueen naapuriin. Viereisellä kiinteistöllä on kaupungin vapaita tontteja. Rakentamisen tulisi sijoittua sinne.

Rakentamista kyseisen kiinteistön alueelle ei voida puoltaa, koska asiaa ei tule ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla vaan kaavoituksen kautta. Vastaavissa tilanteissa on laadittu asemakaava, kuten esimerkiksi Kälviällä, jossa rakentamista on toivottu asemakaava-alueen reunalle ja sen vuoksi kyseiselle alueelle laaditaan asemakaava.

Kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi myös tässä tapauksessa tulee menetellä näin."

Tarkennuksena kaavoittajan lausuntoon voidaan todeta, että Kälviän alueelle sijoittuvalla asemakaavatyöllä tarkoitetaan ehdotusvaiheessa olevaa Isokedontien länsipuolen asemakaavatyötä, jolla laajennetaan olemassa olevaa asemakaava-alueita. Kaupunginhallituksen päätöksellä (14.3.2022 § 108) käynnistetyn asemakaavatyön kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11. – 11.12.2023 välisen ajan. Yksityisen hakemuksesta ja yksityiselle maalle kohdistuvan asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen peltoalueelle uutta asuinrakentamista.

Infrasuunnittelijan ehdollisessa lausunnossa todetaan, että "Tonttiliittymää ei voida rakentaa esitetyn asemapiirustuksen mukaisesti, kulmaan kaavassa merkityn viheralueen läpi vaan se tulee sijaita liitekuvan mukaisesti tien suoralla osuudella. Tonttiliittymän leveys max. 6m."

Kannuksen vesiosuuskunnan lausunnossa todetaan seuraavaa: "Suunnitteilla oleva asuinrakennus talousrakennuksineen on mahdollista liittää Kannuksen vesijohtoverkostoon.

Suunnittelutarveratkaisussa tulee kuitenkin huomioida nykyisten vesijohtojen sijainti siten, että alueella tulevat muut rakenteet eivät aiheuta niille haittaa tai estä niiden mahdollisia korjaus- / saneeraustöitä. Olemassa olevia vesijohtolinjoja ei voi jättää kiinteiden rakenteiden alle tai välittömään läheisyyteen, vaan ne tulee siirtää hakijan toimesta yhteisesti hyväksytyyn paikkaan, jossa ne eivät aiheuta Kannuksen vesiosuuskunnalle lisäkustannuksia."

Kokkolan Veden lausunnossa todetaan seuraavaa: "Kiinteistö 272-432-16-38 sijaitsee jätevesiviemärin toiminta-alueen ulkopuolella. Kiinteistö voi kuitenkin halutessaan liittyä Kokkolan Veden jätevesiverkostoon. Liitoskohta esitetty liitteessä. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa rakentamis- ja liittymiskustannuksista aina jätevesiviemärin liitoskohtaan asti."

Kaupunkialueiden antamassa kielteisessä lausunnossa todetaan seuraavaa:

"Suunnittelutarveratkaisua koskeva rakennuspaikka rajoittuu Lohtajan kunnan kaavoittamaan alueeseen. Kokkolan kaupungilla ei ole tietoa, onko kyseessä olevalle yksityiselle maanomistajalle tarjottu mahdollisuutta osallistua kaavoitushankkeeseen tai onko maanomistaja mahdollisesti kieltäytynyt alueen kaavoittamisesta kustannuksiin vedoten.

Pääsääntöisesti kunnat kaavoittavat vain omistamiaan maita. Kunnan kaavoittaessa poikkeuksellisesti yksityisiä maita tulee maanomistajan ottaa osaa kaavoituksesta aiheutuviin infran rakentamisen kustannuksiin, mikäli kaavasta on maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten perimiseen käytetään maankäyttö- ja rakennuslain sallimia menetelmiä, esim. maankäyttösopimuskorvausta.

Hakemuksessa esitetylle alueelle ei kaupunkialueet -vastuualueen mielestä tulisi sallia rakentamista, koska tällöin rakennuspaikan omistaja saisi kaavoituksen tuomat hyödyt, mutta ei osallistuisi millään tavalla kaavan aiheuttamiin kustannuksiin.

Alueen rakentamismahdollisuudet tulisi tutkia maanomistajan aloitteesta ja maanomistajan kustannuksella mahdollisesti käynnistettävässä kaavassa, jonka hyväksymisen edellytyksenä on maanomistajan osallistuminen kaavoituksesta aiheutuviin ja olemassa olevasta kaavasta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Suunnittelutarveratkaisua koskevaa rakennuspaikkaa ei ole vielä muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla. Maanmittauslaitoksen tulee tällaisessa tapauksessa pyytää kaupungilta lausuntoa, voiko alueen muodostaa rakennuspaikaksi. Kaupungin lausunto tulee tässä tapauksessa olemaan kielteinen, jolloin alue tulisi lohkoa maa- ja metsätalousalueeksi.”

Saadut lausunnot on niihin liittyvien kartta- ja kuvamateriaalin vuoksi koottu oheisaineistoksi.

Oheisaineisto A Hakemuksesta annetut lausunnot

Hakija on antanut lausuntoihin vastineet.

Hakijan laatimat vastineet (2 kpl) on koottu yhteen oheisaineistoksi.

Oheisaineisto B Hakijan vastineet annettuihin lausuntoihin

Valmistelu

Alue johon suunnittelutarveratkaisua haetaan, on sekä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa -, että voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta. Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Lohtajan keskustan osayleiskaava.

Keski-Pohjanmaan 29.11.2021 hyväksytyssä viidennessä vaihemaakuntakaavassa Lohtajan keskustan alue on taajamatoimintojen aluetta sekä keskustatoimintojen alakeskus. Lisäksi alue on osa maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alueetta (IV vaihemaakuntakaava). Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Lisäksi suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista. Keskustatoimintojen alakeskus -merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaisten keskustatoimintojen alakeskuksen kehittämiseksi ja seudullisten kaupan palveluiden sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen taajama- ja maisemakuvaan sekä luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin. Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaan maisema-alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema – ja kulttuuriarvojen sekä perinnebiotooppien ja muiden alueelle ominaisten luontoarvojen säilyminen alkutuotannon toiminta- ja kehittämisedellytyksiä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita. Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa palvelukeskukseksi merkityn Lohtajan alue ja sille laaditun osayleiskaavan päivitystarve on mainittu Maankäytön ohjauksen avaintemassa 9.2. Merkinnällä on osoitettu yleiskaavoitetut alueet, joilla on yleiskaavan päivitystarve.

Rakennuspaikaksi haettu määräala rajautuu asemakaava-alueeseen ja etäisyys pohjavesialueen rajaan on noin 600 m. Määräalalla ei sijaitse muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Etäisyys lähimpään historialliseen ajan kiinteään muinaisjäännöksen (Lohtajan mestauskivi, kohde 429500007) on noin 380 m. Kyseessä olevalla kantatilan palstalla puusto on kokonaisuudessaan poistettu vanhojen ilmakuvien perusteella tarkasteltuna ennen vuotta 2008, lukuun ottamatta tilan kaakkoisosaa, johon nyt kyseessä oleva määräala sijoittuu.

Nyt kyseessä olevan alueen läheisyydessä sijaitsee 3 kpl asemakaava-alueeseen rajautuvaa rakennettua tilaa, mutta näille kaikille on rakennettu omakotitalot ennen nykyisen asemakaavan hyväksymistä vuonna 2004. Kyseessä olevia rakennuksia ei näy vuonna 2004 hyväksytyin asemakaavamuutoksen pohjakartalla, koska kaavan pohjakartta on hyväksytty maanmittaushallituksessa 28.8.1986.

Valmistelun aikana hakemusta on muutettu siten, että liittymä on siirretty infrasuunnittelijan lausunnon mukaisesti pohjoisemmaksi Treevintien päätteen tuntumaan tien suoralle osuudelle. Hanketta koskeva uusi, liittymän osalta päivitetty asemapiirros on toimitettu 6.5.2024. Hakemuksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta on syytä huomata, että merkinnät AP-, sekä tiedot käytetystä, sallitusta ja jäljelle jäävästä rakennusoikeudesta kerrosneliömetrimäärän ja tehokkuusluvun muodossa ovat virheelliset. Kyseessä ei ole asuinpientalojen tontti vaan asemakaava-alueen ulkopuolinen määräala, jolla ei todellisuudessa ole rakennusoikeutta lainkaan.

Asemakaavan lievealueelle kohdistuvaa lupahakemusta on arvioitava tulevan asemakaavan laatimisen näkökulmasta. Lievealueelle kohdistuu rakentamispainetta asemakaavoitetun taajaman läheisyyden takia ja lievealue on myös toiminnallisesti yhteydessä taajamaan. Tällaisella alueella tullaan todennäköisesti laatimaan asemakaava rakentamisen järjestämiseksi alueella. Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä, että erityisesti asemakaava-alueiden lievealueilla rakentaminen tulee ratkaista yksittäisten luparatkaisujen sijaan kaavoituksella. Mikäli lupia yleisesti hyväksyttäisiin asemakaavoitetun alueen lievealueelle, tulisi suunnittelematon rakentaminen laajenemaan hallitsemattomasti. Tällaiselle alueelle ei ole ilman tarkempaa suunnittelua perusteita myöntää lupia rakentamiselle. Myös rakennusvalvontaviranomaisen on luparatkaisuja tehdessään otettava huomioon, ettei yksittäistapaukselliseen harkintaan perustuvilla ratkaisuilla kavenneta kunnan suunnitteluvaraa tulevassa kaavoituksessa, jotta kaavan laatiminen - kaavan lainmukaiset sisältövaatimukset ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioiden - olisi mahdollista (varovaisuusperiaate). Valitsevassa oikeuskäytännössä em. varovaisuusperiaatteen noudattamatta jättäminen on katsottu haitan aiheuttamiseksi asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, mikä on ehdoton luvan myöntämisen este.

Koska tulevan kaavan ratkaisusta - esim. rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaisesta sijoittumisesta toisiinsa nähden, tiestön, vesihuollon ja sähkölinjojen taloudellisesta ja tarkoituksenmukaisesta sijoittumisesta, sekä vapaa-alueiden riittävydestä - ei ole riittävästi tietoa, tulee hakemukseen suhtautua kriittisesti.

Lohtajan keskustan asemakaava-alueella on vapaana yhteensä 24 kpl omakotitalotonttia ja 2 kpl rivitalotonttia. 6 kpl näistä omakotitaloteista sijoittuu nyt kyseessä olevan määräälan läheisyyteen Treevintien ja Peräläntien välisen alueen kortteleihin. Lähin vapaana oleva omakotitalotontti (pinta-alaltaan 1492 m²) sijoittuu rakennuspaikaksi haetun määräälan rajasta vain noin 30 metrin päähän Treevintien varrelle, osoitteeseen Treevintie 23.

Maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisia ja suunnittelutarveratkaisuja koskevassa lupaharkinnassa ja päätöksenteossa sovelletaan hallinnossa asioivien tasapuolisen kohtelun ja kansalaisten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi hallintolain 6 §:n (6.6.2003/434; Hallinnon oikeusperiaatteet) ja Suomen perustuslain 6 §:n (11.6.1999/731; Yhdenvertaisuus) säännöksiä. Esimerkiksi Suomen perustuslain 6 § koskee kansalaisten yhdenvertaisuutta. Säännökseen sisältyy mielivallan kieltö ja vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa. Maankäytön suunnittelussa yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, ettei maanomistajia ja muita oikeuden haltijoita aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen alueen rakentamista koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Alueella, jolla sijaintinsa vuoksi on rakentamispainetta ja asemakaavan laatimistarve, ei yhdenvertaisuutta voida varmistaa muutoin kuin asemakaavan laatimisen kautta.

On syytä muistaa, että kielteinen suunnittelutarveratkaisu ei merkitse sitä, etteikö anotulle paikalle koskaan voisi rakentaa. Sitä vastoin kielteinen päätös merkitsee usein sitä, ettei rakentamisen edellytyksistä ole vielä riittävästi suunnittelutietoa, tai että tarvitaan toimenpiteitä ennen kuin rakentamisedellytykset ovat olemassa. Tämä tarkoittaa, että rakentaminen edellyttää suunnittelua ja tässä tapauksessa nimenomaisesti asemakaavatason suunnittelua.

Edellä esitetystä johtuen, sekä viitaten hakemuksesta saatuihin lausuntoihin voidaan todeta, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä rakentamiselle siten ole olemassa. Yksittäisen luparatkaisun sijaan asia tulee ratkaista asemakaava-aluetta laajentamalla - kuten Kälviällä on menetelty, jolloin myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan turvata.

Päätösesityksen perustelut

Hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- määräala rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen, jolloin alueella on sijaintinsa vuoksi rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen tarvetta
- yksittäisellä luparatkaisulla myönnetty rakentaminen kaventaa tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuuloita_tästä

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä rakentamiselle ei ole olemassa, koska:
 - määräala rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen, jolloin alueella on sijaintinsa vuoksi rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen tarvetta
 - yksittäisellä lupaharkinnalla myönnetty rakentaminen kaventaa tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
 - 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 haetun suunniteluratkaisun maankäyttö- ja rakennuslain nojalla 137 §:n nojalla erityisten edellytysten täytyessä. Lautakunta päättää myös MRL:n 136 §:n mukaisten edellytysten rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueen ulkopuolella täyttyvän esitetyn materiaalin perusteella.

Perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myönteinen suunnittelutarveratkaisu jättää riittävän suunniteluvaran mahdolliselle tulevalle asemakaavoitukselle. Hanke kytkeytyy luontevasti vuonna 2004 valmistuneeseen asemakaavaan, mahdollistaen vaivattoman liittymisen katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Alueella ei ole rakentamispaineita, sillä hankkeen välittömässä läheisyydessä asemakaava-alueella edelleen kuusi rakentamatonta rakennuspaikkaa. Rakennusoikeuden suuruuden osalta ja sijainniltaan hanke on kaavoituksen ja muun alueidenkäytön kannalta soveltuvaa rakentamista. Myönteinen ratkaisu tämän hankkeen kohdalla ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, koska lautakunnan tehdessä kokonaisharkintaa suunnittelutarveratkaisujen osalta se kohtelee samanlaisia tapauksia samalla tavalla, mutta erilaisia tilanteita niiden erot huomioon ottaen. Yhdenvertainen kohtelu ilmenee selkeimmin myönnettävänä rakennusoikeuden määränä eikä tämä hanke vaaranna sitä. Lautakunta korostaa, että jokaista suunnittelutarveratkaisua arvioidaan itsenäisesti, eikä sillä ratkaista muiden maanomistajien maankäyttöä.

2. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta, minkä aikana tulee hakea rakennuslupa varsinaista rakentamista varten.
3. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.
4. Tämä 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 kaksi (2) ääntä, puheenjohtaja Haimakaisen vastaesitys (EI) sai seitsemän (7) ääntä ja yksi (1) äänesti tyhjää. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B Äänestyslista

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 84 15.05.2024

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetun suunniteluratkaisun maankäyttö- ja rakennuslain nojalla 137 §:n nojalla erityisten edellytysten täytyessä. Lautakunta päättää myös MRL:n 136 §:n mukaisten edellytysten rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueen ulkopuolella täyttyvän esitetyn materiaalin perusteella.
2. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta, minkä aikana tulee hakea rakennuslupa varsinaista rakentamista varten.
3. Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.
4. Tämä päätös on maksullinen (620 euroa).

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 81, § 82

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 78, § 84

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 oikeudenkäyntimaksun 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: § 79, § 80, § 83

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.