

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 25.06.2025 klo 17:00 - 20:56

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 66	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 67	Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 68	Työjärjestyksen hyväksyminen	7
§ 69	Tiedotettavat asiat	8
§ 70	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	9
§ 71	Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokousaikataulu syksy 2025 ja kokouskäytännöt	10
§ 72	Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 272-420-76-15	12
§ 73	Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisen uhkasakko asian päättäminen	17
§ 74	Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2025-35 § 88	19
§ 75	Poikkeamislupa (RakL 57 §), kiinteistölle 272-416-4-109, Byrkholmintie 36, lupatunnus 272-2025-156	24
§ 76	Poikkeamislupa (RakL 57 §) osalle kiinteistöä 272-405-86-8, Tyllintie, lupatunnus 272-2025-181	34
§ 77	Poikkeamispäätös (MRL 171 §) osalle kiinteistöä 272-414-27-2, Vessintie, lupatunnus 272-2025-177	44
§ 78	Kiinteistö Oy Kokkolan Kimalaisenpolku, 272-55-111-5, Kimalaisenpolku 12a, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 § (Yksikerroksinen ympärivuorokautinen palvelutalo, aitaaminen, aurinkokeräimet vesikatolle ja 12 kpl maalämpökaivoja)	55
§ 79	Ympäristönsuojelulain 115 §:n mukainen ilmoitus eläinsuojasta / Haasalan Tila Oy	60
§ 80	Maa-aineslupa Sundström Oy Ab, Kvisandin hiekanottoalue	61
§ 81	Lausunto Arctial MidstreamCo Oy:n YVA-ohjelmasta yhteysviranomaiselle	62
§ 82	Lausunto Boliden Kokkola Oy:n jätealueen päivitetystä ympäristönsuojelulain ja vesilain mukaisesta lupahakemuksesta Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle	67

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
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	
	Hannila Juhani	esittelijä	
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä	
	Jelekäinen Tero	esittelijä	
	Kujala Nina	esittelijä	
	Kalliokoski Satu	sihteeri	
	Torppa Minna	asiantuntija	§ 57-60
Poissa	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]

PEKKA NURMI
puheenjohtaja

[sähköinen allekirjoitus]

SATU KALLIOKOSKI
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

66 - 82

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]

TIINA AUTIO
pöytäkirjantarkastaja

[sähköinen allekirjoitus]

HANS SNELLMAN
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 30.06.2025 09:00

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 66 25.06.2025

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 § 67 25.06.2025

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Hans Snellmanin, varalle Juuso Kokkonien.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 68 25.06.2025

Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 69 25.06.2025

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen:
Kutsu Viranomaislautakuntatyöskentely ja uusi rakentamislaki
-webinaariin 26.8.2025:

Sovittiin, että halukkaat ilmoittavat webinaariin osallistumisestaan
lautakunnan sihteerille. Webinaaria voi seurata joko omalta
laitteeltaan tai kaupungintalolla, myöhemmin ilmoitettavassa
kokoustilassa.

Lupatarkastaja Minna Torppa:

§ 67 Poikkeamislupa (RakL 57 §) osalle kiinteistöä 272-405-86-8,
Tyllintie, lupatunnus 272-2025-181

§ 68 Poikkeamispäätös (MRL 171 §) osalle kiinteistöä 272-414-
27-2, Vessintie, lupatunnus 272-2025-177

Minna Torppa poistui kokouksesta klo 18.24

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 70 25.06.2025

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 28.5.-18.6.2025.

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 § 71 25.06.2025

Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokousaikataulu syksy 2025 ja kokouskäytännöt

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 71
728/00.01.01.01/2024

Valmistelija

Hallintopäällikkö Satu Kalliokoski

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle on laadittu alustava kokousaikataulu syyskaudelle 2025.

Kokouspäivä keskiviikko, alkaen klo 17.00:

13.8.2025

3.9.2025

16.9.2025 (tiistai, talousarvio)

8.10.2025

29.10.2025

19.11.2025

10.12.2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä alustavan kokousaikataulun syyskaudelle 2025
2. käydä keskustelun kokouskäytännöistä.

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu esitys

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä alustavan kokousaikataulun syyskaudelle 2025
2. että kokoukset ovat lautakunnan jäsenille pääasiassa läsnäolo kokouksia
3. että, mikäli kokouksiin osallistutaan pakottavasta syystä Teams -yhteydellä, pidetään kamerayhteys auki kokouksen ajan
4. että kokoukset aloitetaan klo 16:00

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 71 25.06.2025

5. että rakennus- ja ympäristölautakunnan tutustumispäivä pidetään Villa Elbassa 27.08.2025, klo 17:00, myös varajäsenet mukaan
6. että kaikkien lautakuntien yhteinen koulutuspäivä pidetään 02.09.2025

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi muutetun esityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 72 25.06.2025

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 272-420-76-15

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 72
379/10.03.00.08/2025

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Taustaa ja asian kulku:

Rakennus- ja ympäristölautakunta on Kokkolan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena 14.5.2024 pitämässään ympäristökatselmuksessa todennut, että kiinteistöllä 272-420-76-15 on ollut aihetta kehotuksen antamiseen. Kiinteistö ei ole maankäyttö- ja rakennuslain eikä Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti siistissä kunnossa. Kiinteistöllä on epäsiististi varastoitua sekalaista tavaraa, jotka rumentavat ympäristöä ja häiritsevät ympäröivää asutusta. Kiinteistöllä sijaitsee myös kaksi keskeneräistä rakennusta, joiden vuonna 2002 myönnetty rakennusluvat ovat rauenneet.

Kiinteistön omistajalle on lähetetty 29.5.2024 kehotuskirje koskien kiinteistön 272-420-76-15 siistimistä 15.10.2024 mennessä. Kehotuskirjeessä on myös annettu määräaika 15.10.2024 rakennusten purkamiseksi keskeneräisinä tai vaihtoehtoisesti hakemaan keskeneräisille rakennuksille uudet rakennusluvat. Kehotuskirje on oheismateriaalissa A.

Oheismateriaali A

Kehotuskirje

Kehotuskirje on vastaanotettu saantitodistuksen mukaisesti 5.7.2024.

Toimenpiteet kiinteistöllä eivät ole edenneet kehotuskirjeen mukaisesti, jonka johdosta toimenpiteitä on tehostettava maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisesti. Kiinteistön omistajaa on kuultu uhkasakkolain 22 §:n mukaisesti selvityksen antamisen osalta mahdollisen uhkasakon asettamisen osalta. Kiinteistönomaistajalle on varattu mahdollisuus selvityksen antamiseen ennen mahdollisen uhkasakon asettamista koskevaa käsittelyä rakennus- ja ympäristölautakunnassa, koskien seuraavia asioita (päävelvoitteet 1. ja 2.)

- 1) Kiinteistön pihan siistiminen
- 2) Rakennusten purkaminen tai rakennusluvan hakeminen

Selvityspyyntö toimenpiteiden tehostamiseksi on tavoittanut kiinteistön omistajan haastemiehen välityksellä 13.3.2025 haastemiehen välityksellä uhkasakkolain 22 §:n mukaisesti mahdollisen hallintopakon käyttämiseen johtavassa asiassa.

Kiinteistönomistaja ei ole toimittanut vastinetta selvityspyynnössä annettuun määräaikaan mennessä.

Kiinteistöllä on tehty katselmus 18.6.2025 jolloin on todettu, että kiinteistöllä ei ole tehty siistimistoimenpiteitä eikä rakennuksia ole purettu tai niille ei ole haettu lupaa asetettuun määräaikaan 15.10.2024 mennessä.

Oheismateriaali B

Valokuvat 18.6.2025

Kiinteistön osalta voidaan todeta, että seuraavia toimenpiteitä ei ole toteutettu:

- 1) Kiinteistön pihan siistimistä
- 2) Rakennuksia ei ole purettu tai niille ei ole haettu rakentamislupaa

Rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Koska nyt kyseessä oleva asia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaantuloa sovelletaan päätöksenteossa rakentamislain 194 §:n nojalla asian vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

Sovellettavat maankäyttö- ja rakennuslain kohdat:

§ 166 1. mom. "Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä."

167 § 1.mom. "Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa."

169 § 1.mom. "Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta."

§ 170 "Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden,

turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen”

”Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.”

Hallintopakkomenettelyä koskeva normisto

Uhkasakkolaki 1113/1990

22 § ”Asianosaiselle on ennen uhkasakon asettamista ja tuomitsemista taikka teettämis- tai keskeyttämishuonon asettamista ja täytäntöön pantavaksi määräämistä koskevan asian ratkaisemista varattava tilaisuus selityksen antamiseen siten, kuin hallintolain (434/2003) 34 §:ssä säädetään.

Perustelut

Koska kehoituksia ei ole noudatettu, Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen joutuu puuttumaan asiaan pakkokeinoin.

MRL 182 § 1.mom. mukaan: ”Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.”

MRL 182 § 2. mom. mukaan: ”Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.”

MRL 182 § 3. mom. mukaan: ”Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.”

MRL186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhon käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan

jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että laiminlyönti on vähäinen, eikä myöskään yleinen etu vaadi ilmoituksen tekemistä poliisille.

Tulkinta

Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee, että kyse on lainvastaisesta varastoinnista ulkosalla, epäsiististä pihasta ja keskeneräisestä rakennustyöstä, jotka häiritsevät ympäröivää asutusta ja turmelevat tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa, joista määrätään MRL 166 § 1.mom, 167 § 1.mom, 169 § 1.mom ja 170 §.

Asiasta on saatu lähialueen asukkailta useita yhteydenottoja viime vuosien aikana. Rakennusvalvontaviranomainen on asiasta yhteydenottoja saatuaan, järjestämällään lautakuntakatselmuksella kiinnittänyt asiaan huomiota ja päättänyt puuttua asiaan. Toimenpiteiden suorittamiselle on annettu runsaasti aikaa ja kiinteistönomistajaa on kehottamisella määrätty siistimään pihaa. Koska pihan siistiminen ei ole kehotuksesta huolimatta edennyt, tulee asia käsitellä hallintopakkoasiana rakennusvalvontaviranomaisessa uhkasakon asettamista varten ja rakennusvalvontaviranomaisen asettaa riittävä uhkasakko. Uhkasakon asettamisen jälkeen ja määräajan umpeuduttua, rakennusvalvontaviranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä, eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä.

Sovelletut lainkohdat

MRL 166 § 1. mom., MRL 167 § 1. mom., MRL 169 § 1.mom ja MRL 170 §, Uhkasakkolaki: 6 §, 7 §, 8 §, 19 § ja 22 §.

Muutoksenhaku

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen voi hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen. Muutoksenhakuohje on päätöksen liitteenä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 72 25.06.2025

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että henkilö A kiinteistön 272-420-76-15 omistajana veloitetaan lopettamaan kiinteistön ympäristöä rumentava varastointi ja siistimään kiinteistön piha-alue (päävelvoite 1) 120 vuorokauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta:
 - 1) Kiinteistön pihan siistiminen
 - 2) Tarpeettomien, käytöstä poistettujen ja hylättyjen tavaroiden sekä koneiden poistaminen piha-alueelta
2. että henkilö A kiinteistön 272-420-76-15 omistajana veloitetaan purkamaan kiinteistöillä olevat keskeneräiset rakennukset tai vaihtoehtoisesti hakemaan niille rakentamislupa rakentamislain mukaisesti (päävelvoite 2) 120 vuorokauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta
3. asettaa kiinteän 5000 euron uhkasakon velvoitteiden tehostamiseksi (päävelvoite, kohdat 1 ja 2)
4. Lähettää päätöksen tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin
5. että tämä päätös on kiinteistön 272-420-76-15 omistajalle maksullinen (400 €) rakennus- ja ympäristölautakunnan 26.6.2024 hyväksymän rakennusvalvonnan taksan kohdan 18.4 § mukaisesti.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 18.56 - 19.05.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 73 25.06.2025

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisen uhkasakko asian päättäminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 73
450/10.03.00.08/2024

Valmistelija Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Asian tausta

Rakennus- ja ympäristölautakunta katselmoivat 13.10.2023 kiinteistön 272-57-42-2, jonka johdosta kiinteistön haltijalle annettiin kehoitus siistiä piha-alueet. Siistimistoimenpiteet eivät edenneet määräajassa. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti kokouksessa 21.8.2024 § 112 asettaa kiinteään 1000 euron uhkasakon velvoitteiden tehostamiseksi. Kokouksen pöytäkirja on oheismateriaalina A.

Oheismateriaali A

Pöytäkirja § 112

Toimenpiteet eivät edenneet vaaditulla tavalla uhkasakon asettamispäätöksessä esitettyyn määräaikaan mennessä, jonka johdosta suoritettiin uhkasakon tuomitsemista edeltävä kuuleminen. Kuuleminen tehtiin todisteellisesti ja kiinteistön omistaja nouti kuulemiskirjeen 26.3.2025. Kiinteistön haltija ei antanut vastinetta määräajassa. Kiinteistön haltija oli puhelimitse yhteydessä 15.5.2025 toimenpiteiden etenemisestä.

Katselmukset

Rakennusvalvontapäällikkö ja johtava ympäristötarkastaja ovat käyneet kiinteistöllä 19.5.2025 toteamassa tilanteen, jolloin siivous oli edennyt. Johtava ympäristötarkastaja on 10.6.2025 todennut kiinteistön siistimisen olevan riittävältä osin suoritettu asetettuun hallintopakkoon verrattuna. Valokuvavertailu eri ajanjaksoilta on oheismateriaalissa B.

Oheismateriaali B

Valokuvat ennen ja jälkeen

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. käynnissä oleva hallintopakkomenettely päättyy

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 73 25.06.2025

2. päätös lähetetään tiedoksi maanmittaustoimistolle merkinnän poistamiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 74 25.06.2025

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2025-35 § 88

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 74
419/10.03.00.02/2025

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Taustaa

Rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen rakennusluvasta 2025-35, § 88, päätöspäivämäärä 16.5.2025. Hakemus on tullut vireille ennen 1.1.2025, joten lupapäätös on käsitelty maankäyttö- ja rakentamislain mukaisesti. Rakennuslupapäätös on tehty kielteisenä ja lupapäätös käsittää vapaa-ajan asunnon laajentamisen. Luvan hakijana oleva yksityishenkilö on tehnyt kielteisestä lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali A
Oheismateriaali B

Rakennuslupapäätös
Pääpiirustukset

Oikaisuvaatimus

" Olen hakenut lupaa vapaa-ajan asunnon laajennukseen osoitteessa Hauintie 246. Kokkolan kaupungin rakennusvalvonta on hylännyt hakemukseni. Vapaa-ajan asunto on ollut olemassa 50 vuotta, vesivahinkoja ei ole sattunut ja maa kohoaa koko ajan. Ei ole realistista, että vesi nousisi niin korkealle, että se aiheuttaisi vahinkoa rakennukselle ja otan vastuun kaikista mahdollisista vahingoista. Miksi rakentaisin, jos pelkäisin että rakennukselle voi sattua vesivahinko?

Ennen kuin jätin hakemuksen kysyin, onko mahdollista laajentaa vapaa-ajan asuntoa ja sain vastauksen, että laajennukselle ei ole estettä, jätä vain piirustukset. On naurettavaa, että myöhemmin hylätään hakemus, joka koskee ainoastaan 25 m2.

Minun olisi tietenkin pitänyt hakea rakennuslupaa ennen kuin myin Rytimäen kaupungille, silloin olisit kyllä saanut luvan N.N mukaan. Kaupungin virkamiehethän ovat kerran hyväksyneet rakentamisen enkä ymmärrä miten minulle voidaan säilyttää vastuu siitä, niinhän siinä käy, jos minun täytyy korottaa mökkiä, mutta mikä on kaupungin vastuu, joka on kerran hyväksynyt rakentamisen? Kun minä ja kaupunki teimme maanvaihdon, lupasi M.M että 1 ha, joka jäi maanvaihdon ulkopuolelle, kaupunki suunnittelisi alueen ja minä

voisin myydä tontteja. Jos kaupunki olisi pitänyt lupauksensa olisin voinut ostaa naapurimökin eikä minun olisi tarvinnut vaivata kaupungin virkamiehiä.”

Oheismateriaali C

Oikaisuvaatimus

Rakennustarkastaja on perustellut kielteistä lupapäätöstä seuraavasti:

” Rakennusluvan edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määriteltä Maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä. Edellytykset ovat mm, että rakennuspaikka täyttää MRL:n 116 §:n vaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä on määriteltä mm, että rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias sekä että rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Rakennushanke käsittää 20 neliön vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamista 25 m²:llä. Rakennuspaikan osalta on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava, mikä on hyväksytty 13.01.1992. Yleiskaavassa ei ole määräyksiä koskien alinta sallittua rakentamiskorkeutta kastuessaan vaurioituville rakennusosille. Olemassa oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee ELY-keskuksen laatimassa tulvavaara- ja tulvariskikartassa tulvariskialueella. Edellä mainituista johtuen on pyydetty ELY-keskukselta lausunto koskien alinta sallittua rakentamiskorkeutta kastuessaan vaurioituville rakennusosille.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on N2000 järjestelmässä + 2,5 metriä. Tämän perusteella on pyydetty, että hakija muuttaa suunnitelmat niin että laajennusosan kastuessaan vaurioituvat rakennusosat sijoitetaan + 2,5 rakentamiskorkeuden yläpuolelle. On myöskin pyydetty, että hakija selvittää mahdollisuuden nostaa olemassa olevaa huvilaa, että sen kastuessaan vaurioituvat rakennusosat ovat myöskin alimman suositellun rakentamiskorkeuden yläpuolella. Kaupungin maanmittausosaston puolesta on käyty rakennuspaikalla ja selvitetty olemassa olevan huvilan sokkelikorkeus. Olemassa olevan huvilan sokkelikorkeus on + 1,65 metriä N2000 järjestelmässä. Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten perusteella voidaan todeta, että laajennusosan sokkelikorkeus on samalla korkeudella vanhan osan kanssa. Voidaan todeta, että laajennusosan kastuessaan vaurioituvat rakennusosat sijoitetaan pääpiirustusten perusteella + 1,65 rakentamiskorkeudelle eli 0,85 metriä alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle.

Kaavasuunnittelijalta on pyydetty uusi lausunto ELY-keskuksen antaman lausunnon jälkeen. Kaavasuunnittelijan 14.5 antama lausunto on kielteinen. Hakija on ilmoittanut, ettei ole järkevää nostaa vanhaa huvilaa, kun otetaan huomioon sen arvo, nostokustannukset sekä se, että huvilassa on paikalleen muurattu hormi ja tulisija. Hakija on myöskin ilmoittanut, ettei suunnitelmiin ole tulossa muutoksia. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että laajennusosan osalta on olemassa tulvan vaaraa, eikä rakennusluvan edellytyksiä näin ollen ole olemassa.”

Vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä MRL tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Rakennustarkastaja on rakennuslupapäätöstä valmisteltaessa selvittänyt ELY- keskuksen lausunnon avulla rakennuspaikan soveltuvuuden rakentamiseen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesti tulvan osalta. Lupapäätöstä valmisteltaessa on kaupungin toimesta selvitetty olemassa olevan rakennuksen korkeusasema ELY- keskuksen lausuntoon nähden.

Lupapäätöksessä ja sen perusteissa on tuotu esille ne perusteet, joilla hakemus on tullut hylätä. Kielteinen rakennuslupapäätös on perusteltu hallintolain 45 §:n mukaisesti.

Rakennustarkastaja on käynyt rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa läpi vaihtoehtoja laajennushankkeen toteuttamisesta olemassa olevaa rakennusta nostamalla tai toteuttamalla laajennusosa ELY- keskuksen lausunnon mukaisen korkeuden mukaisesti. Rakennustarkastaja on tältä osin toteuttanut maankäyttö- ja rakennuslain 21 § 2. momentin mukaisesti neuvontaa ja pyrkinyt tuomaan esille vaihtoehtoja laajennuksen toteuttamiseksi. Hakijalla olisi ollut mahdollisuus toteuttaa laajennus siten, että rakennusosien kastumiselle ei aiheutettaisi vaaraa.

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan tuonut esille ottavansa vastuun mikäli rakennus tulvan vuoksi kastuu. Rakennustarkastaja ei lupapäätöstä tehdessään ole voinut ottaa riskiä mahdollisesta vahingonkorvausvastuusta, mikäli rakennus kastuisi tulvan vuoksi. Korvausvastuu julkisen vallan käyttämisessä määräytyy vahingonkorvauslain (VahL) 3 luvun 2 §:n nojalla:

”Julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Sama korvausvelvollisuus on muulla yhteisöllä, joka lain, asetuksen tai lakiin sisältyvän valtuutuksen perusteella hoitaa julkista tehtävää.

Edellä 1 momentissa säädetty vastuu yhteisöllä on kuitenkin vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.”

Korvausvastuu voisi tulla kysymykseen, jos lupa myönnetään lainvastaisesti tai lupaviranomaisen pitäisi toimivaltansa puitteissa liittää lupapäätökseen jokin tarpeellinen lupamääräys, mutta näin ei meneteltäisi. Vastuu voisi tulla kysymykseen, jos lupapäätöksessä annettaisiin lupamääräyksiä, mutta nämä osoittautuisivat riittämättömiksi. Lupamääräyksiin ei voida antaa ehtoja, joiden perusteella luvansaaja vastaisi mahdollisen tulvan aiheuttamista vahingoista. On myös syytä muistaa, että rakennuksen omistaja voi myöhemmin vaihtua ja uusi omistaja voisi vaatia korvauksia vahingonkorvauslain perusteella. Vahingonkorvausvastuu voisi syntyä, jos lupa myönnettäisiin tietoisina rakennuksen vaarasta altistua kastumiselle.

Oheismateriaali D
Oheismateriaali E

ELY- keskuksen lausunto
Maastomittaus
rakennuksen korkeudesta

Hakijan esittämät perusteet eivät anna aihetta muuttaa rakennuslupapäätöstä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää hakijan oikaisuvaatimuksen, koska esitetyt perusteet eivät anna aihetta rakennuslupapäätöksen muuttamiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 75 25.06.2025

Poikkeamislupa (RakL 57 §), kiinteistölle 272-416-4-109, Byrkholmintie 36, lupatunnus 272-2025-156

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 75
433/10.03.00.01/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat:
Sijaintikartat, ote kaavasta, ote kiinteistökartasta ja asemapiirros

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungissa Knifsundin kylässä, tilalla nimeltä Storrall. Rakennuspaikan osoite on Byrkholmintie 36 ja kiinteistötunnus on 272-416-4-109. Tilan koko on 3378 m².

Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, lainhuutotodistus sekä kauppakirja ovat hakemuksen liitteenä. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Byrkholmintieltä.

Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsevat hakijan antamien tietojen mukaisesti vapaa-ajan asunto 98 m², vierastupa 20 m², lato 7 m² sekä saunarakennus 6,4 m². Kerrosala on yhteensä 131,4 m². Yksityistielain mukainen tieoikeus (Y2001-36716) sekä vesilainmukainen käyttöoikeus (O-2007-K13759) on kirjattu tilaa koskeviin kiinteistörekisteritietoihin.

Hanke:

Hankkeena on olemassa olevan 1-kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen (98 m²) käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista rakentamislain 57 §:n 1. mom. nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säädöksistä. Hanke poikkeaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on liittänyt hakemukselle selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 17.5.1999 vahvistettu Norrströmmenin rantakaava. Rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella, RA ja rantakaavan rakennuspaikalla nro 3. Merkinän mukaan jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus ja yksi vierastupa, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², kuitenkin siten että saunan ja vierastuvan kerrosala saa olla enintään 20 ka-m². Näiden lisäksi saa rakentaa erillisen enintään 25 ka-m²:n varastorakennuksen. Erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 m rantaviivasta ja alueella olevan kasvillisuuden suojaan.

Erityismääräykset kaavassa:

Lomarakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on oltava puu, väriltään ympäristöön sopiva. Peltiä rakennusmateriaalina sekä kirkkaat peltikatot on vältettävä.

Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on säilytettävä luonnontilassa. Hakkuusuunnitelmia laadittaessa on otettava huomioon maisemalliset näkökohdat.

Rakennuspaikoille on sijoitettava kuivakäymälä, joka on varustettava upotettavalla tiiviillä jätesäiliöllä. Saunojen jätevedet on ennen vesistöön laskemista käsiteltävä hiekkasuodattimilla tai loma-asuntoon sovitetuilla pienpuhdistamolla sekä saostuskaivolla. Lahoavat jätteet on kompostoitava huolellisesti siten että ne hajoavat, hajua tai muuta haittaa tuottamatta. Vesivaurioille alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeustaso on + 1,30 m.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

"Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista: Vapaa-ajan rakennuksen muutos vakituiseen asumiseen soveltuvaksi lisäisi rakennuksen käyttöastetta huomattavasti, jolloin sillä olisi omistajalle huomattavasti suurempi käyttöarvo. Tällöin myös rakennukseen huoltoon ja kunnossapitoon olisi käytettävissä enemmän resursseja, joka takaisi rakennukselle pidemmän käyttöiän. Rakennus on rakenteiltaan, tekniikaltaan ja varusteluiltaan täysin verrattavissa normaaliin omakotitaloon, joten mitään konkreettisia muutostöitä ei vakitukselle asumiselle tarvitse toteuttaa.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on jo ennestään vakituista asutusta. Voidaan siis todeta, että haettavassa poikkeamisluvassa esitetty vapaa-ajan rakennuksen muutos asuinrakennukseksi ei lainkaan ole poikkeus kaavan alueen rakentamiseen.

Muutoksen myötä alueen maankäyttö ei muutu merkittävästi, eikä se aiheuta haittaa ympäristölle tai naapurustolle. Lisäksi rakennus on jo olemassa oleva, joten se vaikuttaa alueen luonnonolosuhteisiin tai infrastruktuuriin merkittävällä tavalla. Kaavan alueella tulee huomioida kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu, jota tukisi myös tässä hakemuksessa esitetyn muutoksen myönteinen lausunto.

Vapaa-ajan rakennuksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ei aiheudu kaupungille mitään lisäkustannuksia tai velvollisuuksia. Muun muassa kiinteistölle johtavan tien kunnossapito hoidetaan tienhoitokunnan kustannuksella, kiinteistön jätevedet johdetaan omaan umpisäiliöön, käyttövesi otetaan omasta porakaivosta, rakennuksen lämmityksenä ilmavesilämpöpumppu ja sähköliittymä on jo rakennettu vapaa-ajan rakennuksen rakentamisvaiheessa. Rakennukseen on lisäksi asennettu aurinkosähköjärjestelmä. Järjestelmät on rakennettu vakituiseen asumiseen sovellettavien määräysten mukaisiksi. Muutos tukisi alueen elinvoimaisuutta sekä edistää kestävästä kehitystä hyödyntämällä jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennuksen rakenteet ja tekniikka on suunniteltu ekologisiksi ja kestävästä kehityksen arvot huomioiden.

Rakennuslupakartoissa määritellyt naapurit on kuultu ja kuulemisen yhteydessä on esitetty muutostyön suunnitelmat. Kyseessä olevaan muutokseen ei ole tullut kuulemisten yhteydessä huomautuksia ja kaikki kuultavat ovat olleet myötämielisiä rakennuksen muutokselle.

Jo olemassa oleva rakennus ei muutu julkisivuiltaan lainkaan muutoksen myötä, joten haettavalla muutoksella ei ole alueelle kulttuurillista tai maisemallista vaikutusta. Rakennus on sijoitettu rantakaavan ja viranomaisien määräysten mukaisesti.

Katsomme, että tämän hankkeen tapauksessa kaavasta poikkeaminen on niin vähäinen, ettei kaavan tarkoitus tai naapureiden oikeusturva vaarannu millään tavalla.

Rakentamislakiin 751/2023, 57 § vedoten:

1)

Alueella on jo olemassa vakituksia asuinpaikkoja, joten emme näe tämänkään hakemuksessa esitetyn muutoksen aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2)

Hakemuksessa esitetty muutos ei mielestämme millään tavoin vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuksen tekniikka on rakennettu täysin määräysten mukaisiksi ja ympäristö huomioiden.

3)

Muutos vakituisesti asuinpaikaksi ei mielestämme vaikeuta millään tavoin rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Jo olemassa oleva rakennus on tehty muut alueen rakennukset huomioiden ja asettuu hyvin alueen muun rakennuskannan joukkoon. Hakemuksessa esitetty muutos asuinpaikaksi ei millään tavoin muuta itse rakennusta paikalla vaan pelkästään käyttötarkoituksen.

4)

Hakemuksessa esitetty muutos ei aiheuta minkäänlaista konkreettista rakentamistoimenpidettä tai vaikuta muulla tavalla ympäristöön.

Alueidenkäyttölakiin 132/1999 vedoten:

Alueidenkäyttölain (132/1999) 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää kestävää kehitystä ja turvata hyvä elinympäristö. Vakituisen asumisen salliminen jo olemassa olevassa rakennuksessa tukee tätä tavoitetta.

39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa on huomioitava alueen tarkoituksenmukainen käyttö ja olemassa oleva rakennuskanta. Loma-asunnon muuttaminen vakituisesti asunnoksi on linjassa tämän periaatteen kanssa.”

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunkisuunnittelusta sekä sivistyspalveluista.

Kaupunkisuunnittelu vastuualueen kielteinen lausunto:

”Alue on voimassa olevan Norrströmmen rantakaavan mukaan loma-asuntojen korttelialuetta. Loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen olisi siis kaava vastaista. Alueelle ei ole myönnetty poikkeamislupia vastaaviin muutoksiin, alueella ei siis ole luvitettua pysyvää asumista.

Pysyvä asuminen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta ja muilta vastaavilta olosuhteilta toisenlaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Poikkeamisluvan myöntäminen toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä loma-asuntojen muuttuessa pysyvään asuinkäyttöön. Näitä ovat esimerkiksi päivähoidon ja vanhuspalveluiden järjestäminen sekä koulukuljetukset. Kaupunkisuunnittelu ei puolla hanketta, eikä asian ratkaisemista yksittäisen lupaharkinnan kautta.”

Kaupunkisuunnittelun lausunnosta on pyydetty hakijan vastine:
"Kiitämme lausunnosta ja haluamme tuoda esiin seuraavat
näkökohdat poikkeamislupahakemuksen puolesta:

1. Ympärivuotinen käyttö ja infrastruktuuri

Vaikka alue on kaavassa osoitettu loma-asumiseen, kiinteistöllä on jo nykyisellään ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat tekniset valmiudet, kuten vesi- ja viemäriratkaisut, sähköliittymä sekä hyväkuntoinen tieyhteys, jota kunnossapidetään ympäri vuoden. Pysyvä asuminen ei näin ollen vaadi kunnallistekniikalta tai infrastruktuurilta lainkaan lisäinvestointeja.

2. Palveluiden saatavuus

Kiinteistö sijaitsee kohtuullisen etäisyyden päässä peruspalveluista, kuten päiväkodista, koulusta ja terveystieteiden palveluista. Lisäksi on huomattavaa, että Öjan alueella koko rakennuskanta kauttaaltaan sijaitsee keskimäärin yhtä kaukana palveluista, eikä kyseinen kiinteistö poikkea tästä yleisestä sijaintiprofiilista. Luvan hakija on myös tietoisesti huomioinut palveluiden etäisyyden jo paikan valintavaiheessa ja arvioinut sen soveltuvan vakituiseen asumiseen. Alueella on myös lukuisia kiinteistöjä, jotka ovat tosiasiallisesti ympärivuotisessa asuinkäytössä. Tällainen kehitys viittaa siihen, että alueen käyttö on muuttumassa, ja kaavan ajantasaisuutta olisi syytä arvioida uudelleen.

3. Kunnalle koituvat velvoitteet ja kustannukset

Pysyvä asuminen yksittäisessä kohteessa ei aiheuta kunnalle merkittävää lisärasitetta palvelujen järjestämisessä. Toisaalta mahdollisuus pysyvään asumiseen lisää alueen vetovoimaa ja voi pitkällä aikavälillä vahvistaa paikallisyhteisöä sekä elinvoimaa.

4. Yksittäistapaus ja poikkeamislupa

On ymmärrettävää, että laajemmat muutokset tulisi käsitellä kaavamuutoksen yhteydessä, mutta tässä tapauksessa kyseessä on yksittäinen kohde, jossa poikkeaminen olisi perusteltua erityisesti kiinteistön varustelun, sijainnin ja tosiasiallisen käytön perusteella. Poikkeamislupakäytäntöä on tarkoitettu käytettäväksi juuri tällaisissa tapauksissa, joissa tiukka kaavamääräysten soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Toivomme, että lausunnon näkemyksistä huolimatta poikkeamislupaa harkitaan huolellisesti yksilöllisin perustein ja että asiassa huomioidaan muuttuneet olosuhteet ja kiinteistön valmiudet pysyvään asumiseen. Pyydämme, että hakemus saatetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi."

Kokkolan sivistyspuolen lausunto koulukuljetuksista:

"Lähimmät koulut ovat ruotsinkielinen Öja skola (3,3 km), suomenkieliset alakoulut Ykspihlajassa (13,3km) ja Koivuhaassa (13,6km). Suomalainen yläkoulu Kiviniityssä (15,3 km).

Koulukuljetuksia pystyy järjestämään alueelle, mutta kustannustaso vaihtelee merkittävästä sen mukaan, mitä koulua oppilas käy. Jos oppilas on äidinkieleltään ruotsinkielinen on lähikoulu Öja skola, jolloin kustannus alakoululaiselta on bussipun hinta, mikä tämän hetkiselä hintatasolla tekee tuolla koulumatkalla on n. 700€ alv0%/vuosi.

Jos oppilas on suomenkielinen osoitetaan koulupaikka Ykspihlajasta tai Koivuhaasta, jolloin kustannuksia tulisi huomattavasti enemmän. Yhteenlasketut kävelymatkat suunnitellulta rakennuspaikalta bussipysäkillä ja kaupungin päässä bussipysäkillä koululle ylittävät Kokkolan kaupungin kuljetussännössä/perusopetuslaissa oleva rajat (yhteensä 2km/koulusuunta - tällä matkalla tulisi bussipysäkillä Öjan suunnassa n.1,3km kävelyä ja koulujen päässä, oli se sitten Ykspihlaja tai Koivuhaka, tulisi käveltävää matkaa pysäkeiltä koululle enemmän kuin 700 m, eli kokonaismatka yli 2 km), jolloin koulukuljetus pitää järjestää taksilla koko alakoulun ajan. Kustannusta taksikuljetuksesta on hieman hankala arvioida kovin tarkasti. Mutta jos ajatellaan, että olisi toinenkin oppilas Öjassa, jolla on kuljetusoikeus samaan kouluun kuin poikkeuslupaa haettavalta alueelta, jakautuisi kuljetuskustannus puoliksi kahden oppilaan välillä. Lasken esimerkin kautta, että yksi oppilas asuisi Suutarintiellä Öjassa ja toinen Byrkholmintie 36 ja molemmat oppilaat kävisivät Ykspihlajan koulua. Kuljetuksen kustannus/suunta olisi 55€ alv0%, eli päivässä oppilailta menopaluu 110€. Puolet summasta on 55€ ja kerrotaan se 188 koulutyöpäivällä, niin summa olisi 10 340 €/vuosi/oppilas. Jos ei samanaikaisesti olisi Öjassa muita suomenkielistä koulua käyviä oppilaita olisi kustannus yli 20 000€/vuosi yhden oppilaan kuljettamisesta. Eli kuljetuskustannukset voivat peruskoulun ajalta nousta korkeiksi.

Yläkouluaikana koulukuljetus hoituisi bussiliikenteellä johtuen koulujen sijainneista ja pidemmästä omavastuukävelymatkasta, joten kustannukset olisivat tämän hetken hintatasolla n. 1400€ alv0%/vuosi."

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Knifsundin kylän Storrall -nimisellä tilalla (272-416-4-109). Tilan koko on 3378 m². Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsevat hakijan antamien tietojen mukaisesti

vapaa-ajan asunto 98 m², vierastupa 20 m², lato 7 m² sekä saunanrakennus 6,4 m². Kerrosala on yhteensä 131,4 m².

Alueella on voimassa 17.5.1999 vahvistettu Norrströmmenin rantakaava. Rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella, RA. Loma-asuntojen korttelialueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Rantakaavassa on osoitettu 13 kpl loma-asuntojen korttelialueen RA rakennuspaikkaa. Näiden lisäksi kaavassa on jätetty 4 kpl loma-asuntojen korttelialueen RA rakennuspaikkoja vahvistamatta. Norrströmmen rantakaavan alueella ei ole yhtään pysyvän asumisen paikkaa, vaan kaavan mukaiset rakennuspaikat on kaavoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.

Sähköisten lupatietojen mukaan lähialueelle on tehty kaksi poikkeamispäätöstä. Lupatietojen mukaan vuonna 2018 poikkeaminen on koskenut uuden erillisen sauna/vierastuvan rakentamista ja hankkeessa on haettu poikkeamista voimassa olevasta rantakaavasta. Poikkeaminen on hyväksytty ehdoilla. Sekä nyt kyseessä olevalle rakennuspaikalle on aiemmin haettu poikkeamista vuonna 2022 ja poikkeaminen on hyväksytty. Rakennuspaikalle rakennettiin uusi vapaa-ajan asunto ja vanha vapaa-ajan asunto muutettiin hankkeen yhteydessä vierastuvaksi. Hankkeessa poikettiin rantakaavan määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus ja yksi vierastupa, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Kaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetty.

Kyseinen rakennuspaikka sijoittuu meritulvavaara-alueelle. Tulvan toistuvuus 1/100a kohdassa rakennuspaikka sijoittuu vesisyvyyden osalta alle 0,5 m, 0,5 m...1 m sekä 1 m...2 m syvyydelle.

Rakennuspaikka sijoittuu Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaava 2040-alueelle. Strategisen aluerakenneyleiskaavan kohdan 10.7 mukaan rakennuspaikka sijoittuu Öjanjärven pintavesialueelle. Öjanjärvi on lähinnä teollisuuden käytössä oleva pintavedenottoalue.

Hakija on hakemuksen perusteluissa kertonut, että kiinteistölle johtavan tien kunnossapito hoidetaan tienhoitokunnan kustannuksella, kiinteistön jätevedet johdetaan umpisäiliöön, käyttövesi otetaan porakaivosta sekä kiinteistöllä on olemassa oleva sähköliittymä.

Hakija kertoo kaupunkisuunnittelun kielteisestä lausunnosta pyydettyssä vastineessa, ettei vapaa-ajan rakennuksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi aiheudu kaupungille mitään lisäkustannuksia tai velvollisuuksia. Hakijan mukaan poikkeaminen olisi perusteltua erityisesti kiinteistön varustelun, sijainnin ja tosiasiallisen käytön perusteella. Lisäksi hakija kertoo, että on tietoisesti huomionut palveluiden etäisyyden jo paikan valintavaiheessa ja arvioinut sen soveltuvan vakituiseen asumiseen.

Alueella ei ole kaavoitettu pysyvään asumiseen rakennuspaikkoja, vaan kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat loma-asumisen korttelialuetta. Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen pysyvään asumiseen aiheuttaa kunnalle erilaisia velvoitteita ja kustannuksia, kuten esimerkiksi päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito, joita kaupunkisuunnittelu on nostanut esille lausunnossaan. Pysyvä asuminen edellyttäisi kunnallistekniikalta ja palvelujen saatavuudelta erilaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Yksittäisen poikkeamislupaharkinnan kautta ei voida puoltaa asian ratkaisemista. Myöskään yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa alueen maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Päätösesityksen perustelut:

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- käyttötarkoituksen muuttaminen on kaavan vastainen
- käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta toisenlaista ympäristöä
- käyttötarkoituksen muutos toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä, kuten päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito
- kaupunkisuunnittelun antama lausunto hankkeesta on kielteinen

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

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom. nojalla, että edellytyksiä poikkeamiselle ei ole olemassa, koska:

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 75 25.06.2025

- käyttötarkoituksen muuttaminen on kaavan vastainen
- käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta toisenlaista ympäristöä
- käyttötarkoituksen muutos toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä, kuten päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito
- yksittäisellä luparatkaisulla maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)

3. että päätös on maksullinen (650 €)

Käsittely

Jäsen Kokkonieni esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetun käyttötarkoituksen muutoksen rakentamislain 57 §:n nojalla.

Lautakunta perustelee suorittamaansa kokonaisharkintaansa seuraavasti:

Käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaikeuta kaavoittamista, koska Kokkolan kaupungin kaavoituskatsauksessa ei alueelle ole suunniteltu kaavan laatimista. Hanke ei yksittäistapauksena haittaa kaavan toteutumista, koska poikkeamisessa noudatetaan kaikkia muita kaavan määräyksiä paitsi käyttötarkoitusta. Loma-asuntona rakennusta voidaan jo nyt käyttää ympärivuotisesti ja kokoaikaisesti. Käyttötarkoituksen muutoksella ainoastaan helpotetaan hakijoiden normaalia elämää siten, että he saavat digi- ja väestöviraston hyväksynnän vakituisesta asuinpaikasta eivätkä ole merkinnällä "vailla vakinaista asuntoa" Hankkeen mahdolliset kunnallistekniset ratkaisut tulee ratkaista rakentamislupa vaiheessa ei poikkeamislupaa yhteydessä. Kunnalle mahdollisesti syntyvistä velvoitteista tai lakisääteisten palvelujen järjestämisestä ei ole mitään mainintaa rakentamislain 57 §:n poikkeamislupaa estävissä kohdissa. Lautakunta toteaa erityisen syyn poikkeamiseen löytyvän hakijan lupahakemuksesta ja lausunnosta.

2. Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)

3. Päätös on maksullinen (650 euroa)

Jäsen Orjala kannatti Kokkonien vastaesitystä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 75 25.06.2025

Äänestys

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

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai seitsemän (7) ääntä, jäsen Kokkonien vastaesitys (EI) sai kolme (3) ääntä. Näin kaupunkilupapäällikön pohjaesityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom. nojalla, että edellytyksiä poikkeamiselle ei ole olemassa, koska:
 - käyttötarkoituksen muuttaminen on kaavan vastainen
 - käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyväan asumiseen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta toisenlaista ympäristöä
 - käyttötarkoituksen muutos toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä, kuten päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito
 - yksittäisellä luparatkaisulla maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)
3. että päätös on maksullinen (650 €).

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 76 25.06.2025

Poikkeamislupa (RakL 57 §) osalle kiinteistöä 272-405-86-8, Tyllintie, lupatunnus 272-2025-181

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 76
442/10.03.00.01/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote asemakaavasta (laadittu rakennuslain aikaisena rakennuskaavana), KTJ-kartta, asemapiirros ja ilmakuvat alueesta

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungin Kaustarin kylän osa Gustafs -nimistä tilaa RN:o 86:8 (272-405-86-8). Tilalla on kaksi erillistä palstaa, joista toinen pinta-alaltaan noin 4500 m² sijaitsee Auratien varrella ja toinen pinta-alaltaan noin 8650 m² Tyllintien varrella. Tilan kokonaispinta-ala on 1,3465 ha. Rakentamista haetaan tilan Tyllintien varrella sijaitsevalle palstalle, josta hakijoiden hallinnassa on 4.2.2024 allekirjoitetulla esisopimuksella 1495 m²:n suuruinen määräala. Tyllintien varrella oleva palsta on pääasiassa rakentamatonta peltoa. Auratien varrella sijaitsevala palsta osoitteessa Auratie 25 ja 27 on sitä vastoin rakennettu ja sillä sijaitsee kaksi omakotitaloa talousrakennuksineen.

Kulku haetulle rakennuspaikalle on suunniteltu Tyllintieltä.

Pituussuunnassa noin puolet Tyllintiestä kuuluu lakanneisiin yhteisiin teihin, ojiin ym. – kiinteistötunnuksen ollessa muotoa 272-878-0-0.

Kulku haetulle rakennuspaikalle on suunniteltu tapahtuvaksi juuri tältä osuudelta Tyllintietä. Suunniteltu liittymän paikka on lähes samalla kohdalla kuin olemassa oleva liittymä. Liittymä lienee peräisin ajalta, jolloin palsta on ollut osittain muussa kuin viljelykäytössä (vuoden 2007 ilmakuvan mukaan arvoituna minigolfrata tmv.).

Hanke:

2-kerroksinen asuinrakennus (noin 220 k-m²) ja 1-kerroksinen talousrakennus (noin 95 k-m²). Yhteenlaskettu kerrosala on noin 315 m².

Sovellettavat säädökset ja haetut poikkeamiset:

Uusi rakentamislaki (RakL; 751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista (132/1999) kumottiin rakentamista koskevat säädökset, tehtiin muun ohella teknisluonteisia muutoksia ja nimi muutettiin alueidenkäyttölaiksi (AKL).

Alueidenkäyttölain 58 § (asemakaavan oikeusvaikutukset) 1 ja 2 mom mukaan:

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. (21.4.2023/752)

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.”[...]

Rakentamislain 57 § (Poikkeamislupa) mukaan:

”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan

tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.”

Nyt kyseessä olevassa hankkeessa poikkeamislupaa haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 58 § 1 mom säädöksistä: hanke on voimassa olevan asemakaavan vastainen. Haettu hanke sijoittuu asemakaavassa maatalousalueelle, M, jolle ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Naapureiden kuuleminen:

RakL:n 64 §:n (kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta) 3 mom mukaan ”Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.”

Kuulemisen yhteydessä kuultavat naapurit ovat kuitanneet hanketta koskevat suunnitelmat nähdyiksi. Kuuleminen on tehty RakL:n 64 §:n 3 mom mukaisesti, eikä hankkeesta ole saatu kirjallisia huomautuksia.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 26.7.1967 vahvistettu asemakaava (laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), jossa rakennuspaikaksi haettu palsta sijoittuu maatalousalueelle, M. Asemakaavassa ei ole maatalousalueelle osoitettu rakennusoikeutta lainkaan, eikä alueella siten voida myöskään soveltaa rakennusjärjestyksen muun muassa rakennuskaavatonttien rakennusoikeuden määrää koskevia määräyksiä (3.1 §).

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

”[...]

- Rakennuspaikka on sovelias ja kelvollinen ja tontin koko yli 1000 m²

- Teiden taikka viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle kustannuksia

- Koulut ja muut palvelut löytyvät lähi etäisyydeltä

Rakennuspaikka täyttää 45 §:n vaatimukset;
Rakennuspaikka on maaperältään ja mastonmuodoiltaan hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Suunnitellun tontin koko on noin 1500 m², jolloin rakennuspaikka on riittävän suuri kyseiseen hankkeeseen. Tontilla rakennukset helposti sijoitettavissa riittävälle etäisyydelle yleisistä teistä.

Rakentaminen täyttää 45-46 § kohdassa asetetut vaatimukset;
Paikka soveltuu hyvin omakotitalon rakentamiseen ja ympäriltä löytyy useita saman tyyppin rakennuksia.

- rakentaminen täyttää 45-46 § kohdassa asetetut vaatimukset;
- teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia.
- Samankaltaisia rakennuksia löytyy useita Auratien ja Tyllintien alueelta, joten rakennukset soveltuvat rakennettuun ympäristöön, eivätkä ole poikkeavia aikaisemmasta rakennuskannasta.
- Rakennusten sijoittelussa ja tontin sijainnissa on otettu huomioon pelastushenkilökunnan ja ajoneuvojen vaivaton pääsy kiinteistölle.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on toimittanut selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole tullut kirjallisia huomautuksia.”

Hakemuksesta annetut lausunnot ja vastineet

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan (kaupunkisuunnittelu - vastuualue) ja Kokkolan Veden lausunnot.

Kaavoittaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan.

”Alueella on voimassa 26.7.1967 hyväksytty rakennuskaava.

Rakennuspaikkana toimiva kiinteistön osa on voimassa olevassa kaavassa M-alueella, eikä haetulle rakennuspaikalle ole osoitettu rakennusoikeutta. Uusien rakennuspaikkojen mahdollistaminen alueella tulee tutkia asemakaavalla, eikä yksittäisen lupaharkinnan kautta.”

Kaavoittajalta on pyydetty tarkennusta koskien alueen kaava- ja kaavoitustilannetta.

Vastauksena on saatu seuraava.

”Kaupunki tiedostaa, että alueen kaavoitus pitäisi käynnistää.

Maankäyttötiimi on käsitellyt asiaa kokouksessaan 26.3. ja ongelmana on nähty se, että kaupungilla ei ole alueella

maanomistusta eikä siten mahdollisuutta saada tuloja uusien tonttien

myynnistä. Maankäyttötiimin kokouksessa päätettiin, että kunhan alueelta saadaan maata kaupungin omistukseen, voidaan kaavoitus aloittaa.”

Tarkennuksena annettuun vastaukseen voidaan todeta seuraavaa. Maankäyttötiimi totesi sen lisäksi, ettei kaupungilla ole alueella maanomistusta, että ainoa oikea vaihtoehto on asemakaavan muutos. Prosessi sinällään vaatii selvittelyä. Kaupungilla on myös työpaikka-alueista (TP) pulaa. Alueella on [alueidenkäytön suunnittelun kannalta katsottuna] haasteellinen tilanne, joka on menossa huonompaan suuntaan.

Hakija on laatinut kielteiseen lausuntoon vastineen, jossa todetaan seuraava.

”Vastine kaavoittajan lausuntoon.

Alueen kaavoitus on ollut jo pitkään suunnitteilla eikä ole edennyt, joten katsomme että tämä ei voi olla syynä luvan eväämiselle.

rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain

rakennuspaikalle määrittelemät ehdot.

kyseiselle alueelle on vähän aikaa sitten myönnetty rakennuslupa vastaavan laiselle maapalstalle.”

Kokkolan Vesi on antamassaan lausunnossa todennut, että kiinteistö voidaan liittää vesijohtoverkostoon ja että mahdollisia liitoskohtia on kaksi. Molemmat liitoskohdat sijaitsevat naapurikiinteistöjen puolella, mistä syystä hakemuksen liitteeksi on pyydetty selvitystä ko. naapurimaanomistajien kannanotoista vesijohdon sijoittamiselle. Hakemukseen liitettyjen asiakirjojen perusteella ko. maanomistajat antavat suostumuksen vesijohdon sijoittamiselle. Hakemuksen liitettyjen asiakirjojen ja liitekarttojen osalta on huomioitava, että niissä esitetty liitoskohdan paikka ei kuitenkaan ole sama, kuin Kokkolan veden lausunnossa esittämä liitoskohta.

Valmistelu

Rakennuspaikaksi haettu määräala sijaitsee alueella, jossa on jo toteutunut tiivis voimassa olevan asemakaavan vastainen asuinrakentaminen. Voimassa olevaa asemakaavaa ei siten voida pitää rakentamisen ohjauksen kannalta katsottuna riittävänä. Rakennuspaikaksi haettua palstaa ei ole voimassa olevassa asemakaavassa merkitty rakennuspaikaksi. Alue sisältyy vesilaitoksen toiminta-alueeseen talousveden osalta, mutta rajautuu jäteveden osalta toiminta-alueen ulkopuolelle. Kokkolan Vedeltä saadun lausunnon mukaan kiinteistön liittyminen vesijohtoverkkoon on mahdollista.

Alueella on vuosituhannen vaihteen jälkeen tehty kaikkiaan 13 poikkeamispäätöstä. Poikkeamishakemuksista tehdyistä myönteisistä päätöksistä yhdeksän on koskenut olemassa olevia rakennuspaikkoja, eli kyse on ollut joko korvaavasta rakentamisesta - tai esimerkiksi talousrakennuksen rakentamisesta olemassa olevalla rakennuspaikalla. Myönteisten poikkeamispäätösten yhtenä pääasiallisena perusteena on ollut se, ettei rakennuspaikkojen lukumäärä jo entuudestaan tiheästi rakennetulla alueella lisäännä.

Kolme kielteistä poikkeamispäätöstä ovat koskeneet rakentamista entuudestaan rakentamattomalle tilalle. Näistä yhdessä Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi hakemuksen (29.8.2007 päätös nro 07/0406/2) ja toisessa tapauksessa Länsi-Suomen ympäristökeskus teki kielteisen päätöksen (LSU-2007-L-1288). Viimeksi mainittu päätös koski rakentamatonta tilaa, jolle rakennus- ja ympäristölautakunta sittemmin myönsi vastoin kielteistä valmistelua poikkeamisen omakotitalon rakentamiseksi (RYL 5.9.2018, 148 §). Kolmas hanke käsiteltiin kahteen eri otteeseen ja hakemuksesta annettiin kaksi erisältöistä päätöstä. Ensimmäinen päätös oli kielteinen (RYL 29.6.2022 §110) ja toinen - edellisen kielteisen päätöksen valitusajan päättymisen jälkeen jätetystä hakemuksesta tehty päätös myönteinen (RYL 8.2.2023 § 22).

Poikkeamisen edellytyksiin rakentamislain voimaan tuleminen ei sinällään tuonut merkittäviä muutoksia. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa on edelleen huolehdittava siitä, ettei luvan myöntämisellä aiheuteta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Alueidenkäyttölain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Säädös tarkoittaa, että asemakaavojen ajantaisuudesta on kunnan huolehdittava maanomistusoloista riippumatta.

Alueidenkäyttölain 60 §:ssä on vastaavasti säädetty asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista. Ajanmukaisuuden arviointi koskee pääasiassa yli 13 vuotta voimassa olleita ja merkittävilta osin toteutumattomiksi jääneitä asemakaavoja, mutta asemakaavan vanhentuminen tai uudistamistarve voi johtua esimerkiksi rakennusperintöä koskevien suojelumääräysten puuttumisesta, tai suojelun tavoitteiden muuttumisesta. Asemakaavan tarkistamistarpeeseen saattavat vaikuttaa myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tai maakuntakaava.

Nyt kyseessä oleva rakennuskaava-alue ei sisällynyt kaupunginvaltuuston päätöksen 17.3.2014 § 19 mukaisiin alueisiin, joiden asemakaava todettiin vanhentuneeksi, tai joissa ajanmukaisuuden arviointi tulee tulla harkittavaksi rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Alue on kuitenkin sisällynyt ajanmukaisuuden arvioinnin pohjaksi vuonna 2013 laaditun analyysin tarkastelualueeseen ja tässä analyysimateriaalissa alue on luokiteltu: kaavan vastaisesti toteutunut alue / toteutumaton asemakaava, joka ei vastaa nykyisiä tavoitteita.

Vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa Tyllintien-Auratien alueen asemakaavoitus ei ole mukana. Tyllintien ja Auratien varsi on kuitenkin yksi taajama-alueelle ja taajaman lähialueelle sijoittuvista rakennetuista alueista, joilla asemakaavamuutoksen laatiminen on tarpeen. Tarve on todettu myös aiempien vireillä olleiden poikkemishakemusten valmistelun, päätöksenteon ja kaavalausuntojen yhteydessä, mutta kaavamuutoksen aikataulua ei ole tarkemmin määritelty.

Aiempien kielteisten päätösten ja kielteisten poikkeamislausuntojen perusteluna on ollut se, ettei keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle alueelle - jolle kohdistuu rakentamispainetta ja ympäröivän alueen suhteen maankäytön yhteensovittamisen tarvetta - voida myöntää nyt haetun kaltaista lisärakentamista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä aiheuttamatta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Se, että kaavoitukselle ei rakentamislainkaan mukaan saa aiheuttaa haittaa, on poikkeamisluvan myöntämisen edellytys, jolla varaudutaan tulevaan kaavoitukseen. Poikkeamislupaharkinnassa tämä edellä mainittu varovaisuusperiaate ja kaavoitusvaran jättäminen ovat välttämättömyys ja oikeuskäytännössä on katsottu, ettei poikkeamisella saa toteuttaa hanketta, joka estää lain sisältövaatimuksen täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Vähimmäisvaatimuksena on pidetty, ettei estetä yleisten tarpeiden (esim. liikenneväylät, riittävät yhteiset alueet kuten puistot jne) toteuttamista. Jo nykytilanteessa erittäin tiheästi rakennetulle alueelle täydennysrakentamisen mahdollistaminen poikkeamisluvalla olisi edellä mainitun varovaisuusperiaatteen - ja poikkeamisen edellytysten vastaista. Yksittäisissä luparatkaisuihin on huomioitava myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Siten alueelle mahdollisesti osoitettavien uusien rakennuspaikkojen (tonttien) lukumäärä, sijoittuminen ja jakautuminen eri maanomistajien kesken on ratkaistava yksittäisen lupaharkinnan

sijaan riittäviin selvityksiin ja osallistavaan vuokrovaikutusmenettelyyn perustuvalla asemakaavamuutoksella. Tällä hetkellä voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa Kokkolan yleiskaava 2010:ssä (hyv. 13.1.1992) alue on tiivistä olemassa olevaa maaseutumaista kyläasutusaluetta AT 2, jolla uutta asutusta sallitaan ainoastaan erikseen laaditun kyläosayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille.

Hakemuksen perusteluissa on vedottu rakentamislain sijoittamisen edellytyksiä koskeviin säädöksiin (45 § sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella, sekä 46 § sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella). Nyt kyseessä olevan poikkeamislupaa koskevan hakemuksen lupaharkinnassa ratkaistavana eivät kuitenkaan ole perusteluissa esiin tuodut sijoittamisen edellytykset, vaan rakennuslain 57 §:n 2 mom mukaiset edellytykset poikkeamiseen alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentista.

Tulevassa asemakaavamuutoksessa tulevat muun ohella tutkittaviksi vireillä olevan Keskustaajaman yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden asutuksen ja keskustan suunnasta leviävän mahdollisen muun toiminnan varaukset, katu yhteydet sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kyseessä oleva tilan toinen palsta on jo rakennettu ja sillä sijaitsee 2 omakotitaloa. Rakennuspaikaksi haettu lohkottava määräala täyttää rakentamislain mukaisen pinta-alavaatimuksen, mutta samalla se mahdollistaisi - huomioiden rakennuspaikan minimipinta-alaa koskeva säädosmuutos (2000 m² -> 1000 m²), että täydennysrakentamishalukkuutta kohdistuisi myöhemmin myös esimerkiksi palstan vielä rakentamattomaan osaan. Samassa tilanteessa alueella on lukuisia maanomistajia. Osassa tiloja niiden pinta-alan puitteissa "rakennuspaikkoja mahtuisi riviin/rinnan useampia" ja osassa tiloja pinta-alan puolesta voisi muodostua merkittävä määrä täydennysrakentamista vielä täysin rakentamattomalle peltoalueelle. Vireille tulleissa hakemuksissa ja aluetta koskevissa tiedusteluissa on jo vedottu viimeaikaisiin myönteisiin poikkeamispäätöksiin. Mikäli poikkeamislupien myöntäminen jatkuu, jatkuu myös alueen hallitsemaan täydennysrakentaminen ja tiivistyminen, joka ennen pitkää johtaa siihen, ettei kaavoituksessa tarvittavia vapaa-alueita enää jää riittävästi jäljelle. Se merkitsisi muun ohella, että alueidenkäyttölain asemakaavan sisältövaatimukset täyttävän asemakaavan laatiminen vaikeutuisi entisestään.

Edellä esitetystä johtuen ja viitaten annettuihin lausuntoihin on todettava, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 76 25.06.2025

muulle järjestämiselle, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisia edellytyksiä siten ole olemassa.

Päätösesityksen perustelut

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- alueelle on jo toteutunut tiivis asemakaavan vastainen asuinrakentaminen
- alueella on rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen- ja asemakaavamuutoksen laatimisen tarve
- yksittäisellä lupaharkinnalla myönnetty rakentaminen kaventaisi tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla, että edellytyksiä poikkeamiselle voimassa olevasta asemakaavasta (AKL 58 §) ei ole olemassa, koska:
 - alueelle on jo toteutunut tiivis asemakaavan vastainen asuinrakentaminen
 - alueella on rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen- ja asemakaavamuutoksen laatimisen tarve
 - yksittäisellä lupaharkinnalla myönnetty rakentaminen kaventaisi tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia ja vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §),
3. että päätös on maksullinen (650 euroa) 1.1.2025 voimaan tulleen rakennusvalvonnan taksan 8.1 §:n mukaisesti

Käsittely

Jäsen Kokkonieni esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. Myöntää haetun poikkeamisen rakentamislain 57 §:n nojalla

Hanke ei vaikeuta kaavoittamista, koska mahdollista uutta kaavaa laadittaessa rakennuspaikka hyvin soveltuisi rakennuspaikaksi, eikä näin vaarantaisi tulevan kaavan suunnittelumahdollisuuksia. Kielteisenä perusteena ei voida vuodesta toiseen käyttää asemakaavan laatimisen tarvetta, ellei

sitä osoiteta vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu parhaiten yksittäisten poikkeamislupien tasapuolisessa kokonaisharkinnassa.

2. Päätös annetaan tiedoksi julkipanon jälkeen.

3. Päätös on maksullinen (650 euroa).

Jäsenet Huhtala ja Orjala kannattivat Kokkonien vastaesitystä.

Äänestys

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

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai viisi (5) ääntä, jäsen Kokkonien vastaesitys (EI) sai viisi (5) ääntä. Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Näin jäsen Kokkonien vastaesityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää haetun poikkeamisen rakentamislain 57 §:n nojalla

Hanke ei vaikeuta kaavoittamista, koska mahdollista uutta kaavaa laadittaessa rakennuspaikka hyvin soveltuisi rakennuspaikaksi, eikä näin vaarantaisi tulevan kaavan suunnittelumahdollisuuksia. Kielteisenä perusteena ei voida vuodesta toiseen käyttää asemakaavan laatimisen tarvetta, ellei sitä osoiteta vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu parhaiten yksittäisten poikkeamislupien tasapuolisessa kokonaisharkinnassa.

2. että päätös annetaan tiedoksi julkipanon jälkeen

3. että päätös on maksullinen (650 euroa).

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 77 25.06.2025

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) osalle kiinteistöä 272-414-27-2, Vessintie, lupatunnus 272-2025-177

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 77
441/10.03.00.01/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote Kokkolan yleiskaavasta 2010, ote KTJ-kartasta, asemapiirros ja ilmakeku alueesta

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on osa Kokkolan kaupungin Vitsarin kylä Nordandt -nimistä tilaa RN:o 27:2 (272-414-27-2). Molemmiin puolin Perhonjokea sijaitsevasta kahdesta palstasta rakentamista haetaan joen länsipuolella sijaitsevalle palstalle, joka on pinta-alaltaan noin 13,7 ha - tilan kokonaispinta-alan ollessa noin 19,2 ha. Perhonjoen länsipuolelle sijaitsevasta palstasta hakijoiden hallinnassa on noin 4,07 ha:n suuruinen määräala 5.3.2023 allekirjoitetulla esikauppakirjalla. Esikauppakirjan ehtojen mukaan kaupan kohteena olevan kiinteistön omistus ja hallinta on siirtynyt hakijoille esikauppa allekirjoituspäivänä.

Rakennuspaikaksi suunniteltu määräala on rakentamaton. Kulku haetulle rakennuspaikalle on hankkeen asemapiirroksen mukaan tarkoitus järjestää uuden liittymän kautta Vessintieltä, jolloin uuden määräalaan sisältyvän pihatien pituudeksi muodostuu noin 450 m. Hakemuksen liitteenä ilmoitus, jonka mukaan hakijat vastaavat tienrakentamiskustannuksista, sekä talvi- ja kesäkunnossapidosta. Vessintien yksityistie on rasitteena kirjattu tilaa koskeviin kiinteistörekisteritietoihin.

Hanke:

2-kerroksinen asuinrakennus, (256,5 k-m², 250 mm seinänvahvuuden mukaan laskettuna 247,5 m²), sekä 1-kerroksinen talousrakennus (autotalli 75 k-m²). Yhteenlaskettu kerrosala on noin 332 m².

Haetut poikkeamiset:

Uusi rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Koska nyt kyseessä oleva poikkeamisasia 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), jonka nimi on muuttunut 1.1.2025 alueidenkäyttölaiksi.

Hankkeelle haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla rannan suunnittelutarvetta (MRL 72 §, nyk. AKL 72 §) koskevista säädöksistä. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Hakijan perustelut ja erityiset syyt (ote):

"[...] Poikkeusluvan myöntämiseksi omakotitalolle, joka sijaitsee 325 metrin etäisyydellä suljetusta kettutarha-alueesta, on otettava huomioon useita maankäyttö- ja rakennuslain (MBL 171 §) mukaisia tekijöitä ja erityisiä poikkeuslupien arviointiperusteita. Alla on esitetty perustelu, jolla voidaan perustella myönteinen poikkeuslupapäätös:

1. **Haitat suunnittelulle, kaavan toteuttamiselle tai muulle maankäytön sääntelylle:**

Koska kyseinen ketunhoidon alue on suljettu ja rappeutunut, se tarkoittaa, että alue ei ole enää aktiivisessa käytössä. Alueella ei siten ole käynnissä olevaa, paikalliseen ympäristöön vaikuttavaa toimintaa, joten uusi rakennushanke lähistöllä ei aiheuta häiriötä tai haittaa suhteessa nykyiseen kaavoitukseen tai maankäyttöön. Omakotitalon rakentamisen tällä etäisyydellä ei katsota aiheuttavan haittaa nykyiselle maankäytölle tai lähialueen suunnitelmille. Päinvastoin, hanke voi edistää alueen myönteistä kehitystä, kun maa-alue otetaan uudelleen käyttöön asuintarkoituksiin, mikä voi torjua ränsistyneen alueen kielteistä kehitystä.

2. Haittaa luonnonsuojelutavoitteiden saavuttamista:**

Käytöstä poistetun kettutarha-alueen ja sen rappeutumisen ekologinen arvo todennäköisesti vähenee ajan myötä, koska sitä ei enää hoideta. Omakotitalon rakentaminen 325 metrin päähän tästä alueesta ei vaarantaisi luonnonsuojelutavoitteita, koska se ei todennäköisesti vaikuta merkittäviin luontotyypeihin tai eläimistöön. Lisäksi vastuullisella suunnittelulla voidaan varmistaa, että rakennukset sijoitetaan siten, että ne eivät vaikuta haitallisesti läheisiin luonnonvaroihin tai luonnonvaraisiin eläimiin. Alueella on todennäköisesti jo tapahtunut rappeutumista, mikä minimoi luonnonympäristöön kohdistuvien kielteisten vaikutusten riskin.

3. Haittaa rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä oleva alue ei ole erityissuojelualue eikä alue, jolla on säilytettäviä historiallisia tai kulttuuriperintöön kuuluvia rakennuksia. Näin ollen katsotaan, että rakennusluvan myöntäminen omakotitalolle ei uhkaa rakennetun ympäristön suojelua. Päinvastoin, uuden omakotitalon rakentaminen voi edistää myönteistä muutosta rakennetussa ympäristössä korvaamalla ränsistyneen ketunhoidon alueen toimivalla ja houkuttelevalla asuinympäristöllä.

4. Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia:**

Koska kyseinen alue sijaitsee 325 metrin päässä käytöstä poistetusta, huonokuntoisesta ketunhoidon alueesta, omakotitalon rakentamiseen ei katsota liittyvän merkittäviä kielteisiä ympäristövaikutuksia. On todennäköistä, että alueen rappeutuminen ja kunnossapidon puute ovat jo vaikuttaneet siihen, joten ei ole vaaraa, että uusi rakennushanke aiheuttaisi merkittäviä kielteisiä vaikutuksia ympäröivään alueeseen. Lisäksi kaikki rakentamisen aikana toteutettavat toimenpiteet, kuten maankuivatus ja eroosio, voidaan suunnitella siten, että kielteiset ympäristövaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Päätelmä:

Voidaan väittää, että omakotitalon rakentamisella tähän paikkaan ei ole haitallisia vaikutuksia suunnitteluhakemukseen tai alueen käyttöön. Sen ei myöskään katsota vaikuttavan kielteisesti luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön tavoitteisiin, eikä ole näyttöä siitä, että sillä olisi merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Päinvastoin, kehitystä voidaan pitää alueen kannalta myönteisenä, koska se voi edistää maan kestäväää uudelleenkäyttöä ja parantaa tällä hetkellä hylättyjen alueiden esteettistä ja toiminnallista arvoa. Näiden tekijöiden perusteella uuden omakotitalon rakentamiselle olisi myönnettävä poikkeuslupa."

Hakijan laatimat perustelut ovat kokonaisuudessaan kokousasian oheisaineistona

Oheisaineisto: Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt poikkeamiselle

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 13.1.1992 hyväksytty Kokkolan yleiskaava 2010 (oikeusvaikutukseton), jossa rakennuspaikaksi haettu määräala sijoittuu osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, M. Merkinän mukaan maatilojen talouskeskusten rakennuspaikoille saa rakentaa kaksi enintään kaksiasuntoista maatalouden harjoittamiseen liittyvää asuinrakennusta. Määräalan rantaan rajautuva osuus on yleiskaavassa maa -ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta, MU. Lisäksi määräalan itäisellä jokirantaan rajautuvalla osuudella on yleiskaavassa merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

Alue sisältyi Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan alueeseen vielä kaavaluonnosvaiheessa vuonna 2010, mutta alue rajattiin kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualuerajauksen ulkopuolelle.

7.3.2022 hyväksytyssä Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa tilan RN:o 27:2 ja siitä lohkottavan määräalan läheisyyteen kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- liikenteen avaintemassa (4.6) tieliikenteen pitkän aikavälin yhteystarve
- viher- ja virkistyskohteiden avaintemassa (5.4) Perhojoen ulkoilureitti
- maankäytön ohjauksen avaintemassa (9.2 ja 9.4) keskustaajaman yleiskaavan päivitystarve

Lisäksi alue kuuluu keskustaajaman yleiskaavan suunnittelualueeseen. Vuonna 2006 alun alkaen Kanta-Kokkolan yleiskaava 2030 nimisenä käynnistetty yleiskaavatyö on aloitusvaiheessa. Kokkolan kaavoituskatsaus 2025 mukaan yleiskaava "käsittää vuonna 2006 hyväksytyn Keskikaupungin yleiskaavan sekä Kanta-Kokkolan alueet, joilla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kyseessä on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin taajama-alueen ja keskustan yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa maanhankintaa, asemakaavojen laadintaa ja muutoksia, sekä sijoittamisen edellytysten tarkastelua."

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut hakemuksesta naapuruston viran puolesta kirjeitse. Kuulemisajan päättymiseen mennessä 4 naapureista palautti kuulemislomakkeen täytettynä, mutta kenelläkään naapureista ei ollut hankkeesta huomautettavaa. Kuultaville naapureille lähetetyssä kuulemiskirjeessä on mainittu siitä, että mikäli

kuulemislomaketta ei palauteta määräaikaan mennessä, katsotaan että kuultavalla naapurilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Lisäksi Vessintien yksityistiekuntaa on kuultu sähköpostitse 17.6.2025. Tiekuunnan yhteyshenkilöltä saatava vastaus esitellään kokouksessa.

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Poikkeamisesta koskevasta hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan (kaupunkisuunnittelu -vastuualue) - , ympäristöpalveluiden – sekä Kokkolan Veden lausunto.

Kaavoittaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan.

”Hankkeessa on tarkoitus rakentaa omakotitalo (265,5 k-m²) ja autotalli (75 k-m²). Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010, jossa alue on Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Rakennuspaikka ei ole tulva- aluetta. Etäisyyttä kyläasutukseen on noin 400 metriä.

Läheisellä kiinteistöllä sijaitsee turkistarha, jolla on voimassa oleva ympäristölupa. Rakennuspaikan etäisyys turkistarhaan on noin 200 metriä. Kyseessä on keskikokoinen turkistarha, jonka ohjeellinen suojaetäisyys asuinkiinteistöön harvaanasutulla alueella asuinkiinteistöön on 300-400 metriä. Kaavoitetulla alueella tuo suojaetäisyys olisi 700 metriä. Voimassa olevan ympäristöluvan mahdollistamia toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Tämän vuoksi hakemusta ei voida puoltaa.”

Ympäristötarkastaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan.

”Asuinkiinteistöksi tarkoitettavaa rakennushanketta ei voi puoltaa hakemuksessa esitettyyn paikkaan ympäristönsuojeluviranomaisen puolelta, koska etäisyys turkistarhaan ilmakuvan perusteella on noin 230 metriä.

Vaikka lähialueella on myös toinenkin turkistarha ja molempien turkistarhojen läheisyydessä on asuinkiinteistöjä ympäristöministeriön ohjeistusta pienemmillä etäisyyksillä, niin silti ympäristöministeriön turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjetta 2/2018 tulisi noudattaa lupaharkinnassa myös siinä tilanteessa, kun luvitetaan asuinkiinteistöä turkistarhan sijaan.

Rakennushankkeita ei tulisi ratkaista yksittäisillä

poikkeamispäätöksillä kyseiselle alueelle, vaan alueelle tulisi määrittää sopivat rakennuspaikat, joihin taloja voi rakentaa.

Ympäristöministeriön turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjeen 2/2018 mukaan ohjeellinen etäisyys asuinkiinteistöön keskikokoiselle tarhalle harvaanasutulla alueella on > 300-400 m.

Kiinteistöllä 272-414-32-3 on turkistarha. Turkistarhassa on lupa pitää 550 siitosnaaraskettua/supia pentuineen. Kyseessä on keskikokoinen tarha. Tarha on lähellä suuren tarhan rajaa (yli 600 siitosnaaraskettua/supia).

Turkistarhalla on voimassa oleva ympäristölupa. Turkistarha on sijainnut kyseisellä paikalla pitkään. Turkistarhalla tulee pysyä edellytykset jatkaa toimintaa. Mikäli suunnitteilla oleva rakennus myydään jossakin vaiheessa uudelle omistajalle, niin tilanteesta voi tulla hankala, jos uusi omistaja kokee esimerkiksi hajuhaittaa jo olemassa olevasta turkistarhasta.”

Hakijan laatimat perustelut toimivat samalla vastineena annettuihin kielteisiin lausuntoihin.

Kokkolan vedeltä on lausuntona saatu kartta vesijohdon mahdollisesta liitoskohdasta. Liitoskohta sijoittuu naapurikiinteistön RN:o 24:0 puolelle. Poikkeamista koskevan hakemuksen liitteenä on hakijan laatima luonnos uuden vesijohdon sijoittamisesta. Edellä mainitusta johtuen ko. naapuritilan omistajalta on pyydetty kannanotto vesijohdon sijoittamista koskevista suunnitelmista.

Saapuneessa vastauksessa seuraavaa (käännös):
Vähiten vaikutuksia ympäröiville alueille, - mukaan lukien vanha säästetty haapaa ja kuusta kasvava metsä - aiheutuisi, mikäli vesijohto sijoitettaisiin joko heti olemassa olevan tien viereen, tai tien alle. Myöskään lehtikuusimetsään ei tulisi vaikutuksia, eikä kivirakenteet rikkoontuisi. Tietä ei käytetä paljon. Voitaisiin välttää ajankohtaa, kun maanviljelijä käyttää tietä. Rakentamisvaiheessa on mahdollista huomioida retkeilijöiden tienkäyttö ja tarvittaessa ohjata kulku väliaikaisesti muualle. Tie tulee tasoittaa ja sorata kaivuutöiden jälkeen, sekä oja kunnostaa. Tie kulkee myös pienen kiinteistön 272-414-1-2 [eri maanomistaja] kautta tilan puuttoman länsikulman poikki, mikä on otettava huomioon myös.

Valmistelu

Vaikka kyseessä olevalle tilalle haetaan lupaa pysyvään asumiseen tarkoitetulle omakotitalolle, on vireillä olevan hankkeen lupaharkinnassa sovellettava maankäyttö- ja rakennuslain rannan suunnittelutarvetta koskevia säädöksiä (MRL 72 §, nyk. AKL 72 §), koska rakennuspaikaksi haettu määräala rajautuu Perhojen rantaan saakka ja sijaitsee Perhojen rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Lisäksi haettu rakennuspaikka sijoittuu etäämmäs olemassa olevasta

kyläasutuksesta. Etäisyyttä pihapiiriin rakennuksista Perhojen rantaan on hankkeen asemapiirroksen mukaan arvioituna noin 130-150 m. Etäisyydestä johtuen – ja koska kyse on pysyvästä asumisesta -, hakemuksen lupaedellytysten arvioimisessa ei kuitenkaan ole nähty tarpeelliseksi soveltaa emätilan rantaviivaan perustuvaa mitoitustarkastelua.

Olevasta kyläasutuksesta etäällä sijaitseva haettu rakennuspaikka on peltoa, jota reunustavat kiviaidat. Etäisyydet lähimpään tiiviiseen kyläasutukseen (Railot ja Visur) ovat noin 400 metriä. Naapurikiinteistöllä sijaitsevan turkistarhan kiinteistörajaan etäisyyttä haetusta rakennuspaikasta on noin 200 m. Yleispiirteisen tulvakartan mukaan haettu rakennuspaikka ei sijaitse tulvavaara-alueella.

Alue on aiemmin kuulunut Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan suunnittelualueeseen vielä yleiskaavan luonnosvaiheessa vuonna 2010. Kaavaluonnosvaiheessa nyt kyseessä oleva määräala sijoittui turkistarhan suojavyöhykkeen sisäpuoliselle maatalousalueelle (MT), jolle sai sijoittaa ainoastaan maatalouden talousrakennuksia. Lisäksi tilan poikki johti uusi kokoojakatu, jonka sijaintia myöhemmässä kaavavaiheessa siirrettiin hieman enemmän kaakkoon. Kokonaisuutena Pohjanlahdentien (Vt 8) ja pohjanmaanradan väliin jäävä alue (Vitsari, Rajlot, Honkbacken, Visur ja Vessi) oli jo rakennetuilta osiltaan pientalovaltaista asuntoaluetta AP, eikä alueelle oltu osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaavaluonnoksen määräyksen mukaan kyseessä oli tiiviisti rakentunut kylämainen asuntoalue tai sen osa, jonka täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Juuri tästä johtuen alue sittemmin rajattiin yleiskaavan ehdotusvaiheessa ensin kaavan suunnittelu - ja sittemmin vahvistumisalueen ulkopuolelle.

Vitsari-Rajaluodon, Hongabackenin ja Visuri-Vessin alueen asutus on tiivistynyt erityisesti 1970-luvulta alkaen ympäröivästä maastosta nouseville harjanteille ja mäkialueille. 1980-luvulla Vessintien- ja Perhojen välisellä alueella lisääntyi myös turkistarhaukseen liittyvä rakentaminen. Viimeisimmät maankäyttö- ja rakennuslain aikaiset myönteiset omakotitalon rakentamista koskevat lupapäätökset ovat peräisin vuosilta 2010 ja 2012. Molemmat lupa-asiat ratkaistiin aikana, jolloin sekä vireillä olleessa yleiskaavoituksessa - että suunnittelutarveratkaisuissa vielä sovellettiin emätilan pinta-alaan perustuvaa mitoitusta maanomistajien yhden vertaisen kohtelun turvaamiseksi. Kyseessä olevissa hankkeissa mitoitusta emätilalla todettiin olevan vielä jäljellä. Toisessa hankkeesta annetussa kaavakonsultin lausunnossa ei lisäksi pidetty suunnittelutarveratkaisun esteenä rakennuspaikan sijaintia

turkistarhojen ja navetoiden suojavyöhykkeellä. Sitten alue rajattiin yleiskaavan suunnittelualueen ulkopuolelle ja haja-asutusalueen lupaharkinnassakin luovuttiin Kokkolassa emätilatarkastelusta yhtenä luvan myöntämisedellytysten arvioimisen välineenä.

Molemmat edellä mainitut myönteiset päätökset koskivat omakotitalon rakennushankkeita, jotka sijoittuvat lähes vastaavalle etäisyydelle kuin nyt kyseessä oleva hanke. Ympäristöministeriön suojaetäisyyksiä koskevia ohjeistuksia on myöhemmin kuitenkin muutettu ja voimassa olevan ympäristöluvan mukaisella eläinmäärällä ohjeellinen etäisyysvaatimus naapuritilalla sijaitsevan turkistarhaan tulee olla vähintään 300 m. Etäisyys suunnitteilla olevan omakotitalon pihapiiristä turkistarhakiinteistön rajaan on noin 200 m. Koska turkistarhan ympäristölupaa ei ole rauetettu, vaikuttavat voimassa oleva ympäristölupa ja vaadittavat suojaetäisyydet naapurikiinteistöjen rakentamismahdollisuuksin, vaikka tarhausta kiinteistöllä ei tällä hetkellä harjoiteta.

Mahdollinen jo nykyisellään tiivistä kyläasutusta täydentävän rakentamisen määrä ja sijoittuminen tulee alueella ratkaista kaavoituksella, koska muuta keinoa esimerkiksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi ei ole käytettävissä. Aiemmin mitoitustarkastelu oli yksi tällaisista välineistä, joiden avulla voitiin arvioida, ettei vastaavassa tilanteessa olevia maanomistajia asetettu eriarvoiseen asemaan toisiinsa nähden. Joka tapauksessa lupaharkinnassa on varmistuttava siitä, että kunnalle jätetään riittävä suunnitteluvara kaavoitusta varten. Alueella on maankäytön yhteensovittamisen tarve olemassa olevan elinkeinotoiminnan, asutuksen ja myös muun ohella pitkä aikavälin tieyhteyssuunnitelmien vuoksi. Alueelle kohdistuvia -, erityisesti omakotitalon rakentamismahdollisuuksia koskevia tiedusteluja on ollut viime vuosina lukuisia. Tiedusteluiden lukumäärästä ja luonteesta päätellen rakentamishalukkuuden voidaan nähdä alueella kasvaneen entisestään.

Edellä esitetystä johtuen, sekä viitaten hakemuksesta saatuihin lausuntoihin voidaan todeta, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiselle poikkeamiselle saman lain 72 §:n 1. momentin säädöksistä siten ole olemassa. Asian ratkaiseminen yksittäisellä lupaharkinnalla kaavoituksen sijaan vaarantaa alueen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Päätösesityksen perustelut:

Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- hanke sijaitsee etäällä jo nykyisellään tiiviisti rakennetusta kyläalueesta
- alueella on maankäytön yhteensovittamisen tarve
- etäisyys naapurikiinteistöllä sijaitsevaan turkistarhaan – jolla on voimassa oleva ympäristölupa - on liian pieni
- rakentamista ei voida sallia yksittäisellä luparatkaisulla kaventamatta vireillä olevan ja tulevan kaavoituksen suunnitteluvaraa ja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 § nojalla

1. että edellytyksiä poikkeamiseen saman lain 72 §:n 1 mom säädöksistä ei ole olemassa koska:
 - hanke sijaitsee etäällä jo nykyisellään tiiviisti rakennetusta kyläalueesta
 - alueella on maankäytön yhteensovittamisen tarve
 - etäisyys naapurikiinteistöllä sijaitsevaan turkistarhaan - jolla on voimassa oleva ympäristölupa - on liian pieni
 - rakentamista ei voida sallia yksittäisellä luparatkaisulla kaventamatta vireillä olevan ja tulevan kaavoituksen suunnitteluvaraa ja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua
2. että päätös annetaan julkisanon jälkeen,
3. että päätös on maksullinen, 620 euroa

Käsittely

Jäsen Snellman esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että haettu poikkeamislupa myönnetään

Perustelut:

Kokonaisvaltaisessa tarkastelussa voidaan katsoa, että poikkeusluvan myöntämisen puolesta on olemassa enemmän painavia olosuhteita, erityisiä syitä ja perusteluita kuin kielteisen luvan myöntämisen puolesta:

- Turkistarha ei ole aktiivisessa käytössä
- Ympäristöministeriön ohje 2/2018 on ohje eikä ehdoton määräys
- Vastaavia ratkaisuja on tehty aiemmin Kokkolassa ja valtakunnallisesti. KHO 2015:118 on sallinut asuinrakentamisen 220-270 m etäisyydelle turkistarhasta, kun haitat ovat hallinnassa. Etäisyys ei enää käytössä olevaan turkistarhaan on 320-350 m ja on siten ohjeelliset suojaetäisyyden (300-400 m) alapuolelle
- Rakentamisella ei ole haittaa ympäristölle eikä luonnolle, ja hanke on toteutettavissa alueelle sopivasti. Rakennuksen sijainti on luonnollinen jatkumo olemassa olevalle kylärakenteelle (400 m). Hanke tukee kylämäisen yhdyskuntarakenteen hallittua laajentamista. Hanke sijoittuu 150-160 m joesta eikä vaikuta ohjeelliseen ulkoilureittiin ja sen käyttömahdollisuuksiin
- Hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa alueen maakäytön yhteensovittamiselle, koska se ei sulje pois muuta käyttöä eikä sido merkittävästi tulevaa kaavoitusta
- Hanke ei vaaranna muiden maanomistajien kohtelua, koska Kokkolan kaupunki on luopunut emätilaperusteisesta mitoituksen soveltamisesta haja-asutusalueiden lupaharkinnassa
- Hanke vahvistaa perheyriksen tulevaisuutta. Hakija omistaa peltomaata samalla alueella ja asettuminen luo edellytykset jatkuvaan viljelyyn ja hoidon jatkamiselle, joka tukee elävää maaseutua ja aktiivista maataloutta
- Hanke yhdistää tärkeitä yhteiskunnallisia arvoja kuten perhepiirin sosiaaliset olosuhteet, pitkän aikavälin liiketoiminnan kehittäminen ja paikallisen maatalousmaan käyttö

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen,

3. että päätös on maksullinen, 620 euroa

Jäsenet Kokkonen, Koskela, Orjala, Huhtala ja Nurmi kannattivat Snellmanin vastaesitystä.

Äänestys

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

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) ei saanut yhtään ääntä, jäsen Snellmanin vastaesitys (EI) sai

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 77 25.06.2025

kymmenen (10) ääntä. Näin jäsen Snellmanin vastaesityksestä tuli lautakunnan yksimielinen päätös.

Liite B

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. että haettu poikkeamislupa myönnetään,
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen,
3. että päätös on maksullinen, 620 euroa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 78 25.06.2025

Kiinteistö Oy Kokkolan Kimalaisenpolku, 272-55-111-5, Kimalaisenpolku 12a, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 § (Yksikerroksinen ympärivuorokautinen palvelutalo, aitaaminen, aurinkokeräimet vesikatolle ja 12 kpl maalämpökaivoja)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 78
444/10.03.00.02/2025

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta	Rakennuslupa (MRL) 2025-183 Päätöspäivämäärä 25.06.2025
----------------------------------	---

Rakennuspaikka

272-55-111-5
Pinta-ala 7770.0
Kimalaisenpolku 12a
67800 KOKKOLA

Hakija

Kiint Oy Kokkolan Kimalaisenpolku
c/o Hoivatilat Oyj Kasarmintie 21
90130 OULU

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
(Yksikerroksinen ympärivuorokautinen palvelutalo, aitaaminen, aurinkokeräimet vesikatolle ja 12 kpl maalämpökaivoja)

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	2360.0	2360.0	8850.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Hoivakoti, PRT
Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	11.06.2025	Puoltava
Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki	13.06.2025	Ehdollinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 78 25.06.2025

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret	13.06.2025	
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	12.06.2025	Puoltava
Infrasuunnittelija Eero Timonen	16.06.2025	Ehdollinen
Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä	13.06.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Energialaskelma
Energiaselvitys
Energiatodistus
Ilmoitus väestönsuojasta
Kosteudenhallintaselvitys
Liikuntaesteettömyys selvitys
Havainnekuvat
Naapurien kuuleminen
Naapurien huomautus
Vastine naapurien huomautukseen
Poistumisturvallisuusselvitys
Palotekninenselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja käsittelystä / hyötykäytöstä
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Virallinen rakennuslupakartta
Väriyssuunnitelma
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rajanaapurit on kuultu viranpuolesta. Kaksi naapuria on huomauttanut hankkeesta. Huomautukset liittyivät kiinteistön liittymän sijaintiin, autopaikkojen määrään, autopaikkojen sijaintiin sekä rakennuspaikan osoitenumeroon. Hakijalta on pyydetty vastine naapureiden huomautuksiin. Hakijan vastine sekä naapureiden huomautukset ovat hakemuksen liitteenä. Hakija muuttanut suunnitelmia naapureiden kuulemisen jälkeen. Liittymän sijainti muutettiin Kimalaisenpolulla hiukan kesemmäksi tonttia sekä autopaikkojen sijoittelua ja määrää muutettiin. Lisäksi rakennusten julkisivujen värejä muutettiin. Kokkolan kaupunkia on kuultu naapurina sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Rakennuslupahakemukseen liittyy rakennusvalvontapäällikön 18.3.2025 myöntämä poikkeamispäätös 2025-55, § 5. Poikkeaminen on koskenut rakennusalueen ylitystä, poikkeamista autopaikkojen määrästä sekä niiden sijaintia, syväkeräysastiat ja huoltotie sijoittuvat asemakaavan mukaiselle tontin istutettavalle osalle. Poikkeamispäätöksessä on käsitelty myös IV- konehuoneen sijoittuminen ullakolle, asemakaavassa yksikerroksiselle merkitylle alueelle. Poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Myönnetään MRL 175 § mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten käyttöturvallisuudesta (1007/2017) § 18.

Pääsisäänkäyntien ovet on suojattu kinostumisesta katoksilta. Osa ulko-ovista jätetään kausittaisesta tai vähäisestä käytöstä johtuen suojaamatta, näiden kulkuväylien kunnossapito varmistetaan kiinteistön huoltotoimin.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

- Rakennuslupa esitetään myönnettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi 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

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Väestönsuojan tarkastus

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

Terveystarkastajan lausunnon ehtoja tulee noudattaa

Tämän luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis ja käyttökunnossa

Infralausunnon ehdot huomioitava

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitoksella

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoituslaitteistolla

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

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

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.

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 78 25.06.2025

- 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 § 79 25.06.2025

Ympäristönsuojelulain 115 §:n mukainen ilmoitus eläinsuojasta / Haasalan Tila Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 79
872/11.01.01/2024

Valmistelija

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle on jätetty ympäristönsuojelulain 115 §:n mukainen ilmoitus eläinsuojasta kiinteistöllä 272-420-31-1. Ilmoitus koskee uuden maidontuotantoon keskittyvän tilatoiminnan aloittamista, jossa rakennetaan tuotantorakennus, kaksi lietelantasäiliötä, laakasiilot ja katettu kuivalantala. Tuotantorakennukseen sijoitetaan 168 kpl lypsylehmiä ja 44 kpl vasikoita. Tilakeskuksen sijainti on esitetty liitteessä C.

Ilmoitus on kuulutettu Kokkolan kaupungin internetsivuilla 10.2.2025 – 19.3.2025 välisenä aikana ja ilmoituksesta on kuultu naapurit oheismateriaalissa olevan aineiston mukaisesti. Ilmoituksesta on pyydetty lausuntoa etelä-pohjanmaan ELY-keskukselta.

Liitteessä A on esitys ilmoituspäätöksestä. Liitteessä B on ilmoituksen kuulutusvaiheen aineisto. Oheismateriaalissa A on kaikki ilmoitukseen liitetyt asiakirjat täydennyksineen.

Liite A

Ilmoituspäätös

Liite B

Nähtävillä ollut aineisto

Liite C

Sijaintikartta

Oheismateriaali A

Ilmoituksen asiakirjat

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä Haasalan Tila Oy:n ilmoituksen ja myöntää liitteen A mukaisen ilmoituspäätöksen eläinsuojalle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 80 25.06.2025

Maa-aineslupa Sundström Oy Ab, Kvisandin hiekanottoalue

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 80
854/11.03.03/2023

Valmistelija Ympäristötarkastaja Heidi Mäki-Leppilampi

Sundström Oy Ab on hakenut maa-aineslupaa hiekan ottamiseksi kiinteistöltä Kvisand: 272-401-4-240.

Kyseessä on uusi ottamisalue, joka on laajuudeltaan 5,7ha. Alueen lähistöllä on useita vanhoja hiekkamonttuja. Lupaa haetaan 10 vuodelle ja kokonaisottomäärä hiekan osalta on 350 000 k-m³.

Lupahakemus ja ottamissuunnitelma on kuulutettu Kokkolan kaupungin internetsivuilla 10.2.2025 – 19.3.2025 välisenä aikana. Lisäksi on kuultu naapurikiinteistöjen omistajat. Hakemuksesta on pyydetty lausuntoa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Kokkolan kaupungilta. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus antoi hakemuksesta lausunnon. Hakemuksen johdosta ei jätetty muistutuksia eikä mielipiteitä määräaikaan mennessä.

Liite A
Oheisaineisto A

esitys lupapäätöksestä
hakemusasiakirjat

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää Sundström Oy Ab:lle maa-ainesluvan liitteen A mukaisesti.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 81 25.06.2025

Lausunto Arctial MidstreamCo Oy:n YVA-ohjelmasta yhteysviranomaiselle

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 81
108/11.00.03/2025

Valmistelija Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Asia

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus pyytää lausuntoa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta Arctial MidstreamCo Oy:n ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta koskien alumiinitehtaan rakentamista Kokkolan Kruunuportin alueelle.

Lausunnon kuulemisaika on 28.5. - 26.6.2025. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toimii YVA-menettelyn yhteysviranomaisena. Envineer Oy toimii hankkeen YVA-konsulttina. Yhteysviranomainen antaa lausunnon arviointiohjelmasta, jonka jälkeen YVA-menettely etenee ympäristövaikutusten arviointiselostukseen. YVA-selostuksesta pyydetään lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnalta. YVA-selostuksen jälkeen yhteysviranomainen antaa perustellun päätelmän, jonka jälkeen hanke etenee lupaprosesseihin. Luvitusvaiheessa pyydetään lausuntoja vielä uudelleen. Hankkeen sijainti on esitetty liitteessä A. YVA-ohjelma löytyy internet-sivuilta osoitteesta [Arctial MidstreamCo Oy, alumiinitehdas, Kokkola ja Kruunupyö](#) ja paperiversiona Kokkolan kaupungintalolta.

Liite A Sijainti

Hanke

Arctial Oy suunnittelee Kruunuportin teollisuusalueelle vähähiilistä primäärialumiinitehdasta, jonka vuotuinen tuotantokapasiteetti on 550 000 tonnia alumiinia. Tuotanto kattaa myös mahdollisen tuotannossa tarvittavien anodien mahdollisen valmistuksen. Kruunuportin alue sijaitsee Kokkolan ja Kruunupyön kuntien rajalla, noin 5 km lounaaseen Kokkolan keskustasta. Alueen koko on 170 hehtaaria.

Hanke voi edellyttää tarvetta parantaa Kokkolan ja Kruunupyön paikallista infrastruktuuria, kuten teitä, rautateitä ja vesijohtoverkkoa. Kokkolan kaupunki suunnittelee uutta, muuta aluekehitystä tukevaa tieyhteyttä KIP-alueelta Kruunuporttiin Kvikantin asuinalueen ja Laajalahden peltöjen kautta. Väylävirasto suunnittelee Kruunuportin

hankealueen reunaa kulkevan rautatien yhteyteen uuden pistoraitteen lisäämistä.

Tarkasteltavat vaihtoehdot

VE0:

Vaihtoehdossa VE0 alumiinitehdasta ei toteuteta. Hankealue säilyy nykyisessä käytössä, eikä alueelle tule muutoksia tehdastoiminnan vuoksi.

VE1:

Vaihtoehdossa VE1 Kruunuportin alueelle rakennetaan 550 000 tonnin tuotantokapasiteetin primäärialumiinitehdas, joka kattaa alumiinin valmistuksen elektrolyysillä, valimon sekä mahdollisten tuotannossa tarvittavien anodien (300 000 t/a) valmistuksen. Edellä mainittujen toimintojen lisäksi toimintaan voi sisältyä myös alumiinin jatkojalostusta valssaamossa. Valssaamon toiminnot sijoittuvat hankealueen Kruunupyyn puolelle. Hanke sisältää kahden erillisen, noin kilometrin pituisen 400 kV:n ilmajohdon rakentamisen Hirvisuon sähköasemalta tehtaalle. Suunnitellut voimajohdot kulkevat enimmäkseen aiemmin rakennetussa johtokäytävässä. Toiminta sisältää lisäksi yhteensä enintään 50 000 tonnia ulkoisista lähteistä peräisin olevaa alumiiniromun vastaanottamisen valssaamon raaka-aineeksi.

VE2:

Vaihtoehto VE2 on muutoin sama kuin vaihtoehto VE1, mutta ilman anodien valmistusta paikan päällä. Tässä vaihtoehdossa anodit ostetaan niitä tuottavalta osapuolelta ulkomailta ja tuodaan sataman kautta työmaalle yhdessä kaikkien raaka-aineiden kanssa.

Ehdotus lausunnoksi

Kokkolan kaupungin ympäristöpalvelut on tutustunut YVA-ohjelmaan. YVA-ohjelma on laaja ja antaa hyvän kuvan hankkeesta muodostuvista ympäristövaikutuksista. Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että hankkeen YVA-selostusvaiheessa tulee kiinnittää enemmän huomiota seuraaviin asioihin:

YVA-ohjelmassa ilmapäästöt, mukaan lukien pölyäminen, on arvioitu hankkeen merkittävimmäksi ympäristövaikutukseksi. Ilmapäästöillä voi olla vaikutuksia ilmanlaatuun, kasvillisuuteen, pintavesiin sekä

alueen viihtyvyyteen. YVA-selostuksessa tulee esittää yksityiskohtainen mallinnus ilmapäästöistä, vertaillen erityisesti vaihtoehtojen VE1 ja VE2 vaikutuksia nykytilanteeseen. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti rikkidioksidi- ja PAH-yhdisteisiin, koska VE1 sisältää anodien valmistuksen paikan päällä.

Vetyfluoridin leviämismallinnuksen osalta tulee kuvata myös haju-, terveys- ja ekologiset vaikutukset. Vaikutukset tulee arvioida lähimmissä häiriintyvissä kohteissa (mm. eläintilat ja asutus). Vaikutuksista tulee myös arvioida kuinka laajalle vetyfluoridin haju voi kantautua Kokkolan alueella eri tuuliolosuhteissa. Leviämismallinnuksia tehdessä tulee huomioida, että rakennettavan alueen ja kruunupyyn lentokentän tuuliolosuhteet voivat poiketa toisistaan. Paras vaihtoehto olisi pohjustaa mallinnukset hankealueen tuulitietojen mukaan.

YVA-selostuksessa tulee tarkemmin avata hankkeen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä sekä esittää mahdollisuuksia niiden vähentämiseen ja ekologiseen kompensointiin. YVA-selostuksessa tulee arvioida myös rakentamisen aikaisia kasvihuonekaasupäästöjä (esim. työkoneista ja liikenteestä) sekä niiden vaikutuksia alueelliseen päästölaskentaan. Rakentaminen voi vaikuttaa olemassa oleviin hiilinieluihin ja -varastoihin. Rakentamisen aikaiset vaikutukset olisi hyvä huomioida vaikutusten arvioinnissa, kun tarkastellaan hankkeen elinkaaren aikaisia vaikutuksia. Toiminnasta aiheutuu myös välillisesti kasvihuonekaasupäästöjä mm. liikenteen lisääntymisen kautta. Näihin tulisi kiinnittää myös huomioita ja pyrkiä minimoimaan päästöjä esimerkiksi kuljetusten optimoinnilla ja ajoneuvojen valinnoilla.

Selostusvaiheessa tulee esittää tarkemmat kuvaukset alueella syntyvistä hulevesistä, niiden laadusta, käsittelystä ja pois johtamisesta ja arvioida muodostuuko riskejä vesistöille. Alueelle rakennetaan paljon tiivistä pintaa, jolloin hulevesiä muodostuu merkittävä määrä. Hankealueella on purovesistöjä ja ojia. Osa nykyisistä hankealueella olevista purovesistöistä laskee vesiä Patamäen pohjavesialueen ja Laajalahden pohjavesialueen alueen läpi Öjanjärveen.

Hankealueen läheisyydessä sijaitsee kolme luokiteltua pohjavesialuetta: Patamäen 1-luokan pohjavesialue, Överbyggåsenin 1-luokan pohjavesialue ja Laajalahden 2-luokan pohjavesialue. GTK:n tutkimuksen mukaan hankealueella pohjaveden pääasiallinen virtaussuunta on länteen/luoteeseen pois päin Patamäen pohjavesialueesta. Pohjaveden virtaussuunnat

alueella ovat poispäin Patamäen pohjavesialueesta. Myös GTK:n vuonna 2024 tekemä partikkelimallinnus osoittaa alueen pohjaveden virtauksen suuntautuvan länteen/luoteeseen. YVA-selostuksessa tulee kuvata miten varmistetaan läheisten pohjavesialueiden ja alueella sijaitsevan pohjavesilammikon laatu toiminnan aikana ja erityisesti onnettomuustilanteissa.

Selostusvaiheessa tulee esittää tarkemmat kuvaukset rakennettavasta ilmajohdosta ja sen vaikutuksista. YVA-ohjelman mukaan rakennetaan kaksi erillistä 400 kV:n ilmajohtoa, jotka kulkevat enimmäkseen aiemmin rakennetussa johtokäytävässä. Asiaa tulee kuvata tarkemmin ja liittää YVA-selostukseen havainnekuvia.

Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että YVA-ohjelmassa esitetty kuvaus YVA-selostukseen laadittavista melumallinnuksista on riittävä ja samalla yhtyy YVA-konsultin näkemykseen, että tärinämallinnuksia ei tarvitse tehdä hankkeen osalta. Melumallinnuksissa tulee huomioida yö-aikainen melu erityisesti tieliikenteen ja raideliikenteen osalta.

YVA-ohjelmassa hankealue on sanottu sijoittuvan kauemmas olemassa olevista asuinalueista, jonka vuoksi teollisesta toiminnasta aiheutuvat vaikutukset (turvallisuus, melu, liikenne, ilmapäästöt ja haju kokonaisuutena) aiheuttavat korkeintaan vähäisiä vaikutuksia, myös KIP-alueen yhteisvaikutukset huomioiden. Kuitenkin liikennevaikutusten ja hankkeen sijainnin ja uuden hanketyypin takia sosiaaliset vaikutukset arvioidaan merkittäviksi. Maisemalliset ja virkistyskäyttövaikutukset ovat myös osatekijä väestöön ja viihtyvyyteen kohdistuvissa sosiaalisissa vaikutuksissa. YVA-selostuksessa tulee arvioida tarkemmin sosiaaliset vaikutukset.

Yleistä hankkeesta

Hankkeella on toteutuessaan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämään ja palveluihin mm. talouskasvun ja työllisyyden kautta. Hanke työllistää rakentamisaikana ja toiminta-aikana merkittävän määrän ihmisiä lisäten työpaikkoja myös muilla aloilla. Hanke on valtakunnallisesti merkittävä ja hanke lisää merkittävästi alumiinituotannon omavaraisuutta EU-tasolla ja edistää vihreää siirtymää.

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 81 25.06.2025

1. lähettää edellä esitetyn lausunnon yhteysviranomaiselle
2. pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 82 25.06.2025

Lausunto Boliden Kokkola Oy:n jätealueen päivitetystä ympäristönsuojelulain ja vesilain mukaisesta lupahakemuksesta Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 82
126/11.01.00/2024

Valmistelija Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki,
Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila

Asia

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto pyytää lausuntoa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta Boliden Kokkola Oy:n jätealueen päivitetystä ympäristönsuojelulain ja vesilain mukaisesta lupahakemuksesta.

Lausunnon kuulemisaika on 28.5. - 4.7.2025. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintovirastojen verkkosivuilla osoitteessa <https://ylupa.avi.fi>.

Nykyisen jätealueen ja laajennusalueiden sijainnit on esitetty liitteessä A.

Liite A Sijainti

Päivitetty lupahakemus

Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon aiemmasta vireillä olleesta hakemuksesta 28.2.2024. Kaupunginhallitus antoi asiasta samansisältöisen, mutta täydennetyn lausunnon 11.3.2024. Myöhemmin Boliden Kokkola Oy on täydentänyt ja muuttanut hakemustaan. Aiempi hakemus on korvattu kokonaisuudessaan päivitettyillä hakemusasiakirjoilla ja muutetuilla suunnitelmilla.

Boliden hakee ympäristölupaa nykyisen jätealueen laajentamiselle itään ja pohjoiseen sekä sen vaiheittaiselle sulkemiselle ja nykyisen jätealueen patopenkereiden tuki- ja sulkemisorienteiden toteuttamiselle. Ympäristölupaa haetaan siten, että nykyisestä voimassa olevasta koko tehtaan ympäristöluvasta (Nro 236/2020) siirretään jätealuetta koskevat lupamääräykset haettavaan jätealueen ympäristölupaan luvun 22.2 mukaisesti ja lupamääräyksiä muutetaan luvun 22.3 mukaisesti. Uutena lupamääräyksenä on

altaiden 8A ja 8B tyhjentäminen (luku 22.4). Jatkossa jätealuetta koskisi tehtaiden ympäristöluvasta erillinen ympäristölupa.

Päivitetyistä lupahakemuksesta on jätetty pois mm. vaihtoehto nykyisen jätealueen korotuksesta + 60 m tasolle. Päivitettyyn hakemukseen laajennusalueiden rakenteita on myös muutettu. Aiemmassa hakemusversiossa laajennusalueet olivat suurempia ja ne oli suunniteltu nykyiseen jätetäyttöön nojaavina rakenteina. Tämänhetkisessä hakemuksessa laajennusalueet ovat erillisinä alueina.

Osalle toiminnoista haetaan lupaa aloittaa toiminta mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisesti.

Laajennuksesta on tehty ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA), josta yhteysviranomaisena toimiva Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut lausuntonsa 7.3.2018. Hakemuksen täydennykseen on liitetty myös rikkirikasteen hyötykäyttöä koskevan YVA-menettelyn asiakirjat. Rikkirikasteen YVA-menettelyssä on kuvattu rikin nostoa. Hakemukseen on liitetty myös Natura-arviointeja koskevat asiakirjat.

Hakemukseen on liitetty pohjavesimallinnus, arvio suotoveden pumppauksen vaikutuksesta pohjaveteen, sekä toimintaa koskeva riskinarviointi.

Pohjavesimallinnuksen mukaan normaalitilanteessa pohjaveden virtaus on jätealueen suuntaan, eikä jätealueelta siten kohdistu vaikutuksia ympäröivään pohjaveteen. Hakijan mukaan tätä tukevat myös pohjavesitarkkailusta saadut tulokset. Jätealueeseen liittyviä riskejä hallitaan pääsääntöisesti ennaltaehkäisemällä vaarallisia tilanteita, esimerkiksi toteuttamalla riskinarvioinnissa kuvattuja pölynhallinnan toimenpiteitä sekä varautumalla vesienhallintaan liittyviin häiriöihin ja vaurioihin jo ennalta. Jätealueen etelä-, länsi-, ja pohjoisreunalle suunniteltu tukipenger on riskinhallintarakenne, jonka tarkoituksena on varmistaa jätealueen turvallinen sulkeminen ja vahvistaa nykyisiä patorakenteita. Rakennettavat tukipenkereet ovat osa jätealueen lopullista sulkurakennetta.

Boliden on esittänyt päivitetyssä hakemuksessa ajantasaisia tietoja tehdyistä pölynhallintatoimenpiteistä ja niiden vaikutuksista pölyämiseen. Hakemukseen on liitetty jätealueen pölyämisestä laadittu mallinnus ns. pahimmissa mahdollisessa tilanteessa, jossa pölynhallintaa ei ole huomioitu. Mallinnusten perusteella ilmanlaadun raja- ja ohjearvot eivät ylitä asuin- ja lomarakennuksilla, vaikka

huomioidaan arvioidut taustapitoisuudet. Hakemuksen mukaan raja- ja ohjearvojen ylityksiä voi tapahtua pienillä alueilla jätetäytön lähellä. Ylitysvyöhykkeet eivät mallinnuksen perusteella yllä Natura-alueelle tai suojelualueelle. Pölyn mukana leviävien haitta-aineiden määrä ja niiden vaikutukset luvan hakija on arvioinut vähäisiksi.

Hakemuksen mukaan melutason ohjearvot eivät ylitä lähimmissä altistuvissa kohteissa toiminnan muutoksen jälkeen. Luonnonsuojelualueen länsiosassa laskennallinen melutaso voi ylittää päiväohjearvon. Tärinää aiheuttaa toiminnan aikana jätteiden kuljetus, joka vastaa normaalia tieliikenteen aiheuttamaa tärinää ja vaikutus arvioidaan hakemuksessa merkityksettömäksi.

Vesilain mukainen hakemus koskee kaatopaikan tukipenkereen rakentamista osittain vesialueelle ja kyseisen merialueen pohjan ruoppausta. Hakija on samalla pyytänyt vesilain 3 luvun 16 §:n mukaista valmistelulupaa.

Hanke sisältää merenpuoleisen tukipenkereen rakentamisen ja tarvittaessa koheesiomaiden ruoppauksen. Ennen rakentamisen ja mahdollisen ruoppauksen aloitusta asennetaan suojaverho samentuman leviämisen estämiseksi. Ruoppaustyö kestäisi yhden avovesikauden.

Jätealueen ja Kokkolan satama-alueen välillä on kapea vesialue, johon johdetaan Bolidenin sekä muiden toimijoiden käsitellyt jätevedet. Ennen tukipenkereen rakentamista kapea vesialue putkitetaan ja täytetään maamassoilla. Putkitetun osuuden jälkeen jätevedet virtaavat mereen tukipenkereen vierellä. Purkupiste, jossa käsitellyt jätevedet sekoittuvat meriveteen, ei muutu.

Jätevesien nykyinen purkukanava putkitetaan ja putkituksen pituus tulee olemaan noin 90 m. Alue on kuitenkin satama- ja teollisuusaluetta, joten hakija katsoo, etteivät vaikutukset ole merkityksellisiä. Mahdollisessa tilanteessa, jossa Kokkolan Sataman satamakentän laajennusalue on rakennettu, laajennusalueen ja merenpuoleisen tukipenkereen väliin jää kanaali, jonka leveys merenpohjan tasolla on 6–12 m. Suunnitelmien mukaan jätevesien purkuputki päättyy nykyisen satama-alueen reunaan ja putkitetun osuuden jälkeen jätevedet virtaavat mereen tukipenkereen ja sataman laajennusalueen väliin jäävässä kanaalissa. Nykyisen purkukanavan putkittaminen ei muuta jätevesikuormituksen määrää (KIP pohjoinen). Tukipenkereen rakentamisella ei ole hakemuksen mukaan vaikutuksia merialueen nykyisiin virtauksiin tai virtauksiin Kokkolan sataman mahdollisen laajennusalueen rakentamisen jälkeen.

Liitteessä B on esitetty vertailu 7.7.2022 vireille tulleen ja nyt päivitetyn hakemuksen välisistä merkittävimmistä eroista.

Liite B Hakemuksien väliset merkittävimmät erot.

Ehdotus lausunnoksi

Pölyäminen

Kokkolan ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että jätealueen ja liikennöintialueiden täyttötoiminnan aikaisen kastelun tai muun pölynsidonnan tulee olla niin tehokasta, että pölypäästöjen leviäminen ilmaitse jätealueelta ja liikennöintialueilta on mahdollisimman vähäistä. Pölypäästöjen hallintaa tulee tehostaa nykyisestä paremmaksi.

Laajenemisaalue pohjoiseen ja luontovaikutukset

Kokkolan ympäristönsuojeluviranomainen pysyy aiemmin (28.2.2024) antamansa lausunnon kannalla ja perusteissa ja toteaa, että pohjoisen laajenemissuunnan osalta luvan myöntämisen edellytyksiä ei ole, koska lupamääräyksilläkään ei voida estää haitallisia vaikutuksia Rummelö-Harrbådan Natura-alueen luonnonarvoihin. Kokkolan ympäristönsuojeluviranomainen toistaa aiemmassa lupahakemuksessa esitetyt asiat luontovaikutuksista.

Esitetyn laajennuksen mukaan pohjoinen laajennusaalue sijoittuu pohjoisosaltaan vähintään 10 metrin etäisyydelle Natura-alueesta. Laajennus on tulossa nykyisen teollisuusalueen asemakaavan suojaviheralueelle (kaavamerkintä EV). Alueella on käynnistetty kaavaprosessi asemakaavan muuttamiseksi mm. Bolidenin jätealueen ja Kokkolan sataman laajenemissuunnitelmiin liittyen. Kaavoitusprosessi on keskeneräinen.

Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että ympäristönsuojelulain 12 §:n mukaan luvanvaraista toimintaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti.

Suojaviheralueen nykyinen laajuus on noin 200 metriä ja alue on metsäpeitteistä sekametsää, jossa on hietikkoisia aukkoja. Rannalla on osin Natura-alueelle ja osin EV-alueelle ulottuva ruovikoitunut rantaniittyalue.

Rummelö-Harrbådan rantaniittyjä on hoidettu aktiivisesti raivauksin, niitoin ja laiduntamalla noin 30 vuoden ajan ja linnusto on elpynyt. Rannoilla pesii vesilinnustoa, lokkilintuja, kahlaajalajistoa ja avointen

niittyjen varpuslintuja, joista monet ovat uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviä (NT), vaarantuneita (VU) tai erittäin uhanalaisia. Jätealueen pohjoisella laajenemisalueella havaittiin vuoden 2019 luontoselvityksessä mm. erittäin uhanalaiseksi luokitellun (EN) sitruunavästäräkin reviiri. Laji on tavattu sen jälkeen laajenemisalueen tuntumassa myös toisena kesä kautena 2020 - luvulla ja laji todennäköisesti pesii alueella. Harrinniemen ja jätevedenpuhdistamon välisellä alueella hoitotoimet on aloitettu reilut kuusi vuotta sitten ja alueen rantaniitty on kehittymässä matalakasvustoiseksi ja rantalinnuston pesintää edistävään suuntaan. Myös jätealueen pohjoispuoliset ruovikoituneet niityt ovat potentiaalista rantalintujen pesimäaluetta, jossa on rantalinnustolle soveltuvaa lisääntymisympäristöä. Tämä edellyttää kuitenkin aktiivisia hoitotoimia.

Metsäisellä suojaviheralueella (EV) on ollut merkittävä maisemaa pehmentävä vaikutus Natura-alueen ja jätealueen välissä. Puusto myös sitoo pohjoisen suuntaan leviäviä pölypäästöjä ja vaimentaa Natura-alueelle kantautuvaa työmaaliikenteen ja työkoneiden aiheutamaa melua.

Suojaviheralueella on perusteltu merkitys Natura-alueelle ja sen ulkopuolisellekin rantaluonnolle. Ei ole tarkoituksenmukaista heikentää Natura-alueen ja ranta-alueiden luonnonarvojen tilaa, johon jätealueen laajentaminen väistämättä johtaisi. Metsäisenä säilytettävillä suojaviheralueilla on lähimaisemassa myös merkittäviä maisemallisia vaikutuksia lieventävä vaikutus.

Itäinen laajennus

Itäisen laajennuksen osalta Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen pysyy aiemmin antamansa lausunnon 28.2.2024 kannalla ja suhtautuu varauksella ja osittain kriittisesti jätealueen laajentamiseen pohjavesialueen suuntaan. Kaupunginhallitus 11.3.2024 täydensi omassa lausunnossaan rakennus- ja ympäristölautakunnan 28.2.2024 antamaa lausuntoa aiemmasta lupahakemuksesta seuraavasti: "Kaupunginhallitus edellyttää, että kaatopaikan laajentaminen pohjavesialueen rajalle on vasta viimeinen laajennusvaihtoehto".

Kokkolan ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että nykyinen erillinen alue on parempi ratkaisu, kuin aiemmin esitetty alue ns. nojaavana rakenteena. Mikäli itäinen laajennus toteutuu, tulee alueen kokoa muuttaa ja siten jättää selvästi enemmän etäisyyttä pohjavesialueen rajaan, kuin suunnitelmista ilmenee. Lupaharkintaa tehdessä, tulisi lupaviranomaisen huomioida, että Liikelaitos

Kokkolan Vedellä on tarkoitus tulevaisuudessa lisätä vedenottoa Patamäen pohjavesialueelta, jolloin sieppausalue saattaa siirtyä lähemmäksi jätealuetta. Lisäksi lupamääräyksillä on voitava varmistaa, että pohjaveden laatu ei heikkene jätealueen vesien, eikä myöskään jätealueen pölyämisen osalta.

Merenpuoleisen penkereen rakentaminen

Ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että merenpuoleisen tukipenkereen rakentaminen, koheesiomaiden mahdollinen ruoppaus ja vesialueen putkitus sekä täyttö eivät saa heikentää Kokkolan edustan vesimuodostumien ekologista tai kemiallista tilaa. Ympäristönsuojeluviranomainen muistuttaa, että vesien- ja merenhoidon tavoitteena on vesien hyvä tila vuoteen 2027 mennessä.

Yhteenveto

Kokkolan ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että rikkirikasteen poisto ja mahdollinen hyötykäyttö ovat positiivisia asioita ja merkittävä askel paremman kiertotalouden osalta. Rikkirikasteen poisto altaista 8A ja 8B antaa myös lisätilaa yhteisjätteen läjittämiselle.

Muutoin pitkällä aikavälillä jätealueen laajennus on vain väliaikainen ratkaisu. Jätealueen jätteille tulisi etsiä kokonaan vaihtoehtoinen ratkaisu niiden hyödyntämiseksi tai etsiä uusille teollisuusjätteille kokonaan uusi sijoituspaikka kauempana merestä, pohjavesialueesta sekä luontoarvoiltaan merkittävästä alueesta.

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää lähettää aluehallintovirastolle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 73, § 81, § 82

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 72, § 75, § 76, § 77, § 79

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnan jäsenten katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille.

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

Asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

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

Fax 029 5642 760

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

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

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 74

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. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

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

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 78

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. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

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

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

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- 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 pykälää: § 80

VALITUSOSOITUS

Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan maa-aineslupapäätökseen (Maa-aineslaki 4 §). Asian käsittelystä perittävästä maksusta valitetaan samassa järjestyksessä kuin pääasiasta.

Valitusperusteet

Tähän päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös annetaan tiedoksi yleisessä tietoverkossa julkaistulla julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaunnista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on

- asianosaisella
- kunnan jäsenellä
- rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksen on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuin ympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät
- toiminnan sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella toiminnan ympäristövaikutukset ilmenevät
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä toiminnan vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella
- muulla asiassa yleistä etua valvovalla viranomaisella.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta;
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- 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. 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.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs
postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa
puhelin: 029 56 42780
faksi: 029 56 42760
sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään,

<https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

Kokkolan kaupunki / Kaupunkiympäristö
Kauppatori 5, 67100 Kokkola
PL 43, 67101 Kokkola
kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi
Puhelinnumero: 044 7809314