
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 27.11.2024 klo 17:00 -

Paikka Kokoushuone Lohtaja ja Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
155	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
156	Pöytäkirjan tarkastajat	4
157	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
158	Tiedotettavat asiat	6
159	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
160	Talouden toteuma 1.1.-31.10.2024 RYL	8
161	Kokkolan kaupungin Itämerihaasteen sitoumus vuosille 2024-2028	9
162	Poikkeamispäätös vuokra-alueelle 272-109-9903-0-V1, lupatunnus 272-2024-468	14
163	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös kiinteistölle 272-422-27-97, lupatunnus 272-2024-450	22
164	Rakennustöiden keskeytys / Teollisuustie 1, kiinteistötunnus 272-280-13-1	27
165	Rakennusvalvontataksan maksuperusteiden määrittäminen	31
166	Kiinteistöveroprojekti - luvattomien rakennusten käsittely	36
167	Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu koskien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä	38

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
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
	Lassila Timo	jäsen
	Simpanen Sami	jäsen
	Ojala Jyrki	kaupunginhallituksen edustaja
	Innanen Sari	kh:n puheenjohtaja
	Mattila Stina	kaupunginjohtaja
	Hannila Juhani	esittelijä
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä
	Jelekäinen Tero	esittelijä
	Kujala Nina	esittelijä
	Kalliokoski Satu	sihteeri
	Lindgren Elisa	asiantuntija
	Plusisaari Marika	asiantuntija
Torppa Minna	asiantuntija	
Weizmann Ben	asiantuntija	

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

155
Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen
lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

156

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Eeva-Liisa Kiiskilä ja Juuso Kokkonen, varalle Annika Enlund-Piirto.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

157 Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

158
Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Taluspäällikkö Marika Plusisaari:
§ 160 Talouden toteuma 1.1.-31.10.2024 RYL

Ympäristötarkastaja Elisa Lindgren:
§ 161 Kokkolan kaupungin Itämerihaasteen sitoumus vuosille
2024-2028

Lupatarkastaja Minna Torppa:
§ 162 Poikkeamispäätös vuokra-alueelle 272-109-9903-0-V1,
lupatunnus 272-2024-468

Tiedoksi Rakennus- ja ympäristölautakunnalle:

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

- 1) Kälviän kuntaantien öljyonnettomuus / jatko
Tiedot oheismateriaalissa
- 2) Suntin öljyonnettomuus / tiedot oheismateriaalissa
- 3) Valokuitulinjaukset käsittelyssä 18.12.2024
 - lausuntopyynnöt pyydetty 18.11.2024
 - lausuntopyynnöt asiasta oheismateriaalissa

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

159

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 30.10.-20.11.2024.

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

27.11.2024

160
Talouden toteuma 1.1.-31.10.2024 RYL

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
899/02.02.02/2023

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.10.2024 on liitteenä.

Liite A Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.10.2024

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi
talousarvion toteutumisen ajalta 1.1.-31.10.2024.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

161

Kokkolan kaupungin Itämerihaasteen sitoumus vuosille 2024-2028

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
796/11.00.04/2024

Valmistelijat

ympäristötarkastaja Elisa Lindgren; kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila

Itämerihaaste

Helsinki ja Turku käynnistivät vuonna 2007 Itämerihaasteverkostoaloitteen, jonka tavoitteena on kaupunkitasolla toimia esimerkkinä Itämeren suojelussa ja haastaa samalla muita toimijoita mukaan verkostoon. Vuosikymmenien kansallisista ja kansainvälisistä suojelutoimista huolimatta Itämeri on edelleen yksi maailman saastuneimmista meristä. Itämerihaasteen visiona on puhdas, tuottava ja yhteinen Itämeri, ja kaupungeilla on keskeinen rooli vaikuttaa vesien tilaan.

Kokkolan kaupunki liittyi vuonna 2009 Itämerihaasteen ensimmäiseen toimenpidekauteen 2007-2013 kahdella toimintalinjalla: lisätään ja edistetään vesiensuojelua sekä lisätään ympäristötietoisuutta (Kaupunginhallitus 10.06.2008 § 336). Haasteeseen mukaan lähtemisen jälkeen Itämerihankkeen sitoumusta ei ole päivitetty, vaikka Itämerihaasteen toimenpidekausia on ollut vuosina 2014-2018 ja 2019-2023. Kaupunki on tänä aikana kuitenkin toiminut aktiivisesti vesien suojelun ja Itämeren tilan parantamiseksi, kuten osallistunut erilaisiin vesistö- ja rantaluonnon kunnostushankkeisiin, järjestänyt osallisuutta lisääviä vesiensuojelun tapahtumia ja talkoita, kiinnittänyt lupalausunnoissa, YVA-hankkeissa, asukasohjeistuksessa ja lupa-asioissa kasvavaa huomiota hankkeiden haitallisten vesistövaikutusten lieventämiseen ja vesistöasioista tiedottamiseen sekä mm. liittynyt vesiensuojelua edistävään Perhonjokirahastoon ja ollut siinä aktiivinen toimija.

Verkoston toimijoita on pyydetty päivittämään Itämerihaasteen sitoumuksensa vuosille 2024-2028, ja Kokkolan sitoumuksen päivittäminen on nyt käynnistetty kaupunkiympäristön toimialalla.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Itämerihaaste-verkostossa on mukana 330 eri tahoa. Itämerihaasteen internetsivut löytyvät osoitteesta www.itamerihaaste.fi ja sitoumuspohja osoitteesta [Itämeri-sitoumus - Itämerihaaste](#). Uusimman toimenpidekauden sitoumuksen on allekirjoittanut jo yli kolmekymmentä suomalaista kuntaa, kaupunkia tai muuta toimijaa.

Toimenpiteet

Neljännellä Itämerihaasteen toimintakaudella Helsinki ja Turku haastavat verkoston kumppanit uudistamaan omat toimenpideohjelmansa. Kaudella 2024-2028 painotetaan erityisesti hulevesien aiheuttaman kuormituksen vähentämistä, luonnon monimuotoisuuden edistämistä sekä yhteistyötä ja osallistamista. Toimenpiteisiin haastetaan seuraavien kokonaisuuksien osalta:

- rehevöitymisen hillitseminen
- haitallisten aineiden vähentäminen
- luonnon monimuotoisuuden lisääminen
- merten kestävän käytön edistäminen
- roskaantumisen estäminen
- yhteistyön ja osallisuuden lisääminen

Näihin teemoihin liittyen Kokkolan kaupungilla on jo vireillä useita hankkeita, ja Itämerihaaste kytkeytyykin monin tavoin esimerkiksi kaupungin ilmastotoimiin. Tällä hetkellä on käynnissä esimerkiksi KOPLA-hanke, jossa kaupungin puhtaus- ja ruokapalvelut edistää kestävää ruokakulttuuria muun muassa vähentämällä ruokahävikkiä ja ilmastovaikutuksia. Kokkolan edustalle on laadittu virtausmalli päästöjen leviämisen ja vaikutusten arvioinnin tukemiseen yhteistyössä alueen lupavollisten laitosten kanssa. Malli on päivitettävissä esimerkiksi rantaviivan muutosten mukaan. Kokkolan Veden jätevedenpuhdistamolla tehdään suunnitelmia typenpoiston tehostamiseksi ja mm. jätevesien purkupaikan siirtämiseksi luonnon ja Kokkolan merialueen kannalta haitattomimpaan paikkaan. Mm. nämä kaikki toimet vaikuttavat myönteisesti Itämereen ja Kokkolan rannikon lähivesiin.

Esitämme, että Kokkolan kaupunki lähee Itämerihaasteeseen mukaan kuudella toimenpiteellä, jotka vastaavat kaikkiin haasteessa esitettyihin kokonaisuuksiin:

1. Tehdään toimenpiteitä hulevesien laadun parantamiseksi, esimerkiksi huomioimalla hulevesikosteikat kaikessa kaavoituksessa, lisäämällä hulevesikosteikkoja hankerahoituksella tai tehostamalla roskien keräämistä hulevesien purkupaikoista.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

- Toimenpidekokonaisuus: rehevöitymisen hillitseminen, roskaantumisen estäminen, haitallisten aineiden vähentäminen.
2. Kunnostetaan ainakin yksi pienvesiympäristö esimerkiksi VETO II hankkeessa kartoitetuista kohteista. Toimenpidekokonaisuus: luonnon monimuotoisuuden lisääminen, yhteistyön ja osallisuuden lisääminen.
3. Jatketaan Helmi-hankkeessa kunnostettujen rantojen hoitoa laidunnuksella ja tarvittaessa niitoilla, jotta rantaluontoa saadaan ennallistettua. Toimenpidekokonaisuus: luonnon monimuotoisuuden lisääminen.
4. Kehitetään kaupungin alueella olevien pienvenesatamien ympäristövastuullisuutta (kuten jätehuoltoa ja polttoaineiden sekä harmaiden vesien käsittelyä). Toimenpidekokonaisuus: Kestävä merenkäyttö, roskaantumisen estäminen, haitallisten aineiden vähentäminen.
5. Jatketaan luontokouluyhteistyötä sekä ympäristökasvatusta.

Käytännön toimia ovat esimerkiksi kouluvierailut, ympäristötalkoiden järjestäminen ja valtakunnallisiin teemapäiviin ja tapahtumiin, kuten Itämeripäivään tai Miljoona roskapussia -kampanjaan osallistuminen. Toimenpidekokonaisuus: yhteistyön ja osallisuuden lisääminen.

6. Parannetaan luontokohteiden virkistyskäyttöä toteuttamalla reittien kunnostustöitä. Kohteet rakennetaan ja pidetään kunnossa Kestävän ympäristörakentamisen (KESY) ohjeistusten mukaisesti. Retkeilyreiteillä pyritään lisäämään ympäristötietoutta kertomalla roskattomasta retkeilystä, opastamalla sekä parantamalla mahdollisuuksia ympäristökasvatustyöhön. Toimenpidekokonaisuus: yhteistyön ja osallisuuden lisääminen, roskaantumisen estäminen

Rahoitus ja vastuutaho

Sitoutuminen Itämerihaasteeseen ei vaadi erillistä rahoitusta. Toimenpiteitä toteutetaan osana kaupungin normaalia päivittäistä toimintaa ja kaupungin hankkeita. Hyödynnetään ympäristön- ja vesienhoidon tukirahoituksia ja vesiensuojelun valtakunnallisia ja paikallisia verkostoja. Itämerihaasteeseen liittyvästä yhteydenpidosta, seurannasta ja raportoinnista huolehtii ympäristöpalvelut.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. esittää kaupunginhallitukselle, että Kokkolan kaupunki osallistuu Itämerihaasteeseen

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

2. esittää kaupunginhallitukselle, että Kokkolan kaupunki allekirjoittaa sitoumuksen Itämerihaasteeseen osallistumisesta kaudella 2024-2028
3. Toimittaa tämän Itämerihaasteeseen osallistumista koskevan asian edelleen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

162

Poikkeamispäätös vuokra-alueelle 272-109-9903-0-V1, lupatunnus 272-2024-468

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
785/10.03.00.01/2024

Valmistelijat

vt rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja
Minna Torppa

Kartat:

Virallinen karttaote sekä asemapiirros. Karttaliite on kokousasian
oheisaineistona.

Oheisaineisto A

Karttaliite ja asemapiirros

Rakennuspaikka:

Halkokarintien luoteispuolella sijaitseva vuokra-alue tunnuksella 272-109-9903-0-V1. Pinta-alaltaan noin 200 m²:n suuruine alue on vuokrattu Kokkolan kaupungilta. 18.1.2024 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika päättyy 31.12.2053.

Rakennuspaikkana oleva vuokra-alue on rakentamatonta metsää.

Kulku rakennuspaikalle on suunniteltu toteutettavaksi Halkokarintieltä. Rakennuspaikkana olevan vuokra-alueen läheisyydessä kulkee olemassa oleva ulkoilupolku, jonka alkuosaa noin 35 metrin pituudelta on tarkoitus hyödyntää hankkeen asemapiirroksen mukaan 4 metrin levyisenä huoltotienä, josta rakennetaan uusi noin 15 metrin pituinen ja 4 m:n levyinen huoltotie vuokra-alueelle saakka.

Hanke:

Vapaasti seisova ristikkomasto (matkaviestintukiasema / putkimasto), korkeus 48m, sekä tekninen laitetila 10m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeusta haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla 58 §:n 1 momentin säännöksistä. Hanke poikkeaa asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta: masto ja laitetila sijoittuvat asemakaavassa lähivirkistysalueelle, VL.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa asemakaava n:o 110/2, joka on hyväksytty 28.8.2017. Asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta, VL, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Hakemuksen perustelut:

”Halkokarintie mastolla taataan nykyaikaiset ja nopeat langattomat televiestintäpalvelut läheisille asuinalueille. Maston rakennuspaikka sijaitsee Halkokarintien ja Kompassitien risteyksen viereisessä metsikössä.

Tietoliikennemasto on suunnitellulla paikalla tarpeen vaatima, eikä vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja ole alueella. Hanke sijaitsee virkistysalueella, noin 80 metrin päässä lähimmästä asutuksesta. Suunniteltu huoltotie on tarkoitus tehdä nykyistä ulkoilupolkua pitkin, eikä siten vaikuta oleellisesti ympäristön näkymään, eikä se haittaa kaavassa osoitetun ohjeellisen virkistysyhteyden toteutumista. Hanke ei haittaa kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.”

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksesta on kuultu rakennuspaikan naapurusto viran puolesta kirjeitse. Kuulemisen yhteydessä saatiin 2 erillistä kirjallista muistusta, sekä yhteishuomautus (adressi), jossa on 55 allekirjoittajaa. Huomautuksissa haluttiin muun ohella säilyttää alue virkistysalueena ja rakentamattomana metsänä. Maston vaikutusta maisemaan, alueen virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin pidettiin haitallisena. Myös jään ja lumen putoamisvaara, haitalliset terveysvaikutukset, sekä kiinteistöjen arvon lasku tuotiin huomautuksissa esiin. Annetut huomautukset on koottu kokousasian oheisaineistoksi.

Oheisaineisto B

Poikkeamishakemuksesta annetut
muistutukset

Hakija on laatinut huomautuksiin vastineen. Vastineen yhteenvedossa todetaan muun ohella seuraavaa.

”[...] Kuten jo aiemmin tehdyssä MRA64 selvityksessä on kuvattu hankkeen tarpeellisuutta ja tärkeyttä, sekä sijainnin valintaan liittyviä huomioitavia asioita.

Nykyaikainen tietoliikenneverkko kuuluu perusinfrastruktuuriin samoin, kuin sähkö-, vesi-, viemäri-, ja tieverkosto. Juuri näitä perustarpeita on tällä hankkeella tarkoitus toteuttaa, turvallisuuden

lisäksi. Pikemminkin päinvastoin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, alueen asuntojen arvo nousee ja asumisen mukavuus ja edellytykset paranevat silloin, kun perusinfrastruktuurin edellytykset täytyy.

Tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne tuovat parhaan mahdollisen kuuluvuuden alueen asukkaille ja sellaisiin paikkoihin, joissa palveluita tarvitaan. Tällä hankkeella on tarkoitus parantaa erityisesti Kaanaanmaan alueelle, jossa sijaitsee palvelutalo. Matkapuhelinkuuluvuudella pyritään parantamaan mm. asukkaisen ja henkilökunnan turvallisuutta. Tämän lisäksi matkapuhelinkuuluvuutta ja erityisesti datakapasiteettia pyritään parantamaan halkokarin alueelle, jossa sijaitsee Halkokarin koulu. Sijainti valitaan aina niin, että siitä aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa alueen asukkaille ja ympäristölle. Sijainti on katsottu yhteistyössä viranomaisten kanssa niin, että se tulisi mahdollisimman vähän näkyviin. Sijainnin valinnassa on nimenomaan huomioitu alueen asukkaat, maisemalliset arvot, turvallisuus sekä kaavan toteutuminen. Mastokiinteistön vuokratontti 200 m² ei vaikuta virkistysalueen 9,89 ha käyttöön. Nykyiseltä halkokarintieltä lähtee jo tällä hetkellä polku, joka on sorastettavissa huoltotieksi ja kohteen rakentamisen jälkeen liikkuminen alueella on vähäistä, n. 1–3 kertaa vuodessa. Maston latvaosa tulee näkymään pistemäisenä maamerkinä korkeutensa vuoksi, mutta ei ole ristiriidassa kaavan toteutumisen, luonnon, eikä alueen asukkaiden kanssa. Pienikokoinen, pinta-alaltaan 10 m² laitetila ei tule juurikaan näkymään ulkopuolisille, vaan jää alueen puuston katveeseen.

Pyydämme huomioimaan, että tämä hanke parantaa merkittävä alueen matkaviestinverkon toimintaa ja tarjoaa vapaita antennipaikkoja kaikille tarvitsijoille, eikä alueella ei ole tiedossa muita hankkeita.”

Laaditussa vastineessa on lisäksi otettu huomautuksissa esitettyihin seikkoihin yksityiskohtaisemmin kantaa. Vastine on kokonaisuudessaan kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto C

Vastine huomautuksiin

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan (kaupunkisuunnittelu - vastuualue), metsäpalveluiden (kaupunkialueet - vastuualue, infrasuunnittelijan (kaupunkisuunnittelu-vastuualue, sekä ympäristöpalveluiden (kaupunkiluvitus - vastuualue) lausunnot.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Kaavoittaja toteaa puoltavassa lausunnossaan seuraavaa.
"Rakennuspaikka on voimassa olevassa kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Masto sijaitsee kaukana tiestä (yli 40 metriä) ja asutuksesta. Hanke on käsitelty maankäyttötiimissä. Hanke ei vaikeuta VL-alueen käyttöä. Hanketta voidaan puolttaa."

Metsäpalvelut toteaa ehdollisessa lausunnossaan seuraavaa.
"Puuston poistamiselle vuokra-alueelta ja kulku-/tieyhteyden kohdalla ei sopimuksellisia esteitä. Alueella on myös liito-oravareviiri. Ennen puuston poistamista tulee tarkastaa, onko em. alueilla kolopuita ja/tai risupesiä, joissa mahdollisesti luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Kaupunki haluaa poistettavan puuston omaan käyttöönsä. Poistettavan puuston katkonnasta, kuljetuksesta ja varastoinnista on sovittava kaupungin metsätalousinsinöörin kanssa ennen työn aloittamista."

Infrasuunnittelulta pyydettiin lausuntoa nykyisen polun muuttamisesta huoltotieksi, jonka liittymä sijaitsee Halkokarintien ja Kompassitien risteyksen tutumassa. Lausunto oli puoltava.

Ympäristöpalvelut toteaa ehdollisessa lausunnossaan seuraavaa.
"Maston rakentaminen on ehdollisesti mahdollista. Alue on kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (LV), ja alueella on paljon ulkoiluun käytettyjä polkuja sekä luontoarvoja.
Maastotarkastuksen perusteella tieuralla tai tontilla ei ole käytössä olevia liito-oravan levähdys- tai pesäpaikkoja. Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida seuraavat asiat.

Tieuran ja tontin ulkopuolista puustoa ei saa vahingoittaa, ja työkoneet saavat liikkua vain rakennettavalla alueella ja valmiilla urilla (alkupään kulku-ura tontille). Kulku-uran leveyden tulee pysyä maksimissaan suunnitellussa 4 m leveydessä. Tontilla oleva kaatunut lahopuu ja pystyssä oleva pötkelö tulee säästää ja siirtää tontin ulkopuolelle. Maston ja rakennelmien väritykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota: metsää vasten oleva alaosa (n. 15 metrin korkeuteen asti) tulee toteuttaa ympäristön väritykseen sopivana ja taivasta vasten oleva yläosa vaalean/harmaan sävyisenä. Aitaus tulee mitoittaa laittilan ja maston tilatarpeen mukaan. Kulku-uran alkupäähän, lähelle Halkokarintietä, tulee laittaa puomi tai vastaava estämään moottoriajoneuvojen parkkeeraamisen ja moottoriajoneuvoilla ajon."

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Valmistelu:

Rakennuspaikkana oleva – ja kaupungilta vuokrattu alue sijoittuu asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, jonne ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Hankkeena on maapinnasta mitattuna 48 metrin korkuisen haruksettoman putkimaston ja matkaviestintukiasemaan liittyvän erillisen laittilan (10 m²) rakentaminen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 64 §:n mukaan, jos rakennuslupaa tai toimenpidelupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin, selvitys lähimmistä suunnitelluista mastoista, sekä selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä. Hakemuksen liitteenä on MRA:n 64 §:n mukainen selvitys, jota on valmistelun aikana täydennetty havainnekuvalla ja kartalla alueen olemassa olevista mastoista. Hakemuksen liitteenä on lisäksi ilmailulain 158 §:n edellyttämä ja Liikenne ja viestintövirasto Traficomien myöntämä lentoestelupa (TRAFICOM/20184/05.00.16.00/2023) maanpinnasta 48 m - ja merenpinnasta 58 m (N2000) korkuisen maston rakentamiselle nyt haetulle paikalle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:n mukainen selvitys liitteineen, sekä lentoestelupapäätös on kokousaisan oheisaineistona.

Oheisaineisto D	MRA 64 §:n mukainen selvitys
Oheisaineisto E	Lentoestelupa

Rakennuspaikkana oleva vuokra-alue sijoittuu Vikåbergintien, Vikåntien ja Halkokarintien rajaaman metsäalueen kaakkoislaudalle. Kokonaispinta-alaltaan tämä yhtenäinen viheralue on noin 9,795 ha (97 952 m²), josta noin 2,72 ha - eli alueen länsilaita -, on 20.8.1980 vahvistetussa asemakaavassa puistoaluetta (ohjeellista noin 1200 m²:n suuruista leikkikenttäaluetta lukuun ottamatta) ja noin 7,18 ha:n suuruinen osa alueesta on 28.8.2017 hyväksytyssä asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Myös Vikåbergintien pohjoispuolella on pinta-alaltaan yhtenäinen laaja lähivirkistysalue, joka on 15.11.2021 hyväksytyssä asemakaavassa lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään. Nyt kyseessä oleva 200 m²:n suuruinen vuokra-alue muodostaa siten noin 0,2 % ensin mainitun katujen ja asutuksen rajaaman viheralueen pinta-alasta. Noin 1 – 2 k-m:n säteellä nyt kyseessä olevasta vuokra-alueesta mastoja ja/tai matkaviestintukiasemia (olemassa olevat tai luvan saaneet) on tällä hetkellä yhteensä 6 kpl.

Tehdyn selvityksen (MRA 64 §) - , selvityksen täydennyksen ja huomautuksiin laaditun vastineen mukaan putkimaston ja tukiaseman paikka on pyritty valitsemaan mahdollisimman edulliseen paikkaan niin ympäristön, ympäröivän asutuksen, teiden, kuin teleteknisten vaatimustenkin mukaan. Varsinaisen maston maisemallinen näkymähaitta muodostuu pääasiassa puuston yläpuolelle ulottuvasta ristikko-osasta, joka näkyy neulamaisena kohteena esimerkiksi kauempaa Kompassitieltä katsottaessa. Muutoin maston runko-osa ja laitetila jäävät puuston suojaan. Mastoon ei myöskään asennetta lentoestevaloja. Annetun selvityksen ja laaditun vastineen mukaan matkaviestitukiasemat eivät määräysten mukaisesti toteutettuna ole vaaraksi ihmisille (esim. sähkömagneettinen säteily). Selvityksen mukaan kyseessä on tavanomainen kaupunkialueen tukiasematyyppi, jolla parannetaan lähialueen kuuluvuutta, peittoalueen ollessa 400 m +/- 100 m.

Mastojen sijaintipaikan valintaan vaikuttavat sähköisten mobiiliviestintäverkkojen toimivuuden varmistaminen, sekä tarvealueen vaatima kapasiteetti. Toimiva matkaviestinverkko on myös turvallisuuskysymys ja mastohankkeiden sijoittaminen osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja asutuksen läheisyyteen on käytännössä välttämätöntä. Hakemuksen valmistelun yhteydessä on pyydetty lausunnot koskien poikkeamista asemakaavasta, kulkuyhteyttä, olemassa olevan puuston poistoa, sekä luonto- ja virkistysarvoja.

Vuokra-alue muodostaa vain pienen osan laajasta virkistyskäytössä olevasta - ja edelleen sellaiseen käyttöön jäävästä alueesta. Kohde on rakentamiskohteena pienialainen ja puuston kaato alueella on pienimuotoista. Vuokra-alueella tai kulkuyhteyden osalla ei sijaitse käytössä olevia liito-oravan levähdys- tai pesimäpaikkoja. Myös kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut poikkeamisen myöntämistä. Rakentamishankkeella ei ole vaikutusta rakentamiseen ympäröivän alueen asemakaavan mukaisilla rakennuspaikoilla, eikä hanke olennaisesti vaikeuta kyseessä olevan virkistysalueen käyttöä - tai vaikeuta muun ympäröivän alueen asemakaavan mukaista käyttöä.

Hankkeen maisema- ja muiden vaikutusten pienentämiseksi on kuitenkin syytä asettaa maston rakentamishankkeelle ja sen toteuttamiselle seuraavat hakemuksesta annetuissa lausunnoissa asetetut ehdot:

- turvallisuuden vuoksi alue tulee aidata laitetilän ja maston tilatarpeen verran
- vuokra-alueen ja tieuran ulkopuolisen alueen puustoa ei saa vahingoittaa (vuokra-alueella sijaitseva kaatunut lahopuu ja

pystyssä oleva pötkelö tulee säästää ja siirtää tontin ulkopuolelle)

- huoltotien leveys saa maksimissaan olla 4 m
- huoltotien käyttö pysäköintiin - tai muuhun moottoriajoneuvolla tapahtuvaan ajoon ao. huoltoajoa lukuun ottamatta, tulee estää esim. puomilla tai muulla vastaavalla rakenteella
- maston metsää vasten oleva alaosa (noin 15 korkeuteen saakka) tulee olla ympäristön värityksen mukainen ja yläosa vaalean/harmaan sävyinen

Edellä esitetystä johtuen ja asetetut ehdot täyttävänä voidaan katsoa, että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset voimassa olevasta asemakaavasta ovat olemassa. Hakija on esittänyt hakemukselleen perustelut. Erityisenä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamana syynä poikkeamiseen voimassa olevasta asemakaavasta voidaan pitää sitä, että vaikka voimassa oleva asemakaava on verraten tuore, ei sähköisten mobiiliviestintäverkkojen nopeasti muuttuviin teknisiin – ja tarvealueen muuttuviin kapasiteettivaatimuksiin ole ollut mahdollista varautua kaavan laatimisvaiheessa.

Päätösesityksen perustelut:

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- rakentamishanke on pienialainen, eikä olennaisesti vaikeuta alueen virkistyskäyttöä, tai vaikeuta muun ympäröivän alueen asemakaavan mukaista käyttöä
- kulkuyhteys muodostetaan olemassa olevaa ulkoilupolkua hyödyntäen, eikä huoltotie estä polun käyttämistä ulkoilupolkuna myös jatkossa

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska:

- hankealueella ei sijaitse tehdyn maastotarkistuksen ja saadun lausunnon mukaisesti liito-oravan levähdys- tai pesäpaikkoja
- vuokra-alueella sijaitseva lahopuu- ja pötkelö säästetään ja siirretään alueen ulkopuolelle
- puuston poistaminen kohdistuu pienelle alalle muun alueen jäädessä ennalleen

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

- rakennuspaikalle ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita
- hanke sijoittuu valmiin taajamarakenteen keskellä olevan virkistysalueen reunalle
- kyseessä on tavanomainen kaupunkialueen tukiasematyyppi
- hankkeen maisemavaikutuksia on mahdollista pienentää kiinnittämällä huomiota mm. ympäristön mukaiseen väriytykseen

Hankkeen toteuttamisessa on otettava huomioon annetuissa lausunnoissa esitetyt asiakohdat.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla,

1. että hankkeelle myönnetään anottu poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta (MRL 58 §) seuraavin ehdoin:
 - alue aidataan laittilan ja maston tilantarpeen verran
 - huoltotien leveys on maksimissaan 4 m
 - huoltotien alkuosan käyttö pysäköintiin ja muuhun (moottorirajoneuvolla ajoon) kuin huoltoajoon estetään esim. puomilla
 - hankkeen toteuttamisessa huolehditaan siitä, että maston väriytyksessä, alueen puustoon kohdistuvissa toimenpiteissä ja muussa rakentamisessa noudatetaan annetuissa lausunnoissa esitettyjä ehtoja.
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on voimassa yhden vuoden
4. että päätös on maksullinen (620 euroa)
5. ilmoittaa hakijalle, että ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tätä poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

163

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös kiinteistölle 272-422-27-97,
lupatunnus 272-2024-450**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
791/10.03.00.01/2024

Valmistelijat

vt rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat:

Sijaintikartat, KTJ-kartta, ote palstoitussuunnitelmasta ja ilmakekuva
Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-450)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Ruotsalon kylässä tilalla nimeltä Saariaho, RN:o 27:97 (272-422-27-97). Rakennuspaikka on hakijoiden hallinnassa, kauppakirja on hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee siirtolapuutarhamökki (45 k-m²). Kiinteistön pinta-ala on 1450 m². Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Puotiniementieltä, josta on asemapiirroksen mukaan olemassa oleva liittymä kiinteistölle. Kiinteistölle kuuluvat rasitteet ovat venevalkama ja autojen pitäminen (Y2004-32175), oikeutettu, rekisteröity 15.11.2007, jätteiden kokoamispaikka (000-2012-K32112), oikeutettu, rekisteröity 4.9.2012 sekä yksityistielain mukainen käyttöoikeus Puutarhatiet (000-2012-K31817) leveys 5m, rekisteröity 4.9.2012.

Hanke:

Hankkeena on siirtolapuutarha-alueella olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.

Haettu ratkaisu ja haetut poikkeamiset:

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

Lisäksi haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n säännöksestä, koska rakennuspaikan koko on alle 2000 m².

Hakemuksen perustelut:

”Haluamme hakea käyttötarkoituksen muutosta, haimme sitä jo aiemmin mutta koska tämä alue oli kaavoitettu siirtolapuutarha-

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

alueeksi (mitä se ei ole), sain ohjeen täyttää vielä tämän hakemuksen. Täällä on suuret tontit, meilläkin reilusti yli 1000 neliötä ja rakennukset ovat talviasuttavia hirsi- tai muita rakennuksia. Meidänkin talo on Kontion täysin talviasuttava hirsitalo. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta mihinkään muuhun kuin siihen että tämä on meidän vakinainen asuinpaikkamme ja asioiden hoito, mm pankin kanssa helpottuisi. Ks.aiempi hakemus käyttötarkoituksen muutoksesta.”

”Haimme aiemmin käyttötarkoituksen muutosta mutta kun asiaa oli käsitelty, ilmoitettiin että tämän alueen kaava on siirtolapuutarha- aluetta että pitää sen vuoksi hakea vielä suunnittelutarveratkaisu. Aluehan ei ole kuitenkaan varsinaista siirtolapuutarha- aluetta pienine tontteineen ja pienine mökkeineen vaan täällä on isoja tontteja kuten meilläkin reilusti yli 1450 neliötä ja rakennukset ovat talviasuttavia hirsirakennuksia tai muita, eivät pieniä lautamökkejä pienillä tonteilla kuten yleensä siirtolapuutarha-alueella.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Rakennuspaikka sijaitsee Puotiniemen siirtolapuutarha-alueella ja alueelle on laadittu vuonna 2000 palstoitussuunnitelma, jossa rakennuspaikka on merkitty merkinnällä RA-1, siirtolapuutarha-alue. Aluetta saadaan käyttää ainoastaan siirtolapuutarhatoimintaa varten. Jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään 35 k-m² suuruinen siirtolapuutarhamökki, erillinen tai lomarakennukseen kytkettynä enintään 10 m² suuruinen saunarakennus, yksi enintään 10 m² suuruinen talousrakennus. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 55 m². Pastoitussuunnitelman mukaan rakennuspaikka on nro 14.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut yhden naapurin ja naapurilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Muut naapurit on kuultu viran puolesta kirjeitse. Kuulemisaikana saapui kolme vastausta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Puutarhatiet yksityistien tiekunnan yhteyshenkilöä on kuultu sähköpostitse 15.11.2024 ja kuulemisaika on 25.11.2024 asti. Mahdollinen huomautus tai vastaus kuulemiseen esitellään kokouksessa.

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Lausunto on kielteinen.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungissa Ruotsalon kylässä Puotiniemen siirtolapuutarha-alueella. Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Alueelle on laadittu palstoitus suunnitelma, joka ohjaa alueen käyttötarkoitusta ja rakentamista. Sähköisten lupatietojen mukaan rakennuslupa sekä suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös olemassa olevalle vapaa-ajan asuinrakennukselle on myönnetty vuonna 2013.

Hankkeena on kiinteistöllä sijaitsevan siirtolapuutarhamökin käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen. Käyttötarkoituksen muuttamisella, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua, koska alueella muille vastaavassa asemassa oleville siirtolapuutarhamökeille tulisi myöntää myös käyttötarkoituksen muutos, mikä puolestaan johtaisi siihen, että alueella lisääntyisi suunnittelematon pysyvän asutuksen lisääntyminen.

Rakennuspaikkoja on palstoitus suunnitelman mukaan 18, joista 14 on rakennettuja rakennuspaikkoja. Pysyvä asuminen edellyttäisi kunnallistekniikalta ja palveluiden saavutettavuudelta erilaisia asioita, kuin mitä on tarkoitettu tällä kyseisellä siirtolapuutarha-alueella. Alueelle laaditulla palstoitus suunnitelmalla ei ole kaavaan verrattavia oikeudellisia vaikutuksia, mutta sitä on noudatettu alueen rakentumisessa.

Käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajan asuinrakennuksesta (siirtolapuutarhamökistä) pysyvään asumiseen aiheuttaa kaupungille erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä. Pysyvästä asumisesta aiheutuvia velvoitteita ovat esimerkiksi lasten päivähoido, koulukuljetukset ja vanhuspalveluiden järjestäminen.

Hankkeesta pyydettiin lisäselvityksenä Kokkolan sivistyskeskuksen lausunto liittyen koulukuljetuksiin ja siihen, että onko alueelle mahdollista järjestää koulukuljetuksia. Lausunto on hakemuksen liitteenä. Annetussa lausunnossa sanotaan, että "Lähin alakoulu olisi Peltokorven koulu Kälviällä, matkaa sinne on kotoa 11,9km. Koulukuljetus pitäisi hoitaa erilliskuljetuksena taksilla, koska sieltä päin ei kulje muita. Toiseksi lähin koulu Ruotsalon koulu, etäisyys 13,8km. Myös tässä tapauksessa olisi kyse erillistaksista. Meillä ei ole tarkkaa hintaa nyt taksille, mutta arviona voimme käyttää 40€/suunta alv0%, joka on alakanttiin arvioitu. Jos laskisi 40€/suunta, tekisi se 80€/päivä ja sen kertoo esim. 185 koulupäivällä, tekisi se 14.800€ vuodessa oppilaan osalta, mikä on paljon. Lähin yläkoulu olisi Lucina Hagmanin koulu Kälviällä,

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

etäisyys 16,7 km. Tässä tapauksessa oppilas noudettaisiin kotoa taksilla ja kuljetettaisiin lähimmälle bussipysäkille, etäisyys 9,6 km. Oppilas jatkaisi matkaa bussilla Lucina Hagmanin koululle. Taksin hinnaksi alakanttiin arvioituna olisi 35€/suunta, jolloin päivähinta olisi 70€, ja vuosihinta olisi 12.950€. Lisäksi bussimatka maksaisi 3,40€/suunta, eli 6,80€/päivä ja vuodessa 1.258€.”

Hakija on perustellut hakemuksen ja esittänyt syyt käyttötarkoituksen muutokselle. Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Annettu lausunto on kielteinen ja lausunnossa todetaan, että rakennuspaikka ei ole pysyvän asumisen paikka. Lausunnossa sanotaan, että rakennuspaikan koko ei täytä MRL 116 §:n mukaisia rakennuspaikan koon määräyksiä. Pysyvä asuminen toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia, joista lausunnossa mainitaan esimerkiksi koulukuljetukset. Lausunnossa sanotaan, että ”Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaaville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittelemattomaan pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella. Täten hanke aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoitetulla tavalla haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaupunkisuunnittelu ei puolla hanketta.”

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että käyttötarkoituksen muutosta ei voida ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla, vaan se tulisi ratkaista kaavamuutoksen kautta.

Käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen ei noudata palstoitussuunnitelman mukaista alueen käyttötarkoitusta, jonka mukaan rakennuspaikan käyttötarkoitus on merkitty siirtolapuutarha toimintaa varten. Kaupunkiluvitus ei puolla suunnittelutarveratkaisua eikä poikkeamispäätöstä, koska mahdollisuudet muuttaa käyttötarkoitusta pysyvään asumiseen tulee tarkastella kaavoituksen kautta, eikä yksittäisen lupaharkinnan kautta.

Päätösesityksen perustelut:

Hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan yksittäisenä lupaharkintana hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- yksittäisellä lupaharkinnalla ei voida turvata maanomistajien yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua

Hanke ei ole sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, koska:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

- käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa kaupungille kustannuksia ja erilaisia velvoitteita

Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, koska:

- käyttötarkoituksen muutoksen ei katsota aiheuttavan haittaa maisemalliselta kannalta tai ympäristönsuojeluarvojen kannalta

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ja poikkeamisen 171 §:n mukaisia edellytyksiä ei ole olemassa

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen

3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

164

Rakennustöiden keskeytys / Teollisuustie 1, kiinteistötunnus 272-280-13-1

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
786/10.03.00.08/2024

Valmistelija

Vt. rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Kokkolan kaupungin rakennusvalvonnan suorittamassa valvontakatselmuksessa 7.11.2024 osoitteessa Teollisuustie 1, kiinteistötunnus 272-280-13-1, on todettu, että rakennustyöt on aloitettu ilman rakentamiselle myönnettyä rakennuslupaa. Katselmuksessa todettiin osastoivien väliseinien sekä vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmiin liittyvien asennusten olevan meneillään.

Johtava rakennustarkastaja on 7.11.2024 keskeyttänyt rakennustyöt sähköpostitse lähetetyllä kirjeellä, joka on sisältänyt selvityspyynnön ja kuulemisen.

Oheismateriaalina A: Rakennustöiden keskeyttäminen ja selvityspyyntö sekä kuuleminen.

Rakennushankkeeseen ryhtynyt on antanut selvityksen rakennustöiden keskeyttämisestä sähköpostitse.

Kyseessä olevalle rakennushankkeelle on haettu rakennuslupaa 18.9.2024. Rakennuslupahakemuksen käsittely on vielä kesken eikä rakennustyötä ole saanut aloittaa. Rakennuslupapäätökseen kirjattavia lupaehtoja ei ole näin ollen myöskään voitu huomioida, kun itse päätöstä ei ole annettu. Edellä mainittujen lisäksi hankkeeseen ei ole nimetty vastaavaa työnjohtajaa MRL 122 § mukaisesti.

Otteita Maankäyttö- ja rakennuslaista:

*"121 § (17.1.2014/41) Aloituskokous
Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa.*

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.”

*”122 § (17.1.2014/41) Vastaava työnjohtaja
Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.
Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.
Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.
Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.”*

*”125 § Rakennuslupa
Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.
Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.
Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.
Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.*

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. (21.12.2012/958)

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.”

”141 § Lupamääräykset

Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.”

”180 § Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.”

”186 § Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisen käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.”

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Vt. rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. pysyttää rakennustyön keskeytyksen voimassa, kunnes rakennustöille myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen tai sen yhteydessä on myönnetty aloittamisoikeus vakuutta vastaan
2. että luvattomasta rakentamisesta ei ilmoiteta poliisiviranomaiselle esitutkintaa varten
3. että tämä päätös on maksullinen, 250 euroa (Rakennusvalvontataksa 18.2. §)

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

165

Rakennusvalvontataksan maksuperusteiden määrittäminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
787/02.05.00.00/2024

Valmistelija

Vt. rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

PERUSTELUT

Kuntalain (410/2015) 14 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan valtuusto päättää palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Lakia sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille tuleviin asioihin. Nyt esitettävät rakennusvalvontataksan yleiset perusteet vastaavat aikaisemmin Kokkolan kaupungissa hyväksytyjä ja toimiviksi todettuja yleisiä perusteita. Ne on kuitenkin muokattu vastaamaan rakentamislain säännöksiä.

Rakentamislain 79 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Rakentamislain 79 §:n 2 momentin mukaan eräänntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

Valtuuston päätettyä rakennusvalvontataksan yleisistä perusteista niiden on tarkoitus olla voimassa useita vuosia. Kaupungin valtuuston 21.10.2024 § 98 hyväksymän hallintosäännön perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyisi varsinaisen yksityiskohtaisen rakennusvalvontataksan.

RAKENNUSVALVONTATAKSA

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Kokkolan kaupungille maksun, jonka perusteet määrätään rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä rakennusvalvontataksassa.

Rakennusvalvontataksa perustuu seuraaville yleisille perusteille:

Rakennuksen rakentaminen ja siihen verrattava rakentaminen sekä muut luvanvaraiset toimenpiteet ja viranomaistehtävät

Rakennuksen rakentamisesta ja siihen verrattavasta rakentamisesta peritään kiinteä perusmaksu kutakin rakennusta kohti sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan määräytyvä neliömetripohjainen lisämaksu. Maksu voidaan porrastaa rakennuksen kokonaisalan mukaan niin, että tietyt rajat ylittäviltä osin maksu on suhteellisesti pienempi. Perusmaksu ja kokonaisalan mukaan määräytyvä lisämaksu voidaan määrittellä erisuuruiseksi rakennuksen käyttötarkoitukseen ja vaativuuteen perustuen.

Muista rakentamislaisista luvan- tai hakemuksenvaraiseksi määräytyistä tai muutoin viranomaisen hyväksyntää, tarkastusta tai lausuntoa vaativista toimenpiteistä peritään maksu, jossa voi olla maksuhaarukka, jolloin maksun suuruus määrätään ottaen huomioon asian vaativuudesta, hankkeen käsittelyyn kulunut työaika ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Luvassa edellytettävistä sijainnin merkitsemisistä ja sijaintikatselmuksista, jotka kaupunkiympäristön kaupunkialueet suorittaa, määritellään erikseen kaupunkialueiden taksassa.

Kokonaismaksu sijoittamis- ja toteuttamisluvan osalta voidaan periä korotettuna, mikäli sijoittamisen tai toteuttamisen edellytykset arvioidaan erillisillä päätöksillä.

Poikkeamispäätökset ja vähäiset poikkeamiset

Poikkeamispäätöksistä peritään kiinteä perusmaksu. Rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä myönnettyistä vähäisistä poikkeamisista peritään maksu, jonka suuruus voidaan määrätä vähäisten poikkeamisten lukumäärän mukaan.

Poikkeukset väestösuojalle asetetuista vaatimuksista

Pelastuslaissa väestösuojalle asetetuista vaatimuksista vapauttamisesta tai poikkeamisesta peritään kiinteä perusmaksu ja tarvittaessa lisämaksu.

Voimassa olevaan lupaan liittyvät toimenpiteet

Luvan voimassaolon pidentämisestä töiden aloittamista varten enintään kahdella vuodella peritään kiinteä perusmaksu kutakin rakennusta kohti sekä lisäksi 25 % rakennuksen kokonaisalan mukaan määräytyvästä neliömetripohjaisesta lisämaksusta. Neliömetripohjaiselle lisämaksulle voidaan määrittellä enimmäismaksu. Luvan voimassaolon pidentämisestä töiden loppuunsaattamista varten enintään kolmella vuodella peritään kiinteä perusmaksu.

Rakennusrasitteet, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt

Rasitepäätöksestä, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen päätöksestä ja kiinteistöjen yhteisjärjestelypäätöksestä peritään maksu päätöstä kohti.

Jatkuvan valvonnan toimenpiteet ja rakennustyön keskeyttäminen

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu peritään korotettuna, kuitenkin korkeintaan kaksinkertaisena. Päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi, ja päätöksestä, jolla rakennustyöt on määrätty keskeytettäväksi, peritään kiinteä perusmaksu.

Kokoontumistilat

Rakentamisluvassa tai paloturvallisuuden vuoksi erikseen tarvittavassa päätöksessä vahvistetusta kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää koskevasta päätöksestä peritään kiinteä perusmaksu.

Lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittaminen ja naapureiden kuuleminen

Lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamisesta ja viranomaisen suorittamasta naapurin kuulemisesta peritään naapurien lukumäärän mukaan määräytyvä lisämaksu, jolle voidaan määritellä enimmäismaksu.

Hylättyjen ja tutkimatta jätettyjen hakemusten maksut

Hylätyistä ja tutkimatta jätetyistä hakemuksista peritään niiden käsittelystä viranomaiselle aiheutuneet kulut korvaava maksu.

Maksun määrääminen korotettuna tai alennettuna

Maksu voidaan määrätä korotettuna tai alennettuna ottaen huomioon hankkeen laajuus, laatu, vaativuus sekä rakentamisolosuhteet ja käytettävät erityismenetelmät, mikäli näillä on olennaista vaikutusta viranomaistehtävien vaativuuteen. Korotus tai alennus voi olla enintään 50 % taksan mukaan määräytyvästä maksusta.

Maksu voidaan periä korotettuna jos tarkastus- ja valvontatehtävät johtuvat luvatomasta, luvanvastaisesta rakentamisesta tai luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän. Korotus voi olla enintään 100 % taksan mukaan määräytyvästä maksusta.

Maksun maksaminen

Maksu on maksettava, kun päätös on annettu tai viranomaistehtävä on suoritettu.

Maksetun maksun palauttaminen

Mikäli rakentamislupa on rauennut tai rakennuttaja luvan voimassa ollessa luopuu siitä, luvan hakijalle palautetaan 50 % suoriteista maksuista lukuun ottamatta luvan perusmaksua. Mikäli rakentamislupa koskee useita rakennuksia ja lupa on osittain rauennut, voidaan palautus määrätä vastaamaan luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua. Maksu voidaan palauttaa vain niiden rakentamislupien osalta, jotka koskevat rakennuskohteen rakentamista tai laajentamista.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

Vt. rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan taksan perusteet.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

166

Kiinteistöveroprojekti - luvattomien rakennusten käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
793/02.03.01/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

TAUSTAA

Kiinteistöveroprojektin tavoitteena on inventoida kunnan rakennuskanta ja saada aikaan ajantasainen rakennusrekisteri. Rakennusrekisterin oikeellisuus on tärkeää sitä päivittäin työkalunaan käyttäville kaupungin työntekijöille. Kiinteistöverotuksesta puuttuvat rakennukset jättävät myös verokertymän tältä osin vajaaksi. Esimerkkinä Kokkolan kiinteistöverotuotosta vuonna 2023 oli rakennusten osuus 87 %. FCG:n mukaan verotuotto on kasvanut 18-27 % kunnissa, joissa rakennuskanta on tarkistettu.

Kiinteistöveroprojekti on ollut käynnissä jo vuosina 2017-2023. Hanke ei kuitenkaan edennyt toivotulla tavalla johtuen mm. käytettävissä olevista niukista resursseista. Projektin puutteellisen seurannan vuoksi on myös vaikea määritellä, miten pitkälle projektissa päästiin. Nyt projektia ollaan kuitenkin edistämässä systemaattisesti ja rakennusvalvonnalla on paremmin resursseja tarjota omaa työpanostaan projektiin.

Kiinteistöveroprojektista vastaa kaupunkialueet. Rakennusvalvonta on mukana avustamassa projektissa mm. siltä osin, mitä tulee kohteiden lupatarpeen arvioimiseen. Rakennusvalvonnalle koituu lisätyötä luvattomien rakennusten selvitystyöstä / kohteiden luvituksesta.

Oheismateriaalina on kiinteistöveroprojekti -esittely ja projektisuunnitelma, joka saattaa vielä tämän vuoden puolella hieman muuttua / tarkentua.

Oheismateriaali A

Kiinteistöveroprojekti 2024
Projektisuunnitelma 2024

LUVATTOMAT RAKENNUKSET

Mikäli rakennus ei vastaa rakennuslupaa, tai kiinteistöllä sijaitsee luvattomia rakennuksia tai rakennelmia, asiasta saapuu ilmoitus rakennusvalvonnalle. Kaikkien osapuolten näkökulmasta on syytä sopia ennalta pelisäännöt, kuinka tällaisissa tilanteissa toimitaan.

Luvattomat rakennukset on sovittu koottavan Excel-listalle. Näitä listoja käydään läpi yhdessä rakennusvalvonnan kanssa ja selvitetään, kuinka kohteiden osalta menetellään. Mikäli kaikki rakennukset ja rakennelmat, jotka kartoituksen myötä löydetään, lisätään edellä mainitulle listalle, on työmäärä valtava jokaiselle osalliselle. Lisäksi tällainen menettelytapa ei ole tarkoituksen mukainen. On siis syytä laatia reunaehdot sille mitkä rakennukset ja rakennelmat otetaan mukaan tarkemman selvityksen piiriin.

Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki astui voimaan 1.1.2000. Tätä taustaa vasten olisi suotavaa, ettei tätä vanhempiin rakennuksiin / rakennelmiin kohdistettaisi toimenpiteitä, vaan rakennukset voitaisiin suoraan rekisteröidä rakennusrekisteriin ja DVV:lle sekä lähettää tarvittaessa tiedot verottajalle.

Ensi vuonna, 1.1.2025, astuu voimaan Rakentamislaki. Rakentamislain mukaan kooltaan alle 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus tai alle 50 neliömetrin kokoinen katos ei vaadi rakentamislupaa. Tämä on myös syytä ottaa projektissa huomioon.

Vt. rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. ettei ennen 1.1.2000 rakennettuja rakennuksia / rakennelmia käsitellä kiinteistöveroprojektissa luvattomina
2. ettei alle 30 neliöisiä rakennelmia / rakennuksia taikka alle 50 neliöisiä katoksia vaadita luvitettavan vuoden vaihteen jälkeen
3. että rakennustarkastajalle jää harkintavalta todeta yllä olevissa kohdissa rakennus / rakennelma rakennus- / toimenpidelupaa vaativaksi (rakentamislupa vuonna 2025) esim. mikäli rakennuskohde on vähäistä merkittävämpi, asemakaavan vastainen tai muutoin katsotaan luvan vaatiminen tarpeelliseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

27.11.2024

167

**Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu koskien rakennus- ja
ympäristölautakunnan päätöstä**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
1093/11.01.00/2022

Valmistelija

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Vaasan hallinto-oikeus on antanut päätöksen nro. 1568/2024 (Dnro 145/03.04.04.04.19/2023) asiasta, joka koski valitusta Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan 7.12.2022 § 174 päätöksestä.

Vaasan hallinto-oikeus pyysi lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnalta 10.10.2024 mennessä. Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi lausunnon kokouksessa 9.10.2024 § 132.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalissa A.

Oheismateriaali A

Vaasan hallinto-oikeuden päätös

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä asian tiedoksi.

Päätös