

## Rakennus- ja ympäristölautakunta

---

Aika 26.02.2025 klo 17:01 - 17:51

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

### Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 12	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 13	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 14	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 15	Tiedotettavat asiat	7
§ 16	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	8
§ 17	Vuoden 2025 käyttösuunnitelma / RYL	9
§ 18	Pysäköinninvalvonnan tulojäämien poistot	12
§ 19	Maatalousyhtymä, 272-420-31-1, Vanha Rantatie 260, rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 § (pihattonavetta)	13
§ 20	KPO-Kiinteistöt Oy, 272-1-13-7, Tehtaankatu 9, rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Maalämpö MRL 126a.12 §, Aurinkopaneeli tai -keräin MRL 126a.13 § (Hotelli, maanalainen pysäköintilaitos, pysäköintikansi, kansipiha, 22 kpl maalämpökaivoja ja aurinkopaneelit vesikatolle 245 m <sup>2</sup> )	16
§ 21	Yhteisjärjestelysopimuksen rekisteröiminen tonteille 272-1-13-7, 272-1-13-8, 272-1-13-9 ja 272-1-13-10	22
§ 22	Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan tarkistaminen	24

## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Haimakainen Pentti	puheenjohtaja	
	Snellman Hans	varapuheenjohtaja	
	Autio Tiina	jäsen	
	Enlund-Piirto Annika	jäsen	
	Hietaharju Anne	jäsen	
	Kastrén Janne	jäsen	
	Keränen Niko	varajäsen	
	Kiiskilä Eeva-Liisa	jäsen	
	Kokkonieni Juuso	jäsen	
	Simpanen Sami	jäsen	
	Ojala Jyrki	kaupunginhallituksen edustaja	
	Hannila Juhani	esittelijä	
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä	
	Jelekäinen Tero	esittelijä	
	Kujala Nina	esittelijä	
	Kalliokoski Satu	sihteeri	
Plusisaari Marika	asiantuntija	§ 12-20, poistui klo 17.42	
Poissa	Lassila Timo		
	Innanen Sari		
	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		

## Allekirjoitukset

	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
	PENTTI HAIMAKAINEN Pentti Haimakainen puheenjohtaja	SATU KALLIOKOSKI Satu Kalliokoski pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat 12 - 22

## Pöytäkirjan tarkastus

	[sähköinen allekirjoitus]	[sähköinen allekirjoitus]
	TIINA AUTIO Tiina Autio pöytäkirjantarkastaja	HANS SNELLMAN Hans Snellman pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 03.03.2025 09:00

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 12 26.02.2025

---

## **Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 13 26.02.2025

---

## **Pöytäkirjan tarkastajat**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Hans Snellmanin, varalle Sami Simpasen.

**Päätös** Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 26.02.2025

---

## **Työjärjestyksen hyväksyminen**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 15 26.02.2025

---

### Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Taluspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 17 Vuoden 2025 käyttösuunnitelma / RYL

§ 18 Pysäköinninvalvonnan tulojäämien poistot

Tiedoksi rakennus- ja ympäristölautakunnalle:

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila:

- Rakennusvalvontapäällikön virkaan on 14.2.2025 valittu Tero Jelekäinen
- Pysäköinnintarkastajan virkaan on 26.2.2025 valittu Birgitta Puputti

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 16 26.02.2025

---

## Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 29.1.-18.2.2025.

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 hyväksyi päätösesityksen.



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 17 26.02.2025

---

## Vuoden 2025 käyttösuunnitelma / RYL

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.02.2025 § 17  
101/02.00/2025

Valmistelija Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja talouspäällikkö Marika Plusisaari

### Talousarvio 2025

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.11.2024, §104 vuoden 2025 talousarvion ja taloussuunnitelman vuosiksi 2026 - 2027.

Talousarvion täytäntöönpano-ohjeet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 20.1.2025 § 23.

Liite A Talousarvion täytäntöönpano-ohjeet 2025

Lautakuntien tulee lähettää hyväksytyt käyttösuunnitelmat kaupunginhallitukselle tiedoksi helmikuun loppuun mennessä.

Kokonaistuloarviot ja -määrärahat vuonna 2025 ovat seuraavat:

Tulot	1 084 000
Menot	- 2 188 597
Toimintakate	- 1 104 597

Tehdyt muutokset lautakuntakäsittelyn jälkeen:

### Kustannukset

- Henkilöstökustannusten säästö 0,85%+henkilösivukulut (talousohjelmatoimenpide)
    - o Pysäköinninvalvonta - 1 944,60
    - o Yhteiset menot ja luvitus - 2 458,88
    - o Rakennusvalvonta - 5 123,71
    - o Ympäristö - 3 083,82
- NETTOVAIKUTUS TOIMINTAKATTEESEEN + 12 611 ,01

### Käyttösuunnitelma

Valtuusto on hyväksynyt strategian mukaiset tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit sekä tuloarviot ja määrärahat lautakuntatasolla.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 17 26.02.2025

---

Talousarvion hyväksymisen jälkeen lautakuntien tulee vahvistaa käyttösuunnitelmat, joissa määritellään tavoitteet sekä tuloarviot ja määrärahat tehtäväkohtaisesti vastuualueille.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan käyttösuunnitelma tavoitteineen esitetään hyväksyttäväksi oheisen liitteen mukaisesti:

Liite B Vastuualueen tavoitteet ja käyttösuunnitelma 2025

Sitovuus

Rakennus- ja ympäristölautakunnan menot ja tulot ovat valtuustoon nähden sitova.

Kaupunkiympäristö esittää, että lautakunta hyväksyisi seuraavat sitovuusmääräykset:

Määrärahaa saa käyttää vain talousarviovuoden menoihin ja talousarviossa hyväksytyyn tarkoitukseen.

Toimialalla ei ole oikeutta talousarviomäärärahojen käyttöön siten, että vuoden aikana käynnistetään uusia toimintoja, jotka vaativat seuraavalle vuodelle uusia määrärahoja ilman, että kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus on hyväksynyt toiminnan käynnistämisen.

Vastuualuiden tuloarvioiden ja määrärahojen välisistä siirroista päättää kaupunkiympäristöjohtaja ja vastuualueen kustannuspaikkojen välisistä siirroista vastuualueen vastuuhenkilö.

Liite C Sitovuustasot 2025

Lautakunnan alaisen vastuualueen laskujen hyväksyjät liitteenä.

Liite D Laskujen hyväksyjät 2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. vahvistaa vuoden 2025 käyttötalousosan käyttösuunnitelman tavoitteineen liitteen mukaisena ja lähettää käyttösuunnitelman edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi,
2. hyväksyä esitetyn sitovuustason,

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 17 26.02.2025

---

3. hyväksyä laskujen hyväksyjät liitteen mukaisina,
4. tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 18 26.02.2025

---

## Pysäköinninvalvonnan tulojäämien poistot

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.02.2025 § 18  
1024/02.06.04/2022

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Kirjanpitolain mukaan epävarmat saatavat tulee poistaa kirjanpidosta. Kaupunkiympäristö esittää poistettavaksi vuoden 2024 kirjanpidosta vuoden 2023 pysäköintivirhemaksujäämiä yhteensä 10 172,90 € epävarmoina saatavina. Lisäksi esitetään, että vuoden 2024 maksamattomista pysäköintivirhemaksuista jätetään kirjaamatta tulojäämiin yhteensä 14 622,00 €.

Pysäköintimaksujen jäämät ovat 31.12.2024 tilinpäätöksessä yhteensä 23 849,00 euroa.

Saatavia ei ole saatu perityksi varattomuuden tms. syyn vuoksi. Osa maksuista on edelleen perinnässä kihlakunnanvirastossa, osa on palautettu varattomuuden perusteella.

Jäämälistat ovat nähtävänä paikan päällä kokouksessa. Mikäli etänä osallistuva haluaa tutustua tähän materiaaliin, tulee hänen ottaa yhteyttä sihteriin tai asian valmistelijaan sopiakseen käyntiajasta kaupungintalolla hyvissä ajoin ennen kokousta.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä poistettavaksi vuoden 2023 pysäköintivirhemaksujäämiä sekä vuoden 2024 pysäköintivirhemaksuja kokouksessa ilmoitettujen summien mukaisesti.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 19 26.02.2025

---

## Maatalousyhtymä, 272-420-31-1, Vanha Rantatie 260, rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 § (pihattonavetta)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.02.2025 § 19  
174/10.03.00.02/2025

Valmistelija Rakennustarkastaja Jani Luokkanen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa 2025-37**  
Päätöspäivämäärä 26.02.2025

---

### Rakennuspaikka

272-420-31-1  
Pinta-ala 815643.0  
Vanha Rantatie 260  
68210 MARINKAINEN

### Hakija

Maatalousyhtymä

### Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §  
(Pihattonavetta)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	2855.0	2855.0	20600.0

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1  
Pihattonavetta, PRT  
Paloluokka P2

### Lausunnot

LVI-tarkastaja Katja Övermark	12.12.2024	Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	16.12.2024	Puoltava
Palotarkastaja Jere Hosionaho	16.12.2024	Puoltava
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	17.12.2024	Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret	16.12.2024	
Ympäristötarkastaja Heidi Mäki-Leppilampi	13.01.2025	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Valtakirja

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 19 26.02.2025

---

Suunnittelutarveratkaisu  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Naapurin kuuleminen  
Virallinen rakennuslupakartta  
Ilmoitus jätevesien käsittelystä  
Väriyssuunnitelma  
Pääpiirustukset

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Suunnittelutarveratkaisu myönnetty 6.11.2024.  
Ympäristösuojelulain 115a §:n mukainen ilmoitus vireillä.  
Tieliittymälupa myönnetty 31.1.2025.  
Rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Koska kyseessä oleva lupa-asia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaantuloa, lupamenettelyssä ja päätöksenteossa sovelletaan rakennuslupahakemuksen vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

- Rakennuslupa esitetään myönnettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella sekä hyväksyä esitetyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat  
Lujuuslaskelmat  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Pohjatutkimus  
Kosteudenhallintasuunnitelma

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

Paikan merkitseminen  
Sijaintikatselmus  
Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus  
Käyttönottokatselmus  
Loppukatselmus

#### **Muut ehdot:**

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeusluvan/suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Hakijan on omatoimisesti varmistettava päätöksen lainvoimaiseksi tuleminen pyytämällä valitusviranomaiselta lainvoimaisuustodistus ja toimittamalla tämä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kaupungin

ympäristönsuojeluviranomaisen jätevesien käsittelyratkaisussa annettuja määräyksiä.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin ympäristösuojelulain 115a §:n mukainen ilmoituspäätös on lainvoimainen.

Ympäristösuojelulain 115 a §:n mukaisen ilmoituspäätöksen ehtoja noudatettava.

- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- Päätös on maksullinen

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

## **Päätös**

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 20 26.02.2025

---

**KPO-Kiinteistöt Oy, 272-1-13-7, Tehtaankatu 9, rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Maalämpö MRL 126a.12 §, Aurinkopaneeli tai -keräin MRL 126a.13 § (Hotelli, maanalainen pysäköintilaitos, pysäköintikansi, kansipiha, 22 kpl maalämpökaivoja ja aurinkopaneelit vesikatolle 245 m2)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.02.2025 § 20  
173/10.03.00.02/2025

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa 2025-36**  
Päätöspäivämäärä

---

**Rakennuspaikka**

272-1-13-7  
Pinta-ala 6399.0  
Tehtaankatu 9  
67100 KOKKOLA

**Hakija**

KPO-Kiinteistöt Oy  
Prismantie 1  
67700 Kokkola

**Toimenpide**

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §  
Maalämpö MRL 126a.12 §  
Aurinkopaneeli tai -keräin MRL 126a.13 §  
(Hotelli, maanalainen pysäköintilaitos, pysäköintikansi, kansipiha, 22 kpl  
maalämpökaivoja ja aurinkopaneelit vesikatolle 245 m2)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	16517.0	11571.0	62256.0

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Luvan rakennus 1  
OSH 2 KOKKOLA, PRT  
Paloluokka P1  
Suojaustaso 2 yleensä ja 3 autosuojassa.

**Lausunnot**

Palotarkastaja Jere Hosionaho	07.01.2025	Ehdollinen
LVI-tarkastaja Katja Övermark	11.02.2025	Ehdollinen



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 20 26.02.2025

---

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala	10.02.2025	Ehdollinen
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	10.02.2025	Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret	12.02.2025	Puoltava
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	12.02.2025	Puoltava
Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä	11.02.2025	Puoltava
Infrasuunnittelija Eero Timonen	12.02.2025	

#### Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Kosteudenhallintaselvitys  
Energiaselvitys  
Energiatodistus  
Kerrosalalaskelma  
Autopaikkaselvitys  
Ilmoitus väestönsuojasta  
Virallinen rakennuslupakarttapaketti  
Naapurin kuuleminen  
Väriyysuunnitelma  
Pääpiirustukset

#### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Naapurit on kuultu viran puolesta. Kuulemisaikana ei ole saapunut yhtään huomautusta.

Kiinteistöjen 272-1-13-7, 272-1-13-8, 272-1-13-9 ja 272-1-13-10 osalta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus, joka käsitellään erillisellä rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä.

Hankkeelle on anottu aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Perusteluissa on tuotu esille seuraavat seikat:

”Hankkeen suuri matkailullinen merkitys Kokkolan kaupungille ja elinkeinoelämälle sekä hankkeeseen jo sidotut ja aikataulullisesti välttämättömät ennen päätöksen lainvoimaisuutta sidottavat merkittävät taloudelliset panokset ja henkilöresurssit”.

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 100 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 §.

Kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 480 henkilöä 1. kerroksen ravintolan ja aulan osalta, 455 henkilöä 2. kerroksen neuvottelu- ja elokuvakeskuksen osalta ja 2. kerroksen neuvottelutilan henkilömääräksi 190.

Poikkeukset:

Myönnetään seuraavat MRL 175 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset asemakaavasta:

- poiketaan vähäisesti asemakaavan VI-kerrosluvun rakennusosalasta sisäpihalla. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: peruserroksen johdonmukaisempi järjestely sekä huoltopihan luontevampi sijainti syvennettyinä tehtaankadulta.
- poiketaan vähäisesti asemakaavan VII-kerrosluvun rakennusosalasta. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: pääporrashuoneen johdonmukaisempi sijainti peruserroksessa. Porrashuone nousee VII-kerrokseen.
- poiketaan vähäisesti asemakaavan viherpihamääräyksestä. Kauppakeskus ja pysäköintilaitos korttelin keskellä eivät toteudu alkuperäisen suunnitelman mukaan. Viherpiha palvelee asuinkerrostaloja. Näin ollen viherpiha myös toteutuu mukaillen asuinkerrostaloja.

Asemakaavan mukaisista vähäisistä poikkeamista on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto. Lisäksi asemakaavan mukaisia vähäisiä poikkeamia on puollettu hankkeen julkisivusuunnittelua ohjaavissa rakennusvalvonnan järjestämissä ennakkoneuvotteluissa.

Myönnetään vähäinen MRL 175 §:n mukainen poikkeama Ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) § 5 majoitustilojen ikkunan avattavuuden osalta. Hakemukselle perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Rakennus on savuton. Ikkunoiden avaamattomuus estää tupakoimisen huoneessa. Hotellihuoneiden ikkunat ovat avattavissa rakennuksen henkilökunnan ja palokunnan toimesta.

Voidaan katsoa, että perustelut ovat tässä tapauksessa hyväksyttävät majoitustilojen ikkunoiden avattavuuden osalta.

Myönnetään seuraavat MRL 175 §:n mukaiset vähäiset poikkeamat Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017):

- poiketaan vähäisesti §14 rakennuksen palo-osastointiin ja palo-osaston osiin jakoon liittyen. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Kellarin WC-tilat kirjattu kuuluvaksi 1. kerroksen aulan yleiseen palo-osastoon. Wc-tilat palvelevat ravintolan asiakkaita. Porrasyhteys kellariin halutaan pitää avoimena, jotta yhteys olisi mahdollisimman luonteva. WC-tiloihin kuljetaan suoraan aulasta porrasta pitkin ja WC-tilojen aula on rajattu kellarin muusta palo-osastosta. Häätäpoistumista varten WC-tilasta voidaan poistua suoraan osastoidun uloskäytävän kautta. Tilat on lisäksi varustettu automaattisella paloilmoitinlaitteistolla, joten palo-osaston tilat kellarissa ei heikennä rakennuksen henkilö- tai paloturvallisuutta, kun enimmäisosastokoot on rajoitettu.
- poiketaan vähäisesti P1-paloluokan rakennuksen paloteknisestä korkeudesta 28 metristä. Palotekninen korkeus on 7. kerroksen IV-konehuoneen kohdalla n. 28,8 metriä. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Kerroksissa olevien korkeuksien ja ylimmän terassitasen esteettömyyden varmistaminen.
- poiketaan vähäisesti §15 liittyen palo-osaston kokoon ja palo-osastojen osiin jakoon. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Majoituskerroksissa (3.-6. kerros) tilat on jaettu kahteen tarkoituksenmukaiseen palo-osastoon (n. 750m<sup>2</sup> ja n. 837m<sup>2</sup>), joista toinen ylittää osaston

enimmäispinta-alan. Perusteluna on osastorajan johdonmukaisempi ja toimivampi sijainti peruserroksissa. Kerroksissa on käyttötapaosastointi ja hyvät kulkureitit sekä automaattinen paloilmoitinsuojaus. Näin ollen palo-osaston ylityksestä ei muodostu henkilö- tai omaisuusrisin merkityksellistä nousua.

- poiketaan vähäisesti §32 kulkureitin enimmäispituudesta lähimpään uloskäytävään liittyen. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Väestönsuojatilojen rauhanajan käyttö on kuntasali ja varasto. Tiloista kulkureitin laskennalliset pituudet ylittyvät vähäisesti. Perusteluna väestönsuojatilojen luonteva sijoittelu rakennuksessa sekä normaaliajan hyötykäyttö. Tosiasialliset kulkureitin pituudet on n. 30 m ja henkilömäärät tiloissa vähäisiä.

Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 mukaisten vähäisten poikkeamisten osalta on saatu puoltava lausunto palotarkastajalta, rakennus varustetaan hätäkeskukseen yhdistetyllä paloilmoitin laitteistolla sekä maanalaisen paikoituksen osalta automaattisella sammutuslaitteistolla lisäksi rakennuksen paloturvallisuuden osalta on laadittu erillinen palotekninen suunnitelma. Edellä mainituin perustein voidaan katsoa, että rakennuksen ja sen käyttäjien paloturvallisuus ei heikennyt vähäisten poikkeamien seurauksesta.

Myönnetään vähäinen poikkeama MRL 175 § väestönsuojan suunnitteluohjeesta (RT 92-11173). Hakemukselle perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Jos S1-luokan teräsbetoninen väestönsuoja rakennetaan varsinaiselta suoja-alaltaan yli 90 neliömetrin suuruiseksi, se on jaettava vähintään kahteen osastoon teräsbetoniseinällä. VSS2:n suojatila on jaettu suojahuoneisiin, mutta isompi suojahuone on 98 m<sup>2</sup>. Perusteluna kantavien betoniseiniä johdonmukaisempi sijoittelu rakennuksen kantavien rakenteiden linjassa. Ratkaisu on ohjekortin hengen mukainen.

Palotarkastaja on lausunnossaan puoltanut vähäistä poikkeamaa väestönsuojan jakoa suojahuoneisiin, jonka perusteella voidaan katsoa vähäisen poikkeamisen olevan MRL 175 §:n mukaisesti mahdollinen.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

- Rakennuslupa esitetään myönnettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella sekä hyväksyä esitetyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat  
Lujuuslaskelmat  
Lämmitys-suunnitelmat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 20 26.02.2025

---

Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Pohjatutkimus  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat  
Palokatkosuunnitelma

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

Paikan merkitseminen  
Sijaintikatselmus  
Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus  
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus  
Väestönsuojan tarkastus  
Käyttöönottokatselmus  
Loppukatselmus

**Muut ehdot:**

- Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen
- Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.
- Infrausunnan ehdot huomioitava
- Savunpoiston laukaisukaavio tulee laatia ja kiinnittää laukaisupainikkeiden yhteyteen
- Pelastussuunnitelma tulee olla laadittuna ennen kohteen käyttöönottoa
- Kokkolan Veden lausunnon ehdot huomioitava
- Perustamistapaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Ennen töiden aloittamista rakennesuunnittelijan on esitettävä pohjatutkimukseen perustuva perustamistapa laskelmineen. Paalutustyössä tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja MRL 149 d §.
- Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja tarkistusasiakirjaa
- Majoitusrakennuksen kaikki tilat tulee varustaa hätäkeskukseen yhdistetyllä paloilmoinjärjestelmällä. Kellarissa sijaitseva autosuoja tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla.
- Ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) tulee laatia kantavien rakenteiden suunnitelmien osalta.
- Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 20 26.02.2025

---

- Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti, joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä
- Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu
- Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä
- Sähköalan ammattilaisen tulee tehdä käyttöönottotarkastus aurinkosähköjärjestelmälle ennen laitteiston käyttöönottoa. Käyttöönottotarkastuksesta on laadittava käyttöönottotarkastuspöytäkirja.
- Aurinkopaneelien sarjaan kytkennän erotuskytkimen tulee sijaita pelastuslaitoksen helposti saavutettavassa paikassa.
- Tieto aurinkosähköjärjestelmän olemassaolosta tulee merkitä standardin SFS 6000-7-712 mukaisesti.
- Aurinkovoimalan tietokortti tulee laatia.

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 100 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 §

- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- Päätös on maksullinen

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

#### **Päätös**

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 21 26.02.2025

---

## **Yhteisjärjestelysopimuksen rekisteröiminen tonteille 272-1-13-7, 272-1-13-8, 272-1-13-9 ja 272-1-13-10**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.02.2025 § 21  
169/10.03.00.06/2025

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

KPO- Kiinteistöt Oy (2200688-4) on 14.2.2025 hakenut 3.2.2025 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen rekisteröintiä tonttien 272-1-13-7, 272-1-13-8, 272-1-13-9 ja 272-1-13-10 osalta.

Rakentamislain 135 §:n mukaan, jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistönomistajan aloitteesta rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siirrä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

Hakemuksen liitteenä on 3.2.2025 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus.

Oheisaineisto A  
Oheisaineisto B

Yhteisjärjestelyhakemus  
Yhteisjärjestelysopimus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 21 26.02.2025

---

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet tonttien 272-1-13-7, 272-1-13-8, 272-1-13-9 ja 272-1-13-10 osalta perustetaan ja ne merkitään kiinteistörekisteriin sopimuksen mukaisesti tämän päätöksen saatua lainvoiman
2. tästä päätöksestä peritään KPO-Kiinteistöt Oy:lta hakemuksen vireilletulohetkellä voimassa olleen rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymän taksan 12.3 §:n mukainen maksu 300 €.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 22 26.02.2025

---

## Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan tarkistaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.02.2025 § 22  
176/11.00.05.00/2025

Valmistelija

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi periä maksun ympäristönsuojelulain (527/2014) 205 § mukaisen luvan, ilmoituksen tai muun asian käsittelystä tai muista pykälässä mainituista valvontatoimista. Vastaava säännös on myös jätelain (646/2011) 144:ssä ja vesilain (587/2011) 18 luku 12 §:ssä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi periä myös maksun lain eräiden ympäristöllisten lupamenettelyiden yhteensovittamisesta (764/2019) 3 luvun 16 §:n mukaisista asioista. Maksu voidaan periä myös maastoliikennelain (1710/1995) 30 §:n- ja vesiliikennelain (728/2019) 106 §:n mukaisista luvista sekä merenkulun ympäristönsuojelulain (1672/2009) mukaisista viranomaissuoritteista ja viranomaisen tarkastustoimenpiteistä 13 luvun 1 §:n nojalla.

Maa-ainesten ottamista koskevan hakemuksen käsittelystä ja suunnitelman tarkastamisesta, maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen yhteiskäsittelystä sekä ottamistoiminnan valvonnasta ja muista viranomaistehtävistä peritään maksu Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.6.2016 § 109 hyväksymän Kokkolan kaupungin maa-aineslupa- ja valvontaviranomaisen taksan mukaisesti. Maa-aineslupa- ja valvontaviranomaisen taksa tarkistetaan myöhemmin vuonna 2025.

Ympäristönsuojeluviranomaisen taksa on tarkistettu edellisen kerran rakennus- ja ympäristölautakunnassa 9.12.2020 § 177. Kaikki taksassa eriteltyt hinnat ja maksumääräytymisperusteet pysyvät ennallaan, eikä korotustarvetta maksuille ole. Taksasta poistettava kohta ja tekninen korjaus on eritelty oheismateriaalissa A. Tarkistettu taksa on liitteessä A.

Oheismateriaali A  
Liite A

Taksassa muutettavat kohdat  
Tarkistettu taksa



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 22 26.02.2025

---

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. taksa tulee voimaan 1.4.2025 ja korvaa voimassa olevan taksan
2. taksa tarkistetaan jatkossa vuosittain

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 19, § 20

### VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

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

#### Valitusaika

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

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

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

#### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

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

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

## Oikeudenkäyntimaksu

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

## Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

Kokkolan kaupunki  
Kauppatori 5, 67100 Kokkola  
PL 43, 67101 Kokkola  
kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi  
Puhelinnumero: 0447809314

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 21, § 22

### OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.

Yhteystiedot:

Kokkola kaupunki

Rakennus- ja ympäristölautakunta

PL 43, 67101 Kokkola

Kauppatori 5, 67100 Kokkola

kirjaamo.kaupunkiymparisto@kokkola.fi

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

#### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.