
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 10.12.2025 klo 16:00 -

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
141	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
142	Pöytäkirjan tarkastajat	4
143	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
144	Tiedotettavat asiat	6
145	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
146	Talouden toteuma ajalta 1.1.-31.10.2025 / RYL	8
147	Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §) ja poikkeamispäätös (MRL 171 § ja 72 §) osalle kiinteistöjä 272-426-16-40 ja 272-426-16-47, Karjasuontie / Rotkonkorventie, Alaviirre (Klouvinkankaan aurinkopuisto)	9
148	Yleisten alueiden käyttölupien taksan tarkistaminen	26
149	Kokkolan maa-aineslupa- ja valvontaviranomaisen taksan tarkistaminen	28
150	Lausunto koetoimintailmoituksesta / analsiimihiekan vastaanotto Hopeakiven sataman läjitysaltaaseen	29
151	Rakennusjärjestysluonnos	33
152	Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksut	34
153	Kokkolan kaupunki, 272-101-14-1, Halkokarintie 20, Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §, Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §, Energiakaivo RakL 42.1 §, Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän hyväksyminen RakL 41 § (Koulu, päiväkot, aurinkopaneelit vesikatolle, piha-aitaaminen, 22 kpl energiakaivoja ja 2 kpl piharakennuksia)	35
154	Rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintasäännön päivittäminen	44

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Nurmi Pekka	puheenjohtaja
	Autio Tiina	varapuheenjohtaja
	Huhtala Jouni	jäsen
	Järvi Heikki	jäsen
	Klemola Annikki	jäsen
	Kokkonieni Juuso	jäsen
	Koskela Teemu	jäsen
	Orjala Sirpa	jäsen
	Riikkilä Aino	jäsen
	Snellman Hans	jäsen
	Pietilä Oliver	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Haapasaari Emma	kaupunginhallituksen edustaja
	Mattila Stina	kaupunginjohtaja
	Hannila Juhani	esittelijä
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä
	Jelekäinen Tero	esittelijä
	Kujala Nina	esittelijä
	Kalliokoski Satu	sihteeri
	Plusisaari Marika	asiantuntija
	Torppa Minna	asiantuntija
	Weizmann Ben	asiantuntija

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

141

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen
lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

142

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan
tarkastajiksi Juuso Kokkonien ja Teemu Koskelan, varalle Heikki
Järven.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

143 **Työjärjestyksen hyväksyminen**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

144

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Talouspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 146 Talouden toteuma ajalta 1.1.-31.10.2025 / RYL

Lupatarkastaja Minna Torppa:

§ 147 Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §) ja poikkeamispäätös (MRL 171 § ja 72 §) osalle kiinteistöjä 272-426-16-40 ja 272-426-16-47, Karjasuontie / Rotkonkorventie, Alaviirre (Klouvinkankaan aurinkopuisto, lupatunnus 272-2025-367)

Lautakunnalle tiedoksi:

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

1. Vastaus valtuustoaloitteeseen, kaupunginhallitus 1.12.2025 (§ 518) Selvitys kaupungin alueella tehtävien valokuiturakennustöiden koordinoinnin parantamiseksi. Vastine ja vastineen aineisto oheismateriaalissa
2. Lautakunnan tutustuminen KIP-alueeseen keväällä 2026.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

145

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 13.11.-2.12.2025.

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

10.12.2025

146

Talouden toteuma ajalta 1.1.-31.10.2025 / RYL

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
854/02.02.02/2024

Valmistelija talouspäälikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.10.2025 on liitteenä.

Liite A Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.10.2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi
talousarvion toteutumisen ajalta 1.1.-31.10.2025.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

147

Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §) ja poikkeamispäätös (MRL 171 § ja 72 §) osalle kiinteistöjä 272-426-16-40 ja 272-426-16-47, Karjasuontie / Rotkonkorventie, Alaviirre (Klouvinkankaan aurinkopuisto)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
627/10.03.00.01/2025

Lupatunnus 272-2025-367

Valmistelijat

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat

Sijaintikartat, KTJ-kartat ja ilmakeku alueesta

Liite A Kartat

Hakija

Klouvinkankaan Aurinkopuisto Oy / Aurinkokarhu Oy

Rakennuspaikka

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Alaviirteen kylän osasta Ala-Pottala nimistä tilaa RN:o 16:40, sekä osasta Pottala nimistä tilaa RN:o 16:47 (272-426-16-40 ja 272-426-16-47). Hakija on vuokrannut tilasta Ala-Pottala RN: 16:40 noin 6,4 ha:n suuruisen alueen 17.1.2024 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella 31.12.2075 saakka, sekä tilasta Pottala RN:o 16:47 noin 43,55 ha:n suuruisen alueen 19.12.2023 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella 31.12.2073 saakka. Alue on vuokrattu maa-asenteisen aurinkovoimapuiston rakentamista varten. Vuokraoikeus on kirjattu erityisenä oikeutena tilojen RN:o 16:40 ja RN:o 16:47 kiinteistörekisteritietoihin.

Iso-Kaihilanjärven -, sekä Fingrid Oyj:n 110 kV:n ja 400 kV:n voimajohtojen johtoalueen väliin sijoittuva hankealue on rakentamatonta peltoa, sekä osittain ojitettua ja osittain ojittamatonta metsää. Alueella, tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muita rakennuksia. Vuokra-alueen ulkopuolelle on rajattu tiloja RN:o 16:40 ja RN:o 16:74 rasittavat tieoikeudet ja johtoalueet. Vuokrasopimukseen on kirjattu, että vuokralaisella on oikeus rakentaa teitä vuokra-alueelle, sekä käyttää, muuttaa parantaa, leventää ja kunnostaa uusia teitä ja jo olemassa olevia teitä. Sama oikeus koskee kiinteistön omistajan lähialueita, jotka eivät kuulu vuokra-alueeseen. Lisäksi vuokrasopimukseen on kirjattu, että mikäli vuokra-alueella sijaitsevaa yksityistietä hallinnoi tiekunta,

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

vuokralainen tekee tarvittaessa erillisen sopimuksen tien käytöstä tiekunnan kanssa ja että kiinteistön omistaja hyväksyy teiden käytön alueelle, jolla hän on osaomistaja.

Pääasiallinen kulku voimalaitosalueelle on hankkeen asemapiirroksen mukaan suunniteltu toteutettavaksi Karjasuontieltä reittiä Ison Kaihilanjärventie – Kaihilansuora - Pottalan peltotie (osa Kaihilan metsätietä, käyttöoikeusyksikkö tunnuksella 000-2005-K2175) sekä lännestä Rotkokorventieltä (tieoikeus, käyttöoikeusyksikkötunnus 000-2017-K12882), jota on tarkoitus käyttää myös pelastustienä.

Hanke

Teollisen kokoluokan maa-asenteinen aurinkovoimapuisto noin 45 ha:n suuruiselle vuokra-alueelle Ison Kaihilanjärven pohjoispuolelle. Tuotannossa aurinkovoimalan on suunniteltu olevan keväällä 2028.

Hybridipuistona toteutettava aurinkopuisto koostuu aurinkovoimalasta ja akkuenergiavarastosta (BESS). Hankealueelle rakennetaan aurinkovoimalan paneelikenttä, sähköasema 110 kV muuntaja ja kytkinlaitos, kojeisto- valvomorakennus (76 m²), akkuenergiavarasto, muuntamoita (5 kpl à 118,3 m²), sekä aurinkovoimalan vaatimat pienet huoltorakennukset. Akkuvarastoalueelle sijoitetaan 24 kpl energiavarastoa (BESS-moduuli) yht. 345 m² ja 6 kpl keskijännitelaitteistoa (MV skid) yht. 90 m². Suunnitellun aurinkopuiston asennettu tasavirtateho on noin 36 MWp, vaihtovirtateho on noin 30 MW ja vuosituotanto noin 33 GWh. Hankkeeseen liittyvän akkuenergiavaraston teho on noin 30 MW ja kapasiteetti noin 120 MWh.

Kiinteisiin telineisiin noin 35° kaltevuuteen asennettavien paneelien kokonaismäärä hankealueella tulee olemaan noin 50 900 kpl – paneelien riviväli keskeltä keskellä mitattuna on 10,5 m ja telineisiin paneeleja asennetaan 2 kpl päälletysten. Paneelikenttä jakautuu 5-6 kpl huoltoteiden ja muuntajakenttien jakamaan lohkoon.

Aurinkovoimalan alue aidataan noin 2 m korkealla verkkoaidalla, johon liittymien kohdelle asennetaan lukolliset portit. Sähköasema- ja akkuvaraston alue rajataan lisäksi erillisellä aidalla. Aurinkovoimalalle rakennetaan liityntä Hirvisuo-Jylkkä 110 kV voimajohtoon maakaapelilla.

Haettu ratkaisu ja haetut poikkeamiset

Uusi rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Koska nyt kyseessä oleva suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamisia on

tullut vireille ennen rakentamislain voimaantuloa, lupamenettelyssä ja päätöksenteossa sovelletaan rakentamislain siirtymäsäännösten (RakL 194 §) nojalla asian vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

Hankkeelle haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista ratkaisua rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella, koska saman lain 16 §:n 2 mom mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Nyt kyseessä oleva alue rajautuu voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisen suunnittelutarvealueen ulkopuolelle.

Lisäksi poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla rannan suunnittelutarvetta koskevista säädöksistä (MRL 72 § 1 mom). Iso Kaihilarinjärven läheisyyteen sijoittuvalla alueella ei ole voimassa sellaista asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt
Aurinkopuisto on kestävä ja ympäristöystävällinen energialähde, jolla on tärkeä rooli tulevaisuuden energiatuotannossa. Hankkeen tavoitteena on luoda kestävää ja tehokasta energiantuotantoa ja auttaa Suomea tavoittamaan ilmastotavoitteensa vuoteen 2025 mennessä. Hyödyntämällä aiempaa vajaatuottoista maa-alaa aurinkoenergian tuotantoa varten, voidaan tälle maalle luoda uutta arvoa ja aloittaa pitkäjänteisen ja ympäristöystävällisen energiatuotannon. Aurinkovoimalan rakentamista on hakemuksessa perusteltu selvityksillä ja arvioinnilla rakentamisen vaikutuksista, sekä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten toteutumisen näkökulmasta. Luettelo laadituista selvityksistä on kappaleessa 'Selvitykset ja vaikutusten arviointi' ja kokonaisuudessaan aineisto on kokousasian oheisaineistona.

Hakemussuunnitelmassa hybridipuistona toteutettavan hankkeen vaikutuksia on arvioitu seuraavasti (alla lueteltuna otsikkotasoisesti):

- vaikutukset maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutus suojelualueisiin, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
- vaikutus eläimistöön ja lintuihin
- vaikutus maaperään
- vaikutus pohja- ja pintavesiin
- vaikutus kasvillisuuteen ja luonnon monimuotoisuuteen
- vaikutukset ympäristöön ja turvallisuuteen

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

- liikenne
- melu
- heijastuminen ja
- paloturvallisuus

Oheisaineisto A Suunnittelutarveratkaisun hakemussuunnitelma

Kaavallinen tilanne

Keskipohjanmaan viides vaihemaakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022. Vaihemaakuntakaavayhdistelmässä hankealueelle tai sen läheisyyteen kohdistuu seuraava maakuntakaavamerkintä.

- Parannettava pääjohto tai -linja (III vaihekaava)

Suunnittelumääräys: Voimajohtolinjauksessa on ensisijaisesti hyödynnettävä olemassa olevaa johtokäytävää, mikäli ympäröivä maankäyttö- ja sen kehittäminen, arvokkaiden luonto- ja kulttuurikohteiden säilyttäminen tai maiseman erityispiirteiden huomioiminen eivät muuta edellytä.

Keski-Pohjanmaan 22.8.2022 käynnistetyn 6. vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 14.-30.4.2023. 6. vaihemaakuntakaavan teemoja ovat tuulivoima, kaivostoiminta, viheralue suunnittelu sekä virkistys ja matkailu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti vaihemaakuntakaavassa on tuulivoiman ohella tarkoitus huomioida myös muut vihreän siirtymän energiaratkaisut, kuten aurinko-, bio- ja vetyenergia. Aurinkosähkön osalta OAS:ssa todetaan muun ohella, että vaihemaakuntakaavassa mahdollistetaan aurinkoenergian maankäyttötarpeita. Alun alkaen vuosille 2022-2024 ajoittuvaksi tarkoitetun vaihekaavatyön laatiminen on viivästynyt muun ohella laajojen selvitystarpeiden, vireillä olevien lakimuutosten ja resurssipulan vuoksi.

Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (hyv. 7.3.2022) vesi- ja energiahuollon avaintaavassa 6.2 hankealuetta sivuaa merkintä kantaverkon 400 kV:n suurjännitelinja ja hankealueesta etelään sijoittuu merkintä tuulivoiman selvitysalue. Maankäytön ohjauksen avaintaavassa 9.2 hankealueesta itään ja pohjoiseen sijoittuu voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisen suunnittelutarvealueen raja, Alaviirteen osayleiskaavan raja, sekä aluerakenneyleiskaavan mukainen alueellinen suunnittelutarvealue -merkintä (Alaviirre, Lohtaja).

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Kokkolan kaavoituskatsaus 2026 (hyväksytty KARA 26.11.2025 § 148 ja KH 1.12.2025 § 152) mukaan strategisen aluerakenneyleiskaavan valtuustokausittain tapahtuva päivitystyö on aloitusvaiheessa.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Erillisinä liitteinä selostuksen ja vaikutusarvioinnin sisältävään hakemukseen ('Suunnittelutarveratkaisun hakemussuunnitelma') on vireille jättämisvaiheessa ja lupa-asian valmistelun aikana toimitettu seuraavat asiakirjat, selvitykset ja liitteet:

- Maanvuokra- ja käyttöoikeussopimukset ja rasisitustodistukset
- Virallinen karttaote
- Kaupparekisteriote ja valtakirja
- Pääpiirustukset (asemapiirustus, muuntajapiirustus, sekä kytkinlaitos, paneelipöytä, aita, BESS-moduulipiirustus ja kytkinkenttä ja muuntaja)
- Alustava maaperätutkimus
- Alustava hulevesiselvitys
- Luontoselvitys täydennyksineen
- Alueellisen vastuumuseon lausunto
- Fintraffic Lennonvarmistus Oy:n lausunto
- ELY-keskuksen alustava lausunto
- Fingrid Oyj:n lausunto sähköliitännästä ja vastaukset hanketoimijan tiedusteluihin (2 kpl)
- Puolustusvoimien alustava lausunto
- Pelastusviranomaisen alustava lausunto

Hakemuksen päätöskäsittelyn kannalta relevantit liitteet ovat kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto B Hakemuksen liitteet ja selvitykset.

Selvitysten laatua, sisältöä ja riittävyttä on arvioitu hakemuksista annetuissa lausunnoissa. ELY-keskus on alustavassa lausunnossaan ilmoittanut, että hankkeessa ei ole sen kokonaispinta-ala ja kokonaisteho huomioiden tarvetta YVA-tarveharkinnalle ja että muilta osin (mm. kaavoitus, alueidenkäyttö, luonnonsuojelu, vesistö jne.) ELY-keskus lausuu mikäli hanke etenee niin, että lausuntoa pyydetään koskien suunnittelutarveratkaisua, tai alueen kaavoitusta. Muilta osin arviointia on tarkemmin selostettu edempänä kohdassa 'hakemuksesta annetut lausunnot'.

Naapureiden kuuleminen

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Naapureiden kuulemiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n ja 137 §:n -, sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n ja 86 §:n mukaisesti suunnittelutarveratkaisun ja rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettu Kokkola-lehdessä ja kuulutettu yleisessä tietoverkossa 29.10.2025. Vireilletuloasiakirjat ovat olleet nähtävänä 29.10 -19.11.2025 välisen ajan.

Nähtävillä oloaikana hakemusta on päivitetty seuraavasti:

- Hankesuunnitelmassa aiemmin ilmoitettu kokonaispinta-ala 42 ha on muutettu 45 ha:ksi
- Asemapiirroksen hankealueen sisällä Rotkokorventie eteläpäänteen tuntumassa sijaitsevan ja omaksi alueekseen aidattavan sähköaseman ja akkuvarastoalueen osalta suunnitelmia on tarkennettu. Aluetta on hieman supistettu, alueen sisäisiä rakennelmia järjestetty toisin ja lisätty laskeutusallas, mutta alueen sijainti hankealueen länsinurkan tuntumassa on kuitenkin säilynyt samana.

Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä, eikä niillä ole vaikutusta naapureiden etuun, mistä syystä naapureiden uudelleen kuulemista ei ole nähty tarpeelliseksi.

Nähtävillä oloaikana aurinkovoimalan suunnitelmista ei jätetty kirjallisia huomautuksia.

Hakemuksesta annetut lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan (kaupunkisuunnittelu - vastuualue) ja ympäristötarkastajan lausunnot, maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 3 momentin mukainen lausunto Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, hankealueella risteävien voimajohtojen vuoksi risteämälausunto kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj:ltä, sekä Puolustusvoimien 2. Logistiikkarykmentin lausunto. Lisäksi hakija on pyytänyt lausunnon aurinkovoimalahankkeesta alueelliselta vastuumuseolta (K.H.Renlundin museo) ja Fintraffic Lennonvarmistus Oy:ltä arvion aurinkopaneelien vaikutuksesta ilmailulle tai lentoturvallisuudelle.

Kaavoittaja toteaa puoltavassa lausunnossaan seuraavaa.

”Alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa.

Strategisessa rakenneyleiskaavassakaan alueelle ei ole kohdistettu merkintöjä. Sähkönsiirron kantaverkon linja kulkee aivan rakennuspaikan vieressä.

Kaupunkisuunnittelu puoltaa hanketta. Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa ympäristöpalvelujen lausunnossa esiin nostettuja linjauksia.”

Ympäristötarkastaja toteaa ehdollisessa lausunnossaan seuraavan. "Hankkeessa suunnitellaan aurinkovoimalan rakentamista Kokkolan Lohtajalle Iso Kaihilarjärven läheisyyteen. Hankealue on kooltaan noin 42 ha ja koostuu pääasiassa viljelyksessä olevasta peltomaasta, riistapellosta ja metsätalouskäytössä olevista metsistä. Hankealue tullaan aitaamaan noin kahden metrin korkuisella verkkoaidalla.

Klouvinkankaan hankealueella on tehty luontoselvitys, jossa kartoitettiin alueen luontotyytit ja pesimälinnusto sekä tehtiin liito-orava-, viitasammakko- ja lepakkoselvitys. Luontoselvityksessä on raportoitu myös havainnot muista alueella havaituista eläimistä. Luontoselvityksessä todetaan, että hankealueen luontoarvot ovat varsin vähäisiä. Hankealueen vieressä oleva Iso Kaihilarjärvi ei kuulunut luontoselvityksen piiriin, mutta luontoselvityksessä sen todettiin olevan erittäin hyvä ja tärkeä lintukosteikko sekä pesimälajistonsa puolesta, että muutonaikaisena levähdyspaikkana. Selvityksen yhteydessä oli Iso Kaihilarjärveltä tehty havaintoja huomionarvoisista lajeista, kuten Suomessa erittäin uhanalaisesta mustakurkku-uikusta.

Luontoselvitys on muutoin varsin kattava, mutta siinä ei ole esitetty sijaintikarttaa alueella havaituista lintujen pesinnöistä. Vaikka luontoselvityksessä esitetään, että pöllöjen pesiä ei löytynyt, on linnustokartoitus tehty pöllöjen parhaan soidinajan ulkopuolella, eikä pöllöjen reviireistä ole siten saatu kartoituksessa tietoa. Hankealueelta on todennäköisesti saatavilla linnustotietoa BirdLife Suomen tiira-lintutietopalvelussa, mutta tätä aineistoa ei oltu hyödynnetty luontoselvityksessä.

Kuten luontoselvityksessä oli esitetty, hankealueen ja Iso Kaihilarjärven väliin jäävä suojavyöhyke tulee säilyttää riittävän leveänä, jotta eläimille säilyy suojaisa ekologinen käytävä järven pohjoispuolelta kulkemiseen. Nykyinen puustoinen vyöhyke rannan suoalueen ja peltojen välissä on liian kapea. Suojavyöhykkeen puustoisien osien leveys tulisi olla suurempi, vähintään 25 m.

Aurinkovoimala-alueen maapohja tulee säilyttää mahdollisimman laajasti kasvillisuuden peittämänä. Osa alueesta saattaa soveltua laidunnukseen, ja laidunnusta (esimerkiksi lampaat) voi harkita alueen hoitokeinona. Mikäli mahdollista, hankealueella olisi hyvä säilyttää pensaikkoa ojien varteen tai hankealueen reunamille lintujen ja muiden eläinten suoja- ja pesimispaikoiksi. Varttuneemmista metsistä löytyvää lahoppua on mahdollisuuksien

mukaan säästettävä tai siirrettävä hankealueen reunoille tai rakentamattomille paikoille.

Voimalan alueelta tehtävä metsien hakkuu ja rakennustyöt tulee ajoittaa lintujen pesimäajan ulkopuolelle. Aurinkovoimalan aitaamisessa tulee maanpinnan ja aidan väliin jättää rakoja, jotta pienet eläimet kuten metsäjänikset ja rusakot sekä metsäkanalinnut pääsevät liikkumaan alueella.

Hankealueelta on esitetty alustava hulevesiselvitys, jossa on kerrottu, että alueen vesitase säilytetään ennallaan ilman suuria muutoksia. Alueen nykyisestä vesitaseesta on kuitenkin annettu melko puutteelliset tiedot, esimerkiksi valumavesien määrästä tai laadusta ei ole tehty arviota. Hankealueen nykyinen vesitase ja vesien laatu, sekä millaisia muutoksia hanke näihin ja läheiseen Iso Kaihlanjärveen aiheuttaa, tulisi olla tarkemmin arvioitu.

Vesiensuojeluun esitettyjen menetelmien (laskeutusaltaat) mitoitusperiaatteita ei ole esitetty hulevesisuunnitelmassa. Pelkkien laskeutusaltaiden riittävyttä huleveden puhdistukseen on syytä tarkastella, sillä laskeutusaltaat poistavat vedestä ainoastaan karkeinta kiintoainesta. Hienompi aines saadaan poistettua esimerkiksi kasvillisuus- tai pintavalutuskentällä. Hankealueella on GTK:n aineiston perusteella todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Kuten hankesuunnitelmassa on esitetty, tulee happamat sulfaattimaat kartoittaa tarkasti ennen rakentamiseen ryhtymistä. Hulevesisuunnitelmassa esitetty säätösaloitus on suositeltava keino toteuttaa salaoitus happamilla sulfaattimailla. Kun hankealueella tehdään ojituksia, tulee niistä tehdä vesilain mukainen ilmoitus ELY-keskukselle.”

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus edellyttää lausunnossaan lisäselvityksiä ja toimenpiteitä: hulevesien hallinta ilman suoraa johtamista järveen, suojavyöhykkeet, happamien sulfaattimaiden riskien hallinta, rakentamisen ajoitus pesimäkauden ulkopuolelle, maisemavaikutusten havainnekuvia sekä täysimääräistä ekologista kompensatiota. Lausunnossa todetaan muun ohella seuraavaa.

Hankealueen läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Lähin asutus sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä hankealueesta. Hankealueesta puolet on metsämaata. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus huomauttaa, että uusi alueidenkäyttölaki on lausuntokierroksella ja lakiluonnoksessa on esitetty aurinkovoiman osalta, että aurinkovoimapuistoja ei saa osoittaa merkittävässä määrin metsämaalle. Tältä osin

Klouvinkankaan hanke on ristiriidassa tulevan lainsäädännön kanssa. Lausunnossa todetaan, että alueen metsien poistoa suunnitellussa mitassa ei voi suositella.

Vesienhoidon osalta lausunnossa todetaan, että hankealueen ojiin on suunniteltu laskeutusaltaat hankealueen rajalle. Alueen pintamaalajin ja järven osittaisen umpeenkasvun vuoksi alueen kuivatusvesiä/hulevesiä ei tule johtaa kaivamalla laskeutusaltaista järveen saakka ulottuvat ojat, vaan järven ja ojan väliin tulee lisäksi jättää kaivamaton alue, jolloin vesi suodattuu maakerroksissa ja kasvillisuudessa ennen järveen päätymistä. Lisäksi vesiensuojelurakenteet tulee olla valmiiksi rakennettuna ennen alueen muuta rakentamista, jotta voidaan vähentää Iso Kaihilarjärven kohdistuvaa kuormitusta myös rakentamisen aikana. Lausunnossa todetaan myös, että hankkeen yhteydessä tehtävät ojitukset saattavat ylittää vesilain vähäisen ojituksen rajan, jolloin kuivatustoimenpiteistä tulee tehdä ojitusilmoitus paikalliseen ELY-keskukseen. Lisäksi lausunnossa todetaan, että hankkeessa jo tunnistettujen happamien sulfaattimaiden riskin lisäksi on huomioitava myös hankealueen läpi kulkeva mustaliuske-esiintymän happamoittavat vaikutukset.

Hankkeen vaikutuksista vesieliöstöön ja luonnonympäristöön lausunnossa todetaan, että hankkeella saattaa sen sijainnin -, ja suunniteltujen metsänraivuiden seurauksena olla negatiivisia vaikutuksia eräälle luonnonsuojelulain 78 § mukaisesti Luontodirektiivin liitteen IV mukaiselle tiukkaa suojelua edellyttävälle eliölajille. Lausunnossa edellytetään, että tarkemmissa jatkosuunnitelmissa on esitettävä riittävät varotoimet myös rakennustöiden aikana syntyvän kiintoainekuorman järveen kulkeutumisen minimoimiseksi. Lausunnossa todetaan, että Iso Kaihilarjärvi on myös tärkeä lintujärvi.

Alueen luontoarvoihin liittyvien seikkojen lisäksi eläinten liikkumisen mahdollistamiseksi alueen aitauksen asettelu ei saa estää eläinten liikkumista järven ympärillä ja suunnitellun alueen ja järven väliin on jätävä riittävä suojavyöhyke, joka on eläinten kuljettavissa. Suojavyöhyke tarjoaa myös puskurivaikutusta alueen hulevesiä vastaan, näkösuojaa sekä vähentää aurinkopaneeleilta tulevaa heijastusta järvelle. Rakennustyöstä syntyvä melu voi häiritä tai karkottaa järvellä eläviä uhanalaisia lajeja, mikä tulee estää ajoittamalla työt pesimäkauden ulkopuolelle. Suunnitelmassa on osin huomioitu ekologinen kompensatio. Paneelirivistöjen väliin suunniteltu ketokasvuston viljely on hyvä suunnitteluratkaisu, joka vähentää eroosiota ja kompensoi menetettyjä luontoarvoja.

ELY-keskuksen lausunto on kokousasian oheisaineistona.
Oheisaineisto C ELY-keskuksen lausunto

Fingrid Oyj on risteämälausunnossaan ottanut kantaa aurinkovoimalan rakentamisen reunaehtoihin koskien muun ohella aurinkovoimalan sijaintia, johtoalueen ja voimajohtopylväiden huomioimista, maakaapeleiden sijaintia, tien sijaintia ja korkeutta, aidan sijaintia, laskeutusaltaita ja ojia, kantaverkkoon liittymistä, sekä voimajohtoalueella työskentelyä.

Fingrid Oyj:n lausunto liitteineen on kokousasian oheisaineistona
Oheisaineisto D Fingrid Oyj:n risteämälausunto

Fintraffic Lennonvarmistus Oy toteaa lausuntonaan seuraavan.
”Aurinkovoimalahankkeisiin liittyvien mahdollisten häikäisyvaikutusten arvioimiseksi Fintrafficin lennonvarmistus on pyytänyt Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta kriteerejä, joiden perusteella ilmaliikennepalvelun tarjoajien olisi mahdollista arvioida näiden hankkeiden mahdollisten vaikutusten merkitystä ilmaliikenteelle ja lentoturvallisuudelle. Tällaisia kriteerejä ei ainakaan toistaiseksi ole määritelty viranomaisen toimesta.

Ilmailulain 158 §:n nojalla mastoa, tuulivoimalaa, nosturia, valaistus-, radio- tai muuta laitetta, rakennusta, rakennelmaa tai merkkiä ei saa asettaa, järjestää tai kohdistaa siten, että sitä voidaan erehdyksessä pitää ilmailua palvelevana laitteena tai merkinä. Rakennelma tai laite ei saa myöskään häiritä ilmailua palvelevia laitteita tai lentoliikennettä tai aiheuttaa muutoin vaaraa lentoturvallisuudelle. Ilmailulain 159 §:n nojalla toiminta, joka aiheuttaa lentoliikenteelle vaaraa tai häiritsee lentoliikenteen sujuvuutta, on kielletty.

Fintrafficin lennonvarmistus edellyttää oman arvionsa pohjaksi, että aurinkovoimalahankkeen toteuttaja on arvioinut aurinkovoimalasta lentoliikenteelle ja lentoturvallisuudelle aiheutuvaa häikäisyriskiä sekä tarvittaessa häikäisy- / riskiarvioonsa perustuen toteuttanut rakenteellisia ja muita käytettävissään olevia toimenpiteitä häikäisyriskin minimoimiseksi. Mikäli aiheutuva häikäisyriski on vähäinen, aurinkovoimalan sijoittamiselle ei ole estettä. Fintrafficin lennonvarmistus toteaa kuitenkin, että ilmaliikennepalvelun tarjoajan käytettävissä olevin keinoin ei yleensä ole mahdollista kohtuudella sovittaa ilmailuun turvallisesti ja sujuvasti pysyviä rakenteita, jotka mahdollisesti aiheuttaisivat vaaraa lentoturvallisuudelle. Mikäli toimijat raportoivat aurinkopaneelien haitoista, arvioidaan raporttien

aiheellisuus. Liikenne- ja viestintävirasto voi ilmailulain 159 §:n nojalla kieltää toiminnan, rajoittaa sitä tai asettaa sille ehtoja.”

Puolustusvoimien 2. Logistiikkarykmentti toteaa lausunnossaan muun ohella seuraavan.

”[...]Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden edellyttämät kehittämistarpeet ja varmistettava, ettei niistä vastaavien tahojen toimintamahdollisuuksia heikennetä (Alueidenkäyttölaki 132/1999 4 a §).

Puolustusvoimat korostaa heijastumista koskevan selvityksen tarpeellisuutta lento- ja tutkavalvontatoimintojen vuoksi.

Puolustusvoimilla ei ole muuta lausuttavaa suunnittelutarveratkaisuun.”

Hakija on laatinut annettuihin lausuntoihin kootun vastineen, jonka mukaan hanke on suunniteltu minimoimaan ympäristövaikutukset ja tukemaan luonnon monimuotoisuutta. Hankkeen toteuttaminen tapahtuu vaihteittain ja yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Tiivistettynä vastineessa on vastattu lausuntojen asiakohtiin muun ohella seuraavasti.

Vesiensuojelu

- Ei ojitusta suoraan Iso Kaihilanjärveen; jätetään suojavyöhykkeet.
- Happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelma ELY:lle ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Laskeutusaltaat rakennetaan ensimmäisenä ja kriittiset työt ajoitetaan kuormitusriskin ollessa pieni.

Luonto ja lajisto

- Laskeutusaltaat suunnitellaan luontoselvityksessä ja lausunnossa esiin tuodun erään uhanalaisen eliölajin elinympäristöiksi.
- Rakentaminen tapahtuu lintujen pesimäkauden ulkopuolella.
- Paneelien ja järven väliin jää riittävä suojavyöhyke. Paneelialueen ja järven väliin jäävä koivikko säilytetään.

Maisema ja ekologinen kuormitus

- Havainnekuvasta selviää, että aurinkopuisto näkyy järveltä vain osittain.
- Suunnitelmissa hyödynnetään ketokasvillisuutta paneelirivien välissä ja vältetään tarpeettomia maanrakennustöitä.
- Hanke sijoittuu olemassa olevan siirtolinjan lähelle entuudestaan ihmistoiminnan muokkaamalle vyöhykkeelle,

minkä vuoksi hankeen aiheuttama lisäkuormitus ympäröivälle luonnolle jää vähäiseksi.

Suojavyöhykkeet ja kasvillisuus

- Suojavyöhykkeet ovat pääosin vähintään 25 m, kapeimpia puustoisia kohtia (2 kpl leveydeltään 21 m) täydennetään jättämällä verkkoaidan ulkopuolelle kasvamaan matala pensaskerros.
- Lahopuita siirretään alueen reunoille, jotka säilytetään pensaikkoina.

Tekniset ja turvallisuusasiat

- Paneelien häikäisy on vähäinen, valitaan heijastusta vähentävät paneelit.
- Häikäisyriski arvioidaan ennen rakentamista ja toimitetaan Puolustusvoimille.
- Kantaverkoytiön antamat ohjeet on huomioitu suunnitelmissa ja Fingridin ohjeet huomioidaan; yhteistyö jatkuu.

Hulevesien hallinta

- Alustava selvitys tehty; tarkempi suunnitelma ja maaperätutkimus ennen rakentamista.
- Tarvittaessa lisäratkaisuja (kasvillisuuskentät).
- Mahdolliset ojitukset ilmoitetaan ELY:lle vesilain mukaisesti.

Vastine on kokonaisuudessaan kokousasian oheisaineistona.
Oheisaineisto E Vastine annettuihin lausuntoihin

Valmistelu

Maa-asenteinen aurinkovoimala on suunniteltu sijoitettavaksi Lohtajan Iso Kaihilarjärven pohjoispuolelle noin 28 kilometriä Kokkolan keskustasta koilliseen ja noin 4 kilometriä Lohtajan keskustasta kaakkoon. Noin 45 ha:n suuruisen hankealue rajautuu pohjoisessa Hirvisuo-Jylkkä 400 kV:n ja 110 kV:n johdon johtoalueeseen. Liityntä 110kV:n voimajohtoon toteutetaan maakaapeloinnilla.

Hankealueesta noin puolet on rakentamatonta peltoa ja puolet talousmetsää. Hankealueen ja Iso Kaihilarjärven väliin on jätetty suojavyöhyke, jonka kokonaisleveys vaihtelee. Peltoalueen kohdalla voimala-alueen verkkoaidasta rantaviivaan mitattuna puustoinen suojavyöhyke on kapeimmillaan 21 m ja leveimmillään metsäinen vyöhyke on yli 30 m. Hakija on vastineessaan esittänyt, että verkkoaidan ulkopuolella voidaan kuitenkin jättää kasvamaan matala pensaskerros, joka yhdessä olemassa olevan puuston kanssa

muodostaisi riittävän suojavyöhykkeen. Näin varmistetaan, että suojaava kasvillisuusvyöhyke vastaa kauttaaltaan vähintään 25 metrin kokonaisleveyttä, mitä lausunnoissa on edellytetty.

Nyt kyseessä olevan hankkeen lupamenettelyssä sovellettava maankäyttö- ja rakennuslaki ei sisällä aurinkovoimarakentamista koskevia erityisiä säädöksiä. MRL:n 77a §:n (1.1.2025 alkaen ALK 77a §) mukaan tuulivoimaloita varten laadittua yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennuslupan perusteena, mutta aurinkovoimaloiden osalta vastaava säädöstä ei maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällynyt. Ympäristöministeriössä on ollut käynnissä muun ohella aurinkovoimaloiden kaavoitusta ja lupamenettelyä koskevan oppaan valmistelu. Alun alkaen oppaan oli tarkoitus valmistua kevätkaudella 2024. Oppaan tavoitteena on suurten aurinkovoimaloiden kaavoituksessa ja rakentamisessa sovellettavien käytäntöjen, sekä kaavoitus- ja lupamenettelyjen yhtenäistäminen. Oppaan valmistuminen on kuitenkin viivästynyt mihin lienevät vaikuttaneen sekä rakentamislain voimaan tulo 1.1.2025, että vireillä olevan alueidenkäyttölain uudistaminen. Uusiutuvan energian hankesuunnittelun tueksi ELY-keskuksen toimittama uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupa- ja muut hallinnolliset menettelyt - käsikirjan päivitetty versio sen sijaan julkaistiin marraskuussa 2024. Käsikirjaa on tarkoitus päivittää lainsäädännön tai ohjeiden muuttuessa. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain tuomia muutoksia ei menettelykäsikirjassa kuitenkaan vielä ole huomioitu. Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle tämänhetkisen tiedon mukaan viikolla 50 kuluva vuotta.

Lähtökohtaisesti suunnittelutarveratkaisu sopii tilanteisiin, joissa hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia naapureihin ja alueella ei ole erityistä suunnittelutarvetta. Toisaalta kaavoitusta pidetään tarpeellisena maankäytön suunnittelun välineenä kaikilla rakentamattomilla alueilla - erityisesti silloin, jos suunniteltu rakentaminen tai maankäyttö muuttaa aluetta merkittävästi. Nyt kyseessä olevan rakentamisen myötä maa- ja metsätalouskäytössä oleva alue muuttuu voimalan kenttäalueeksi.

Suunnittelutarvetta koskevien säännösten tarkoituksena on estää sellainen suunnittelematon alueidenkäyttö, josta aiheutuisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä. Kyseessä oleva hankealue ei sisällä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Hankealue sijoittuu peltoalueelle ja metsätalouskäytössä oleviin metsiin ja hanke on ELY-keskuksen lausunnon mukaan kokoluokaltaan

sellainen, ettei hankkeessa ole hankealueen kokonaispinta-ala ja -teho huomioiden tarvetta YVA-harkinnalle.

Saatujen lausuntojen pohjalta on arvioitavissa, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset – sekä saman lain 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §) ovat edempänä päätösesityksen perusteluissa esitetyn mukaisesti olemassa.

Aurinkovoimalan rakentaminen edellyttää myönteisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen lisäksi rakennuslupaa. Rakennuslupavaiheessa hakijan on esitettävä rakennushankkeen toteuttamista koskevat yksityiskohtaiset suunnitelmat. Hakija on antamissaan vastineissa ilmoittanut täydentävänsä selvityksiä ja suunnitelmia. Täydennysten riittävyys rakennusluvan myöntämisedellytysten näkökulmasta – esimerkiksi paloturvallisuuteen liittyvät ratkaisut ja pelastustoiminnan edellyttävät toimenpiteet, siirtyvät siten arvioitaviksi ja harkittavaksi rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Sen lisäksi, että hankkeen toteuttamisessa on huomioitava annetuissa lausunnoissa esitetyt asiakohdat, on jatkokäsittelylle rakennuslupavaiheessa lisäksi syytä asettaa seuraavat ehdot:

- hulevesien hallintaa ja vesiensuojelurakenteita koskevia suunnitelmia on rakennuslupavaiheessa tarkennettava ja noudatettava myös ojitusilmoituksen tekemisestä mitä ELY-keskuksen lausunnossa on esitetty.
- rakennusluvan yhteydessä on tehtävä tarvittavat sopimukset teiden käytöstä ao. tiekuntien kanssa.

Päätösesityksen perustelut

MRL 137 § rakennusluvan erityiset edellytykset
suunnittelutarvealueella

Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- Aurinkovoimalan rakentaminen ei edellytä uusien voimajohtojen rakentamista
- Fossiilivapaa energiatuotanto edesauttaa ilmastonmuutoksen hillitsemistä ja mahdollistaa hajautetun ja itsenäisesti toimivan energiatuotannon edistämisen
- Lähin oikeusvaikutteisen, rakennusluvan myöntämiseen oikeuttavan yleiskaavan kaava-alueen raja on noin 2,5 k-m:n päässä ja lähin asemakaava-alue noin 3,5 km:n päässä.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

- Alueella ei ole vireillä kaavoitusta
- Suunnittelutarveratkaisua varten on tehty useita selvityksiä ja arvioitu vaikutuksia. Selvitykset vastaavat luonteeltaan hankealueen koko huomioiden kaavaa varten tehtäviä selvityksiä ja niitä täydennetään ja tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, koska:

- Aurinkovoimalaa varten ei tarvitse rakentaa vesijohtoa tai jätevesiviemäriä
- Aurinkovoimala sijaitsee olemassa olevan tien vaikutuspiirissä ja voimajohtojen läheisyydessä
- Rakentamisaikainen liikennemäärä vähenee voimalan rakentamisvaiheen jälkeen. Lähin vapaa-ajan asuinrakennus on noin 400 metrin etäisyydellä Pikku Kaihilanjärven rannalla, jonne kulku tapahtuu Pikku Kaihilanjärventieltä. Lähin pysyvä asutus on noin 1,3 km:n päässä Karjasuontien varrella.
- Palveluiden saavutettavuudella ei aurinkovoimalan rakennushankkeessa ole merkitystä

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

- Lähimaisemassa laajojen paneelikenttien vaikutus on suuri, mutta voimala-alueen läheisyydessä ei kuitenkaan sijaitse pysyvää asutusta. Peltö- ja metsäkuvioiden tilalle geometrisen muodostelmaan asennetut paneelirivistöt tuovat maisemaan teollisia piirteitä. Näkymä järvelle on kuitenkin havainnekuvien mukaan vähäinen järven pohjoisrannalle jätettävän kasvillisuusvyöhykkeen vuoksi
- Sähkönsiirron maisemavaikutus on pieni olemassa olevien voimalinjojen ja niiden hyödyntämisen vuoksi
- Alueella ei sijaitse muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, tai muita arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita.
- Kun hankkeen toteuttamisessa ja jatkosuunnitelmissa noudatetaan suunnittelutarveratkaisupäätökselle asetettuja ehtoja toimenpiteineen - voidaan alueen luontoarvojen säilyminen turvata

Rakentaminen ei myöskään johda ympäristöönsä nähden vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, koska:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

- Suunnittelutarveratkaisua haetaan tavallisimmin rakennusten rakentamista varten, jolloin rakentamisen merkittävyys liittyy toisaalta rakennuksen kokoon ja toisaalta rakennuksen käytön aiheuttamiin vaikutuksiin. Teollisen kokoluokan aurinkovoimalan kohdalla kyse on rakennelmasta, joka vaatii runsaasti maapinta-alaa. Voimalasta ei aiheudu ympäristöön merkittävästi melua ja rakentamisen aikainen liikenne vähenee voimalan valmistuttua satunnaisesti tapahtuviin huolto- ja tarkistustehtäviin
- Hankkeen maisema- ja vesistövaikutuksia on mahdollista hallita ja lieventää maisemointiratkaisuilla ja tarkemmalla suunnittelulla. Tarkemmalla hulevesien hallinnan suunnittelulla ja riittävästi mitoitetuilla vesiensuojelun rakenteilla voidaan varmistaa, että hankkeesta ei aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Hanke sijoittuu alueelle, jolla ei ole voimassa rakennusluvan myöntämiseen oikeuttavaa asemakaavaa tai yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen myöntämisedellytyksiä koskevat säädökset (MRL 171 §) ovat pääosin saman sisältöiset kuin mitä suunnittelutarveratkaisun edellytyksistä on säädetty. Edellä esitetyn perusteella myös edellytykset poikkeamiseen rannan suunnittelutarpeesta ovat siten olemassa.

Erityisenä syynä (MRL 171 §) poikkeamiseen rannan suunnittelutarpeesta voidaan pitää:

- Hankealueen sijaitsee etäällä oikeusvaikutteisista kaava-alueista
- Alueella ei tässä vaiheessa ole voimalan kokoluokka huomioiden todettu olevan sellaista toimintojen yhteensovittamisen tarvetta, jotka edellyttäisivät yleis- tai asemakaavan laatimista.

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää viitaten edellä esitettyihin perusteluihin,

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ovat olemassa edellä esitetyn ehdoin

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

-
2. että hankkeelle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §) edellä esitetyin ehdoin
 3. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
 4. että päätös on voimassa yhden vuoden
 5. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

148

Yleisten alueiden käyttöluvien taksan tarkistaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
146/02.05.00.00/2023

Valmistelijat

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki ja lupatarkastaja Tiia Sillanpää

Asia

Yleisten alueiden käyttöluvat haetaan Kokkolan kaupungin sähköisen asiointipalvelun kautta. Luvat koskevat muun muassa Kokkolan kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevilla yleisillä- ja katualueilla suoritettavia työtoimenpiteitä, kaivuita, aluerajauksia, tapahtumia ja myyntitoimintaa erillisillä kioskipaikoilla. Käyttöluvat myönnetään kaupunkiluvituksessa, joten taksa hyväksytään Rakennus- ja ympäristölautakunnassa.

Taksa

Yleisten alueiden käyttöluvien taksa on hyväksytty edellisen kerran Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 18.12.2024 § 174, ja on astunut voimaan 1.2.2025. Taksa on aiheellista tarkistaa ja päivittää määräajoin.

Taksan muutokset

Yleisten alueiden käyttöluvien taksasta poistetaan kaivu- ja sijoituslupaosiosta luvaton kaivu sarake, työskentely yleisellä alueella osiosta luvaton käyttö sarake, tapahtumat yleisellä alueella osiosta luvaton käyttö sarake, katualueen tilapäinen rajaaminen/olennainen pienentäminen osiosta luvaton käyttö sarake ja muut maksut osio. Kyseiset sanktiot on sisällytetty Infrarakentamisen ja kunnossapidon taksaan, joka tarkastetaan vuosittain Kaupunkirakennelautakunnassa. Esimerkiksi kaivuluvan lupaehtoissa viitataan edellä mainittuun kaupunkirakennelautakunnan hyväksymään taksaan sekä lupaehtojen rikkomisen osalta, että valvonnan osalta. Poistot yleisten alueiden käyttöluvien taksasta tehdään taksojen selkeyttämiseksi.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Jakokaappien sijoituslupamaksua, rakenteiden pysyvän sijoittamisen maksua sekä kaivulupamaksua korotetaan aiemmasta 5 %:lla. Korotus perustuu kyseisten lupien kasvaneeseen työmäärään.

Oheismateriaalissa A on tällä hetkellä voimassa oleva maksualuekartta ja nykyinen taksa sekä taksaan esitettävät muutokset. Taksaan on merkitty esitettävät muutokset ylivivauksin punaisella värillä. Uusi taksaehdotus ja päivitetty maksualuekartta on liitteenä A.

Oheismateriaali A
Liite A

Taksaan tehtävät muutokset
Taksa 1.2.2026 alkaen

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. yleisten alueiden käyttölupien taksa tarkistetaan ja muutetaan liitteessä A esitetyn mukaiseksi
2. uusi taksa astuu voimaan 1.2.2026 alkaen.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

149

Kokkolan maa-aineslupa- ja valvontaviranomaisen taksan tarkistaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
677/11.00.05.01/2025

Valmistelija

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Rakennus- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt maa-aineslupa- ja valvontaviranomaisen taksan 15.6.2016 § 109. Taksan tarkistaminen on ajankohtaista.

Maa-ainesten ottamista koskevan hakemuksen käsittelystä ja ottamissuunnitelman tarkastamisesta, maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen yhteiskäsittelystä sekä toiminnan valvonnasta ja muista viranomaistehtävistä luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan maa-aineslain 23 §:n sekä rakentamislain (751/2023) 79 §:n nojalla kunnalle vahvistetun taksan mukaan määrätyn maksun.

Taksassa esitetään tehtäväksi korotuksia tarkastusmaksuun, valvontamaksuun sekä pakkokeinopäätöksiin. Muilta osin taksan esitetään pidettävän ennallaan. Taksan osalta on tehty vertailua lähialueen kuntiin sekä suurempiin kaupunkeihin.

Taksaan esitettävät muutokset ovat esitettynä oheismateriaalissa A. Oheismateriaalissa A olevassa taksassa muutokset on esitetty värimuutoksin ja ylivivauksin. Ehdotus voimaan tulevaksi taksaksi on esitetty liitteessä A.

Oheismateriaali A
Liite A

Taksan muutokset
Muutettu taksa

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteen A mukaisen taksan
2. että taksa astuu voimaan 1.2.2026.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

150

Lausunto koetoimintailmoituksesta / analsiimihiekan vastaanotto Hopeakiven sataman läjitysaltaaseen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
686/11.01.05/2025

Valmistelijat

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja johtava ympäristötarkastaja
Tuomas Hirvijoki

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto pyytää kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ja Kokkolan kaupungin lausuntoa Kokkolan Satama Oy:n koetoimintailmoituksesta koskien analsiimihiekan vastaanottoa Hopeakiven sataman läjitysaltaaseen. Hakemusta koskevat asiakirjat löytyvät Aluehallintoviraston Vesi- ja ympäristölupien tietopalvelusta verkkosivulta: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/3264366>

Koetoiminta

Koetoiminnassa koetoiminta-altaan täytössä hyödynnetään Keliberin kemiantehtaan prosessin sivuvirtana, litiumin jalostusprosessissa, syntyvää analsiimihiekkaa. Tarkoituksena on simuloida analsiimihiekan siirtoa Hopeakiven sataman täyttöaltoiin putkisiirrolla. Käytännössä altaaseen siirretään analsiimihiekkaa yhteensä noin 40 000 m³ vuoron perään autokuljetuksena ja toisaalta rakennettavasta liettämisalasta meriveteen sekoitettuna.

Kumipyörä siirrolla tehtävässä täytössä analsiimihiekka kipataan suoraan koetoiminta-altaaseen, josta se levitetään altaan alueelle täyttöön pitkäpuomisen kaivinkoneen avulla.

Putkisiirron simuloinnissa kumipyöräkuljetuksella alueelle toimitettu analsiimihiekka kipataan koetoiminta-altaaseen rakennettuun erilliseen tiiviiseen lietteistysaltaaseen. Lietteistysaltaassa analsiimihiekkaan sekoitetaan merivettä pitkäpuomiseen kaivinkoneeseen yhdistetyllä sekoitinkärjellä tai kauhalla. Näin syntynyt liete johdetaan pumpun ja putken avulla koetoiminta-altaaseen.

Kummallakin tekniikalla on tarkoitus sijoittaa noin 20 000 m³ analsiimihiekkaa täyttöaltaaseen. Lisäksi jo rakennetulle pinnoittamattomalle satamakentälle sekoitusaltaan viereen on tarkoitus tehdä väliaikaisvarasto analsiimihiekalle. Kyseisessä varastokasassa olisi kerrallaan korkeintaan 3000 m³ analsiimihiekkaa.

Koetoiminnassa ei noudateta voimassa olevan ympäristöluvan ehtoa, jossa merenpinnan yläpuoliseen rakennekerrokseen (jakava kerros 1) on

lupa sijoittaa vain stabiloitua analsiimihiekkaa. Koetoiminnan tavoitteena on selvittää, miten liete käyttäytyy hyötykäytössä altaan täytössä ja voiko mahdollisella analsiimihiekan sekoituksella veteen eli liettämällä olla kumipyöräkuljetuksesta eroavia ympäristövaikutuksia.

Ympäristöpalvelut:

Ympäristöpalvelut on tutustunut koetoimintailmoitukseen ja toteaa seuraavaa:

Koetoimintana 40 000 m³ (48 000 tn) prosessijätteen käsittely on varsin suuri määrä. Kun lietetty ja nk. kuiva analsiimihiekka sijoitetaan vuorotellen samaan altaaseen, on epävarmaa, voidaanko näiden kahden menetelmän vaikutukset vesistölle ja ympäristölle tosiasiallisesti erottaa. Jotta kyseisiä tekniikoita voisi verrata, tulisi kummallekin tekniikalle olla käytettävissä oma allas, joiden vedet eivät sekoitu keskenään.

Koetoiminta-allasta ja sen reunapenkereitä ei ole rakennettu suunnitellun kaltaista koetoimintaa varten. Merivesi virtaa louhepenkkojen läpi altaisiin varsin vapaasti merenpinnan vaihteluiden seurauksena. Samoin altaiden vesi liikkuu vapaasti merialueelle. Mikäli meren ja koetoiminta-altaan välissä olevaa täyttöaluetta käytetään samanaikaisesti koetoiminta-aikana ympäristöluvan mukaisiin täyttöihin, on varsin epävarmaa, voidaanko koetoiminnan aiheuttamat vedenlaatumuutokset erottaa ja tunnistaa esitetyllä tarkkailusuunnitelmalla.

Koetoiminta-altaan tilavuus on koetoimintailmoituksessa esitetty olevan 40 570 m³ tasolle +2.00 m (N2000) ja koetoiminta-altaan pinta-alan olevan 18 440 m². Lietteistysaltaan tilavuus on koetoimintailmoituksessa esitetty olevan 2510 m³ tasolle +3.00 m (N2000).

Koetoiminnassa analsiimihiekalla täytettäväksi suunniteltu täyttö sijoittuu hakemuksen mukaan korkeussuunnassa keskimääräisen merenpinnan alapuolelta – 0,5 metrin tasosta noin kahteen metriin keskimääräisen merenpinnan yläpuolelle. Alkuperäisessä ympäristöluvassa tälle vyöhykkeelle oli suunniteltu seuraavat rakennekerrokset: Täyttökerros (yläpinta +0 m MPY, MW 2010), suodatinkerros (yläpinta + 0,3 m), jakava kerros 2 (yläpinta +0,6 m), ja jakava kerros 1 (yläpinta +2,09 m). Kyseisessä jakavassa kerroksessa 1 on ympäristöluvassa sallittu käyttää analsiimihiekkaa ainoastaan stabiloituna. Koetoiminnan aikana selvitetään jakavaan kerrokseen 1 läjitettävän analsiimihiekan stabiloitumista. Kyseinen kerros tulee olemaan lopputilanteessa noin 1,5 m paksu ja täyttömäärältään noin 30 000 m³.

Kysymyksiä herättää, ehtiikö mahdollinen stabiloituminen tapahtua koetoiminnan aikana (1 vuosi) ja ehditäänkö koetoiminnan aikana reagoimaan mahdolliseen stabilointitarpeeseen, mikäli sellainen tarve ilmenee. Ympäristön kannalta olisi varovaisuusperiaatetta noudattaen parempi selvittää luontaista stabiloitumista pienemmillä eristetyillä

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

koetäyttöalueilla. Oheismateriaalissa A on esitetty koetoiminta-altaan sijainti ilmakuvasta.

Oheismateriaali A

Koetoiminta-altaan sijainti

Koetoimintailmoituksen mukaan täyttöön käytettävän analsiimihiekan sisältämien haitta-aineiden liukoisuudet ylittävät kaatopaikka-asetuksessa (VNa 331/2013) annetut raja-arvot arseenin ja sinkin osalta. Arseenista voidaan todeta, että se on syöpävaarallinen ja vesieliöille myrkyllinen liukoisessa muodossa. Arseeni voi sopivissa olohuhteissa (happamuus) liueta veteen ja kulkeutua täyttöaltaista mereen ja ravintoketjuun.

Ympäristöpalvelut katsoo, että mikäli lupa koetoimintaan myönnetään, tulee lupamääräyksiin antaa riittävät määräykset ympäristöön aiheutuvan kuormituksen vähentämiseksi. Koetoiminta tulee keskeyttää välittömästi, mikäli odottamattomia ympäristö- tai vesistövaikutuksia havaitaan tarkkailussa.

- Analsiimihiekan sekoitusaltaaseen johdettavan meriveden määrää tulee seurata vuorokausitasolla ja käytetty määrä tulee tilastoida ja raportoida toiminnan tarkkailuraportoinnin yhteydessä.
- Analsiimihiekan väliaikaisen varastointialueen tulee olla pinnoitettu vettä läpäisemättömällä pinnoitteella. Välivarastointialueelta kertyvät hulevedet tulee kerätä hallitusti ja niiden laatua tulee tarkkailla. Hulevedet tulee tarvittaessa käsitellä ennen niiden mereen johtamista.
- Analsiimihiekan varastokasan pölyämisen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja kasa tulee tarpeen mukaan suojata ja tehdä pölynsidontatoimenpiteitä (kastelu). Myös altaan täytön yhteydessä tapahtuva pölyäminen koetoiminnan aikana ja sen jälkeen tulee estää riittävän tehokkailla hallintakeinoilla ja alueen pintarakenteet tulee rakentaa välittömästi täyttötyön valmistuttua ja ympäristöluvan ehtojen mukaisesti.

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. antaa asiassa aluehallintovirastolle yllä olevan lausunnon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena
2. toimittaa asian edelleen kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi jatkopykälänä.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

151

Rakennusjärjestysluonnos

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
678/10.03.00.00/2025

Valmistelija

rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Rakentamislain 17 §:n perusteella jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestys on rakentamista ohjaava säädös. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilymisen kannalta tarpeellisia määräyksiä.

Kokkolan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2020. Rakennusjärjestyksen muutoksella sen sisältö päivitetään vastaamaan uuden rakentamislain vaatimuksia. Rakentamislain siirtymäsäännöksen mukaisesti rakennusjärjestys on muutettava rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 (RakL 28 §).

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätöksellään 5.2.2025 § 10 käynnistänyt rakennusjärjestyksen muutoksen sekä hyväksynyt muutokseen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko hankkeen ajan kaupungin verkkosivuilla. Rakennusjärjestyksen muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu Kokkola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

Rakennusjärjestyksen laadinnan pohjana on käytetty Kuntaliiton mallipohjaa Rakentamislain mukaisesta rakennusjärjestyksestä ja Kokkolan kaupungin nykyistä rakennusjärjestystä.

Rakennusjärjestyksen valmistelun aikana rakennusvalvonta sekä kaupunkisuunnittelu ovat nostaneet esille luonnoksessa esitettyä rakennusoikeutta ranta-alueella, jota pidetään liian suurena. Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa (Vsto 25.8.2008) on alueita kaavassa merkitty merkinnällä taaja-asutusalue, jossa ei ole kaavassa määrätty rakennusoikeutta. Näin ollen rakennusjärjestys

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

määrittää tässä tapauksessa rakennuspaikan rakennusoikeuden. Rakennusjärjestyksen kohdassa 8.3 määriteltyä vapaa-ajan asumisen rakennusoikeutta on rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun osalta pidetty liian suurena verrattuna Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Eroavaisuus rakennusoikeuden osalta asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Nyt käsiteltävässä rakennusjärjestyksen luonnoksessa ranta-alueiden rakennusoikeudet ovat nykyisen rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen mukaiset.

Rakennusjärjestysluonnos sekä rakennusjärjestyksen liitteet (8 kpl) ovat liitteenä.

Liitteenä olevaan rakennusjärjestysluonnokseen on merkitty keltaisella muutokset rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 19.11.2025 esiteltyyn rakennusjärjestysluonnokseen.

Luonnos asetetaan nähtäville tammikuussa 30 päivän ajaksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille. Rakennusjärjestys ja liitteet ovat nähtävänä kaupungintalon asiakaspalvelussa viraston aukioloaikoina.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville tammikuussa 2026 30 päivän ajaksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille sekä kaupungintalon asiakaspalveluun.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

152

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksut

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
494/02.05.00.00/2024

Valmistelija

rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennusvalvontataksan yleisistä maksuperusteista on määrätty Kokkolan kaupungin valtuuston päätöksellä 9.12.2024 § 120. Kaupunginvaltuuston 21.10.2024 § 98 hyväksymän hallintosäännön perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy varsinaisen yksityiskohtaisen rakennusvalvontataksan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on edellisen kerran vahvistanut rakennusvalvontataksan 18.12.2024 § 180. Esityksen mukainen rakennusvalvontataksa nostaa maksuja noin 4 prosenttia.

Ehdotus rakennusvalvontataksaksi 1.2.2026 alkaen on liitteenä A

Laskelma taksavertailun osalta on oheismateriaalina B

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteen A mukaisen rakennusvalvontataksan
2. että taksa astuu voimaan 1.2.2026

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

153

Kokkolan kaupunki, 272-101-14-1, Halkokarintie 20, Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §, Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §, Energiakaivo RakL 42.1 §, Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän hyväksyminen RakL 41 § (Koulu, päiväkoti, aurinkopaneelit vesikatolle, piha-aitaaminen, 22 kpl energiakaivoja ja 2 kpl piharakennuksia)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
682/10.03.00.02/2025

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 10.12.2025

Pykälä:

Rakentamislupapäätös 272-2025-369

Hakija

Kokkolan kaupunki

Rakennuspaikka

272-101-14-1

Halkokarintie 20

67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

04.11.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §

Energiakaivo RakL 42.1 §

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän hyväksyminen RakL 41 §

(Koulu, päiväkoti, aurinkopaneelit vesikatolle, piha-aitaaminen, 22 kpl energiakaivoja ja 2 kpl piharakennuksia)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		9669.0	9669.0	47620.0
2		97.0	97.0	390.0
3		38.0	38.0	130.0

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rajanaapurit on kuultu rakennusvalvonnan toimesta lehti-ilmoituksella, eikä kuulemisen yhteydessä ole esitetty huomautuksia.

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakentamislupahakemus kohdistuu kiinteistölle 272-101-14-1, osoitteeseen Halkokarintie 20. Kiinteistöllä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 17.6.2024. Asemakaavan mukaisesti kiinteistö on lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaupunkisuunnittelu on antanut sijoittamisen edellytysten osalta puoltavan lausunnon. Rakennuspaikan kiinteistönmuodostus ei kaikilta osin noudata asemakaavan mukaista

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

tonttijakoa. Rakentamislain 43 b § mahdollistaa alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentista säädetystä poiketen rakentamisluvan myöntämisen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Lupapäätökseen on lisätty rakentamislain 43 b §:n mukaisesti ehto, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ja näin ollen rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Kokoontumistilojen henkilömääräksi vahvistetaan 600 henkilöä liikuntatilan, 180 henkilöä ruokasalin ja 52 henkilöä pienen ruokasalin osalta (RakL 41 §).

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

RAK1 Halkokarin koulu

Paloluokka P1

Luvan rakennus 2

RAK2 Piharakennus

Paloluokka P3

Luvan rakennus 3

RAK4 Piharakennus

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 22.10.2025, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 24.10.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 26.11.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 05.11.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 01.12.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 01.12.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus

Esteettömyysselvitys

Hulevesiselvitys

Hulevesisuunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Paloturvallisuussuunnitelma

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Virallinen rakennuslupakartta

Havainnekuvat

Pääpiirustukset

Rakennusvalvontapäällikkö

Esitän rakentamislain sekä annettujen säännösten ja määräysten

perusteella myöntää rakentamislupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Väestönsuojan tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava
rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava
rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa
(RakL. 118 §). Vastaava työnjohtaja ja LVI-työnjohtajat huolehtivat
tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-
palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Kokkolan Veden lausunnon ehdot huomioitava

Ympäristöterveystarkastajan lausunnon ehdot huomioitava

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty
asemakaavan mukaisesti kiinteistörekisteriin (RakL 43 b §)

Väestönsuojan on oltava valmis ja käyttökunnossa rakennuksen
käyttöönoton yhteydessä

Uusiokäytettävien rakennusmateriaalien soveltuvuus piharakennusten
rakennusmateriaaliksi tulee varmistaa ja tältä osin tulee toimittaa selvitys
rakennusvalvonnalle

Palotarkastajan lausunnon ehdot huomioitava

Infra lausunnon ehdot huomioitava

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Rakennus on varustettava automaattisella hätäkeskukseen yhdistetyllä paloilmoituslaitteistolla

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

Maalämpökaivojen poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

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

Aurinkopaneelien sarjaankytkennän erotuskytkimen tulee sijaita pelastuslaitoksen helposti saavutettavassa paikassa.

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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

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

Aurinkovoimalan tietokortti tulee laatia.

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Nähtävilläolopaikka

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko www.kokkola.fi

Lupamaksun määräytyminen

Lupamaksu määräytyy rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymän rakennusvalvontataksan mukaan. Maksuvelvollisella on oikeus tehdä lupamaksusta oikaisuvaatimus muutoksen saamiseksi. Oikaisuvaatimus tulee osoittaa lupapäätöksen tehneelle viranhaltijalle 30 päivän kuluessa laskun tiedoksiantamisesta (Hallintolaki 49 c §).

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään kolmen vuoden kuluessa ja saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa lainvoimaisuudesta. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

10.12.2025

154

Rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintasäännön päivittäminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2025
884/00.01.02.00/2023

Rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintasääntöön esitetään muutoksia viranhaltijoiden ratkaisuvallan osalta helpottamaan sijaisjärjestelyitä ja toimintojen organisointia.

Muilta osin rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintasääntöön on tehty tarkennuksia ja täsmennyksiä. Toimintasääntömuutokset esitellään tarkemmin kokouksessa. Toimintasääntömuutokset ovat liitteenä 1.

Liite A Toimintasääntömuutokset

Muutokset nykyiseen toimintasääntöön on kuvattu punaisella tekstillä lisättyjen osalta.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy liitteessä A esitetyt toimintasääntömuutokset.

Päätös