
Kaupunkirakennelautakunta

Aika 22.04.2026 klo 17:00 -

Paikka Kokousshuone D1.9 tai Microsoft Teams

Käsitteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
58	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
59	Pöytäkirjan tarkastajat	4
60	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
61	Tiedotettavat asiat	6
62	Kara Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
63	Kokkolan kaupungin rakennusten tekniset ja jälleenhankinta-arvot sekä korjausvelkaindeksi 2025	8
64	Asemakaava ja asemakaavamuutos / Lohtajan Kirkonkylän tiealueet / Kaavaehdotus	10
65	Asemakaava ja asemakaavan muutos / KIP Eteläinen / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
66	Asemakaavan muutos / Ventuskartano / Kaavaehdotus	22
67	Asemakaavan muutos / Jokilaakson koulu / Kaavaluonnos	28
68	Talousarvion toteutuminen 1.1.-31.3.2026	32
69	Kaupunkirakennelautakunnan tilinpäätös 2025	33
70	Vuoden 2026 katuvalaistuksen rakentaminen ja saneeraus, sekä elohopealamppujen vaihto ledeiksi	36
71	Taajamatraktorin hankinta	37
72	Traktorin hankinta	38
73	Lausuntopyyntö / Koivistontien tiehoitokunta / Koivistontien käyttömaksu	39
74	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Puhtauspalvelutoiminnan tehostaminen	41
75	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Selvitys yksityisistä teistä	47

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	
Läsnä	Koljonen Risto	puheenjohtaja	
	Kippo Hannu	varapuheenjohtaja	
	Hjelm Reetta	jäsen	
	Kuismin Erkki	jäsen	
	Leinonen Tuomo	jäsen	
	Palola Jaakko	jäsen	
	Nurmi-Lehto Anna	jäsen	
	Koskela Minna	jäsen	
	Brandt Mats	jäsen	
	Mourujärvi Reetta	jäsen	
	Pietilä Oliver	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Paloranta Johanna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Puikko Otto	nuorisovaltuuston edustaja	
	Mattila Stina	kaupunginjohtaja	
	Kujala Nina	esittelijä	
	Kalliokoski Satu	pöytäkirjanpitäjä	
	Vikman Mikko	pöytäkirjanpitäjä	
	Cainberg Päivi	asiantuntija	
	Isoaho Veli-Matti	asiantuntija	
	Plusisaari Marika	asiantuntija	
	Sangi Sini	asiantuntija	
	Takkula Mikko	asiantuntija	
	Weizmann Ben	asiantuntija	
	Isoniemi Tommi	asiantuntija	
			Kutsuttuna, Trellum Consulting Oy

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

58

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

59

Pöytäkirjan tarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Hannu Kippo ja Tuomo Leinonen, varalle Reetta Mourujärvi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

60

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

61

Tiedotettavat asiat

Kaupunkirakennelautakunta

Kokouksen alussa:

Rakennuspäällikkö Veli-Matti Isoaho ja Trelum Consulting Oy:

§ 63 Kokkolan kaupungin rakennusten tekniset ja jälleenhankinta-arvot sekä korjausvelkaindeksi 2025

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg:

§ 64 Asemakaava ja asemakaavamuuotos / Lohtajan Kirkonkylän tiealueet / Kaavaehdotus

§ 65 Asemakaava ja asemakaavan muutos / KIP Eteläinen / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

§ 66 Asemakaavan muutos / Ventuskartano / Kaavaehdotus

§ 67 Asemakaavan muutos / Jokilaakson koulu / Kaavaluonnos

Taluspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 68 Talousarvion toteutuminen 1.1.-31.3.2026

§ 69 Kaupunkirakennelautakunnan tilinpäätös 2025

Infrapäällikkö Mikko Takkula:

§ 70 Vuoden 2026 katuvalaistuksen rakentaminen ja saneeraus, sekä elohopealamppujen vaihto ledeiksi

Kaupunginpuutarhuri Sini Sangi:

§ 71 Taajamatraktorin hankinta

§ 72 Traktorin hankinta

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

62

Kara Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Kaupunkirakennelautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 26.2.-14.4.2026.

Hankepäällikkö
Infrapäällikkö
Kaavasuunnittelija
Kaavoitusarkkitehti
Kaupungingeodeetti
Kaupunginpuutarhuri
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Kaupunkitoimitilojen isännöitsijä
Kaupunkiympäristöjohtaja
Kiinteistöinsinööri
Liikenneinsinööri
Maankäyttöinsinööri
Metsätalousinsinööri
Paikkatietopäällikkö
Puhtaus- ja ruokapalvelupäällikkö
Rakennuspäällikkö
Yleiskaava-arkkitehti

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös

63**Kokkolan kaupungin rakennusten tekniset ja jälleenhankinta-arvot sekä korjausvelkaindeksi 2025**

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
525/02.07.00/2022

Trellum Consulting Oy on päivittänyt Kokkolan kaupungin vuoden 2024 arvotiedot vuodelle 2025 sekä laskenut arvoista koko omaisuuden kuntoluokan, kunto- ja ikäprofiilin, korjausvelan, perusparannustarpeen. Selvitys on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Oheismateriaali Kokkolan kaupungin rakennusten arvojen päivitys v. 2025

Nyt toteutettu Kokkolan kaupungin rakennusomaisuuden tarkastelu tehtiin kaikkiaan 285 suorassa omistuksessa olevasta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 221 000 neliometriä. Koko rakennusomaisuuden jälleenhankinta-arvo vuoden 2025 lopussa oli noin 589 miljoonaa euroa ja keskimääräinen neliöhinta 2 667 €/ m². Tekninen arvo on puolestaan 421 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta 1 906 €/ m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 71,5 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä vuoden 2025 lopussa on noin 54,7 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 248 €/ m². Vastaavan ajankohdan perusparannustarve on puolestaan noin 108,6 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta on 491 €/m².

Kokkolan kaupunki on luokitellut rakennukset kahteen eri kategoriaan, pidettäviin ja myytäviin/purettaviin. Pidettäviä rakennuksia on 215 000 neliötä eli 97 % koko omaisuudesta ja realisoitavien rakennusten pinta-ala taas 6 000 neliometriä eli 3 % koko pinta-alasta. Mikäli realisoitavat kohteet myydään, niin rakennusten korjausvelka ja perusparannustarve laskevat n. 6 % nykytasosta Absoluuttisina arvoina korjausvelka pienenesi noin 3,4 miljoonaa ja perusparannus-tarve noin 6,6 miljoonaa euroa. Edelleen jäljelle jäävässä omaisuudessa korjaus-velkaa on 51,3 miljoonaa euroa (239 €/m²) ja perusparannustarvetta 102,0 miljoonaa euroa (474 €/m²).

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä selvityksen tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 170	14.04.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 167	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

64

Asemakaava ja asemakaavamuutos / Lohtajan Kirkonkylän tiealueet / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 170

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualueen tiealue alkaa Martinjärventien ja Karhintien risteyksen länsipuolelta ja ulottuu Alaviirteentiehen, jatkuen siitä Kivimäentien ja Alaviirteentien risteykseen saakka. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Lohtajantietä, joka alkaa Alaviirteentien ja Lohtajantien risteyksestä ja ulottuu Palolantien ja Lohtajantien risteyksen itäpuolelle.

Kyseessä ovat maantiet Mt 7715 (n. 1600 m) ja Mt 18015 (n. 820 m). Kaavatyössä kaduksi muuttuva tieosuuden pituus on yhteensä noin 2,4 km.

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloitteen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Tiealueet siirtyvät valtiolta Kokkolan kaupungille (kaduksi) noin 2,4 km matkalta, jonka vuoksi alueen asemakaava on syytä päivittää. Kaavatyössä tutkitaan myös katualueiden tarpeellinen leveys. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

SOPIMUKSET

Sopimus tien muuttamisesta kaduksi on tehty Kokkolan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken 23.1.2025.

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueelle (A) sekä maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella sijaitsee keskustatoimintojen alakeskus (ca). Osa tiealueesta on maakuntakaavassa merkinnällä seututie.

Kaupunginhallitus	§ 170	14.04.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 167	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Suunnittelualan lähellä kulkee valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie tai reitti (Pohjanmaan rantatie). Alueen läheisyydessä sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakennelyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Suunnittelualuetta on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3. Asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä. Lohtajan keskustan yleiskaavan päivitystarpeesta on merkintä kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2. Suunnittelualan lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-alueita on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Osayleiskaava (14.3.1988 hyv. Lohtajan keskustan osayleiskaava, maankäyttö). Kaavassa suunnittelualueella oleville tiealueille on osoitettu merkinnät: yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa Karhintien alue on yleistä tietä vierialueineen (LYT). Alaviirteentien ja Lohtajantien alueet ovat asemakaavassa yleisen tien aluetta (LT).

MAANKÄYTTÖTIIMI

Maankäyttötiimi käsitteli aloitetta kokouksessaan 12.2.2025 ja päätti puoltaa kaavamuutosta.

HYVÄKSYMINEEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Liite A Kartat

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus	§ 170	14.04.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 167	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025 § 167

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet ja niiden reuna-alueet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualue alkaa Martinjärventien ja Karhintien risteyksen länsipuolelta ja ulottuu Alaviirteentiehen, jatkuen siitä Kivimäentien ja Alaviirteentien risteykseen saakka. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Lohtajantietä, joka alkaa Alaviirteentien ja Lohtajantien risteyksestä ja ulottuu Palolantien ja Lohtajantien risteyksen itäpuolelle. Kyseessä ovat maantiet Mt 7715 (n. 1600 m) ja Mt 18015 (n. 820 m). Kaavatyössä kaduksi muuttuva tieosuuden pituus on yhteensä noin 2,4 km. Asemakaavatyössä on mukana ne teiden reuna-alueet ja kiinteistöt, joiden alueella on ollut syytä päivittää asemakaavaa nykytilannetta vastaavaksi. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 12,5 ha.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueelle (A) sekä maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella sijaitsee keskustatoimintojen alakeskus (ca). Osa tiealueesta on maakuntakaavassa merkinnällä seututie. Suunnittelualueen lähellä kulkee valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie tai reitti (Pohjanmaan rantatie). Alueella on myös merkintä valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

Strateginen aluerakenneyleiskaava

Strateginen aluerakenneyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Suunnittelualueella on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3, jossa asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä. Aluetta on käsitelty myös kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2, jossa alueella on merkintä Lohtajan keskustan yleiskaavan päivitystarpeesta.

Kaupunginhallitus	§ 170	14.04.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 167	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Lisäksi suunnittelualan lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Osayleiskaava (14.3.1988 hyv. Lohtajan keskustan osayleiskaava, maankäyttö). Kaavassa suunnittelualueena oleville tiealueille on osoitettu merkinnät: yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti, asuinpienalojen alue (AP), keskustatoimintojen alue (C), maatilojen talouskeskusten alue (AM), tieliikenteen alue (LM), lähivirkistysalue (VL), virkistysalue (V) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Nykyinen asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on puistoaluetta (VP), lähivirkistysaluetta (VL), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), huoltoaseman korttelialuetta (LH) ja katualuetta. Asemakaavassa tiealueet ovat yleistä tietä vierialueineen (LYT) ja yleisen tien aluetta (LT). Kaavaluonnoksen korttelissa 28 on mukana pieni maa-alue asemakaavatonta-aluetta, joka on otettu mukaan suunnittelualueeseen valmisteluvaiheessa.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 10.12.2025.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuu 340. kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), kirkkojen ja muiden kirkollisten rakennusten korttelialuetta (YK), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja katualuetta.

Asemakaavaluonnoksessa on keskeisimmän tavoitteen mukaisesti muutettu vanha tiealueen (LYT ja LT) merkinnät katualueeksi. Kaavaluonnoksessa on päivitetty huoltoaseman (LH) korttelialueen käyttötarkoitus vastaamaan nykytilannetta, joka on toimitilarakennusten korttelialue (KTY).

Kaupunginhallitus	§ 170	14.04.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 167	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Lisäksi korttelissa 31 on poistettu puistoalueen kaavamerkintä (VP) ja muutettu alue osaksi AL korttelialuetta. Korttelissa 18 on muutettu puistoalueen (VP) kaavamerkintä suojaviheralueeksi (EV) ja muutettu lähivirkistysalueen (VL) kaavamerkintä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
235/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.12.2025 § 167 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 8.1.-9.2.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja seitsemän lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Verkko Korpela, Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjanmaan elinvoimakeskus, K.H. Renlundin museo ja Keski-Pohjanmaan liitto.

Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteestä ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

Kaupunginhallitus	§ 170	14.04.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 167	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavatyön edettyä ehdotusvaiheeseen on kaavaselostusta täydennetty mm. lausunnoissa esitetyin muutoksin. Kaavatyön rajausta on muutettu niin, että kaavan pohjoisosassa on rajattu ulkopuolelle kokonaan kortteli 18.

Kaavaehdotus on muuttunut luonnosvaiheesta seuraavasti: Pohjoisosassa korttelin 18 kohdalla alue rajautuu tiealueen korttelirajaan. Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) on poistettu pima -kaavamääräys. 28 korttelin alueella, AM -korttelissa on (KTY -kortteliin rajautuvalla kohdalla) siirretty rakennusalan rajausta etäämmälle kiinteistörajasta, jotta etäisyys KTY - korttelialueen rakennusalan rajaan on 8 metriä. Korttelissa 45 on rakennusten kerrosluku päivitetty vastaamaan korttelin nykyisten rakennusten kerroslukua, joka on I u1/2. Korttelissa 31 on ohjeellisen tonttijaonmukaiselle tontille 1 lisätty kaavamääräys /s. Alue on AL/s -korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräysten sisältöä on täydennetty lausunnoissa esitetyin muutoksin.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.4.2026. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on 11,4 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 345. kaupunginosan osat kortteleista 1, 27, 28, 31 ja 45 sekä katualuetta.

Asemakaavaehdotuksessa toteutuu kaavatyön päätavoite, joka on muuttaa asemakaavassa oleva tiealue katualueeksi.

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus

Liite C Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet

OHEISAINEISTO Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteeseen annetut vastineet

Kaupunginhallitus	§ 170	14.04.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 167	17.12.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus § 209 19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

65

Asemakaava ja asemakaavan muutos / KIP Eteläinen / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 209

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, erityisasiantuntija
Jouni Laitinen ja yleiskaava-arkkitehti Teea Uusimäki

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloite on Kokkolan kaupungin. Kaavoituksella jatketaan KIPn alueen asemakaavojen saneerausta.

Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 16.4.2025.
Maankäyttötiimi puolsi kaavoituksen käynnistämistä. Lisäksi asiasta on käyty keskustelu Kokkolan Sataman kanssa 1.4.2025.

Päämaankäyttömuotona tulisi alueella olemaan satamatoiminnat sekä teollisuuden ja varastoinnin toiminnat. Tutkittavaksi tulee myös nykyisen T/kem -toiminnan laajentaminen ja mahdollisuus sijoittaa osittain sataman (LS) pääkäyttömuodon alle merkittävän vaarallisia kemikaaleja varastoivaa toimintaa.

Liite A Kartat

KAAVATILANNE

Kaavoitushanke on mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa (KH 10.2.2025 §57).

Maakuntakaavassa alue sijoittuu satama-alueelle (LS), ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueelle (TT) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022, oikeusvaikutteinen) "liikenne" - avaintemassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä satama (4.2).

Alue sijoittuu myös suurteollisuusalueen osayleiskaavan alueelle (hyväksytty 23.10.1995), jossa suunnittelualue on osoitettu vesiliikenteen alueeksi (LV), varastoalueeksi (TV), teollisuus- ja varastoalueeksi (T), voimalalaitosrakennusten ja rakenteiden alue (ET-1) sekä voimalaitosten käyttöön varatuksi varastointi- ja

Kaupunginhallitus § 209 19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

jäteallasalueeksi ET-2 sekä siihen liittyvällä lisämäärällä (/LV), joka osoittaa vaihtoehtoisen ja/tai lopputilanteen käyttötarkoituksen.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa asemakaava 272 44/5 (lainvoima 2.7.2003). Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), jätteenkäsittelyn korttelialueeksi (EJ) sekä satama-alueeksi, jonka lisämäärään mukaan alue on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin (LS/ks).

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa asemakaava 272 45/2 (lainvoima 28.2.1989) ja suunnittelualueen eteläosassa asemakaava 272 45/1 (lainvoima 28.2.1989). Suunnittelualue on osoitettu kaavoissa satama-alueeksi (LS) sekä kaavassa 272 45/2 vesialueena säilytettäväksi satama-alueen osaksi, jolle saa rakentaa aallonmurtajia ja laitureita (W).

ALUEEN NYKYTILA

Alueelle sijoittuu nykyisellään satamatoimintoja, kuten laitureita, satama-altaita ja -kenttiä, väyliä sekä vesialuetta. Alueella sijaitseva aallonmurtaja toimii kemikaalilaiturina ja sen kantasataman puoleinen vesialue laivojen kääntöalueena.

Alueen omistaa Kokkolan kaupunki, Oy Esso Ab, Oy Woikoski Ab, KIP Infra Oy, CABB Oy, Tetra Chemicals Europe Oy ja Kemira GrowHow Oyj.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunki perii kaavoituskustannukset Kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele suoraan kaupungin intressiä.

HYVÄKSYMINEEN

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, koska sillä mahdollistetaan teollisen toiminnan laajentuminen ja Sataman kehittäminen. Siten kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1 käynnistää KIP Eteläisen asemakaavan muutoksen laatimisen

Kaupunginhallitus § 209 19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

2 että asemakaavan muutos ja laajennus on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
345/10.02.03/2025

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja yleiskaava-arkkitehti Teea Uusimäki

KÄYNNISTÄMINEN

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä kokouksessaan 19.5.2025 § 209.

SIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan n. 250 ha ja sijaitsee Ykspihlajan kaupunginosassa, n. 5 km kaupungin keskustasta luoteeseen, Kokkolan suurteollisuusalueella.

TAVOITTEET

Kaavoituksella jatketaan KIPn alueen asemakaavojen saneerausta. Päämaankäyttömuotona tulisi alueella olemaan satamatoiminnat sekä teollisuuden ja varastoinnin toiminnat. Tutkittavaksi tulee myös nykyisen T/kem -toiminnan laajentaminen ja mahdollisuus sijoittaa osittain sataman (LS) pääkäyttömuodon alle vaarallisia kemikaaleja varastoivaa toimintaa (/kem). Kaavatyön tavoitteena on selkeyttää suunnittelualueen alueen toimintoja, tukea sataman toimintaa sekä satama- ja teollisuustoimintojen rajapinnassa tutkia toimintojen yhteensovittaminen. Tavoitteena on myös huomioida sataman laajentuminen ja alueella jo osittain käynnissä olevat muutokset. Rautatien jatkaminen suunnittelualueella on tavoitteena osoittaa kaavassa infrakäytävänä, joka sisältäisi kolme raidetta, tien sekä putkilinjastoja.

KAAVATILANNE

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT), satama-alueeksi (LS) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (kk).

Kaupunginhallitus	§ 209	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueiden avaintemassa KIPn alueeksi ja liikenteen avaintemassa alueelle on osoitettu satama.

Suunnittelualueella on voimassa vanhentunut suurteollisuusalueen osayleiskaavaa (hyväksytty 23.10.1995), jossa suunnittelualueelle on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV), varastoaluetta (TV), teollisuus- ja varastoaluetta (T), voimalaitosrakennusten ja rakenteiden aluetta (ET-1) sekä voimalaitosten käyttöön varattua varastointi- ja jäteallasaluetta (ET-2) sekä siihen liittyvä lisämäärä (/LV), joka osoittaa vaihtoehtoisen ja/tai lopputilanteen käyttötarkoituksen.

Vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen on nostettu Suurteollisuusalueen-Santahaan osayleiskaava käynnistäminen vuodelle 2026. Aluetta koskeva nykyinen osayleiskaava on vanhentunut, joten alueen kokonaisuuden hallitsemiseksi on osayleiskaavan laadinta (päivitys) tullut ajankohtaiseksi.

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa 272 44/5 (lainvoima 2.7.2003), 272 45/2 (lainvoima 28.2.1989) ja 272 45/1 (lainvoima 28.2.1989). Asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), satama-aluetta, jonka lisämäärään mukaan alue on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin (LS/ks), jätteenkäsittelyn korttelialuetta (EJ), satama-aluetta (LS), vesialueena säilytettävä satama-alueen osa, jolle saa rakentaa aallonmurtajia ja laitureita (W).

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitellään kaavan laatimisessa noudatettavat osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät, kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen ja alustava aikataulu sekä kuvataan kaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutustenarvioinnit. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.

LIITE A

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus	§ 209	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville aloitusvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 208	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 137	05.11.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

66

Asemakaavan muutos / Ventuskartano / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 208

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Soitella ei ole enää tarvetta Ventuksen vanhusten vuokratalolle eikä Villan perhekeskuksen tiloille, joten kaavoituksen kautta tutkitaan kiinteistön jatkokehittämismahdollisuudet. Samalla päivitetään kaava myös pohjoispuoleisen tontin osalta, jossa sijaitsee tällä hetkellä Kokkolan vuokra-asuntojen rivitaloja.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, 14-6 ja 14-7, ja rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä Kartanontiehen, kaakossa ja lounaassa puistoalueeseen ja luoteessa tontteihin 14-5 ja 14-3. Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa Y-alueetta (yleisten rakennusten korttelialue). Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha.

Suunnittelualueen eteläinen tontti on kaupungin ja pohjoinen tontti Kokkolan vuokra-asuntojen omistuksessa. Kartanontien katualueen omistaa Kokkolan kaupunki.

Liite A §

Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeeseen ja toteutuneeseen kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeseen.

Kaupunginhallitus	§ 208	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 137	05.11.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä P: Palvelujen ja hallinnon alue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 300/11 (vahvistettu 17.2.1997) ja siinä alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu Y (yleisten rakennusten korttelialue).

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 30.10.2024 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunki perii kaavoituskustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele mahdollisesti suoraan kaupungin intressiä.

HYVÄKSYMINEEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit.
- 3 että maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.
- 4 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus	§ 208	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 137	05.11.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Kaupunkirakennelautakunta 05.11.2025 § 137

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

YLEISKAAVAN AJANTASAISUUS

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 42§:n mukaan (1.1.2025 lähtien Alueidenkäyttölaki, AKL), *jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.* Hallituksen esityksen perusteluissa edelleen todetaan, että vanhentuneisuus voidaan todeta vain jonkun yksityiskohdan osalta.

Kokkolan yleiskaava 2010 (oikeusvaikutukseton, vahvistettu 13.1.1992) on kyseisen asemakaavan muutosalueen osalta käyttötarkoitukseltaan osittain vanhentunut; alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (P). Asemakaavamuutoksella käyttötarkoitukseksi tulee asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP), joka sisältää siis myös yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen, mutta sitä laajennetaan mahdollistamaan laajemmin myös asuminen. Erityisesti edullisten vuokra-asuntojen ja opiskelija-asuntojen kysyntä on Kokkolassa kovaa, minkä vuoksi käyttötarkoituksen laajentaminen asumisen suuntaan on perusteltua. Lisäperusteena voidaan todeta, että korttelialueen pohjoinen tontti on jo pitkään ollut vuokra-asumiskäytössä.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 29.10.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Voimassa olevan kaavan aluevaraus suunnittelualueelle on Y (yleisten rakennusten korttelialue). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle saa rakentaa yleisten rakennusten lisäksi asumistarkoituksiin asuntolarakennuksia. Eteläisellä tontilla on toiminut perhekeskus ja vanhainkoti, mutta koska niille ei enää ole

Kaupunginhallitus	§ 208	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 137	05.11.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

tarvetta, on kaavamääräystä syytä laventaa, jotta alueen kehittäminen helpottuu. Pohjoisella tontilla sijaitsee jo nyt asuinrakennuksia, kaupungin vuokra-asuntoja. Kaavamuutoksella siis laajennetaan molempien kiinteistöjen käyttötarkoitus kattamaan laajemmin myös asumiskäyttöä, mutta kuitenkin samalla mahdollistetaan edelleen myös palveluasumisen ja muun palvelutoiminnan rakentaminen.

Kaava-alueen aluevarausmerkinnäksi tulee Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP). Samalla kerrosluku nostetaan kahteen ja rakennusoikeuksia nostetaan hieman. Pohjoisen kiinteistön Ventuksentien varren tontinosa merkitään istutettavaksi alueeksi. Samalla alueella on myös liittymäkielto. Istutettavan alueen ja liittymäkiellon rajauksessa on otettu huomioon Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen vuonna 2015 valmistuneessa Kokkolan liikenneverkkosuunnitelma – Valtateiden 8 ja 13 aluevarausuunnitelmassa esitetty Ventuksentien ja Jyväskylätien (valtatie 13) liittymäjärjestelyille suunniteltu aluevaraus. Liittymäjärjestelyiden toteuttamisesta ei tällä hetkellä ole tarkempia suunnitelmia.

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
320/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
 kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 5.11.2025 § 137 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaupunginhallitus	§ 208	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 137	05.11.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 13.11.-15.12.2025 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa, ei mielipiteitä. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Kokkolan kaupungin sivistyspalvelut, Kokkolan kaupungin rakennusvalvonta, Keski-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo.

Lausunnoissa ei tullut kovin suuria muutosehdotuksia tai muutakaan kommentointia, lähinnä oli kyse pienistä korjauksista, täsmennyksistä ja lisäyksistä.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen perusteella tehty pieniä muutoksia.

Kaavakarttaan lisättiin istutettava alueen osa kiertämään koko suunnittelualan reunat, myös puiston puolelle. Kaavan pohjakarttaan on tehty tekniset tarkistukset.

Kaavamääräyksiin lisättiin maininta opiskelija-asunnoista APP-aluevarauksen kaavamääräykseen.

Kaavaselostukseen täydennettiin tarkemmat arviot kaavan vaikutuksista.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.4.2026.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitus on asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP), jolla sallitaan sekä asuminen että palveluasuminen korttelissa. Lisäksi kortteliin saa rakentaa opiskelija-asuntoja ja päiväkoteja sekä edellisten toimintojen vaatimia toimisto- ja palvelutiloja.

Suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II) ja tehokkuusluku $e=0.30$.

Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeus korttelissa nousee 769 kerrosneliömetrillä, yhteensä 4619 k-m²:iin.

Kaupunginhallitus	§ 208	19.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 137	05.11.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus

Oheisaineisto Luonnosvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet,
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus § 380 15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

67

Asemakaavan muutos / Jokilaakson koulu / Kaavaluonnos

Kaupunginhallitus 15.09.2025 § 380

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Piispanmäen monitoimitalo otettiin käyttöön syksyllä 2025 ja sen myötä Jokilaakson koulu suljettiin. Asemakaavamuutoksella tutkitaan Jokilaakson koulun alueen ja rakennusten jatkokäyttö. Samalla selvitetään lähialueen kaavojen päivitystarve.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kiinteistöihin 2:37 ja 2:35, idässä Jokilaaksontiehen ja lännessä Vingrenintiehen sekä Yläpalonkierroksen varren tontteihin. Etelässä mukana ovat Strangintien eteläpuolen kiinteistöt. Suunnittelualue on voimassa olevissa kaavoissa YO-aluetta (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), puistoaluetta ja AO-aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Palon kuntorata. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6,9 ha.

Suunnittelualueella kaupunki omistaa Jokilaakson koulun kiinteistön sekä muutamia kiinteistöjä koulun pohjois- ja länsipuolella. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Jokilaaksontien katualueen VT8:ita koululle saakka omistaa Kokkolan kaupunki. Kaupunki omistaa myös Vingreninkuja ja Vingrenintien pohjois-etelä-suuntaisen osuuden. Strangintie, Jokilaaksontie ja Vingrenintie itä-länsi-suuntainen osuus ovat yksityisomistuksessa.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue kuuluu toteutuneeseen kaupunkimaisen

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

joukkoliikenteen vyöhykkeeseen. Alueelle sijoittuu myös Mereltä merelle virkistysakselin Pääkehä, joka alkaa Ykspihlajan Potin alueelta ja päättyy Trullevinniemeen.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AT: Kyläkeskuksen alue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Koulun ja sen eteläpuolisella korttelialueella on voimassa Kaarlelan kunnan aikaan rakennuskaavana laadittu asemakaava 410/3 (vahvistettu 21.5.1976), jossa koulun alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja Vingrenintien varren alueen käyttötarkoitukseksi AO (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue). Koulun länsipuolella on voimassa asemakaava 172/3 (hyväksytty 5.6.2006 ja siinä suunnittelualueelle sijoittuu VL-alue (lähivirkistysalue). Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kaarlelan kunnan aikaan rakennuskaavana laadittu asemakaava 410/1 (hyväksytty 26.7.1967) ja siinä alueelle kohdistuu UP (urheilualue/palloilukenttä), TP (pienteollisuusrakennusten korttelialue), M (maatalousalue) ja PL (luonnontilassa säilytettävä puistoalue) -merkintöjä. Sama kaava on voimassa myös suunnittelualueen eteläosassa Vingrenintien ja Strangintien välisellä alueella. Tälle alueelle kohdistuvat merkinnät AO, AL (liikerakennusten korttelialue) ja M.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 28.5.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä. Lähtökohtaisesti uusia yksityisten tontteja ei muodosteta eikä nykyisten tonttien rakennusoikeuksia nosteta merkittävästi (suhteessa rakennusjärjestykseen).

HYVÄKSYMINEEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus § 380 15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

- 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että maankäytösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.
- 3 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
319/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 15.4.2026.

Asemakaavalla muodostuu 172. kaupunginosan osa kortteleista 24 ja 25 sekä katualuetta ja lähivirkistysaluetta, sekä 173. kaupunginosan korttelit 97, 99 ja 101 sekä katualuetta ja lähivirkistysaluetta.

Jokilaason koulun kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan asuinkäyttöön (A, asuinrakennusten korttelialue). Tämä merkintä mahdollistaa monenlaista asuinrakentamista: pientaloja, rivitaloja sekä esimerkiksi luhtitaloja. Tehokkuusluku tällä tontilla on 0,3 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tehokkuuden osalta kiinteistön käyttö vähenee, sillä vanhan kaavan mahdollistama tonttitehokkuus oli 0,4. Lisäksi koulun ja Yläpalonkierroksen väliselle alueelle osoitetaan kolme uutta erillistalojen (AO) tonttia. Tehokkuusluku näillä tonteilla on 0,25 ja kerrosluku kaksi. Ajo näille tonteille tapahtuu uutta Yläpalonpolkua myöten.

Kaavan myötä päivitetään myös Strangintien ja Vingrenintien ympäristön tonttien kaavallinen tilanne. Koko alueelle tulee yhtenäinen tehokkuusluku ja kerrosluku. Samalla selkiytetään rakennusalat yhtenäisiksi koko alueella.

Kaupunginhallitus	§ 380	15.09.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Palon kuntoradan alue suunnittelualueella saa lähivirkistysalue-merkinnän (VL). Kuntoradan käyttäminen on siis kaavan toteuduttuakin edelleen mahdollista. Yläpalonkierrokselta koululle menevän kevyenliikenteen väylän alkupää muutetaan katualueeksi (Yläpalonpolku). Tätä pitkin päästään jatkossa edelleen myös Palon kuntoradalle kaavaan merkittyä ulkoilureittiä pitkin. Kolme uutta tonttia osoitetaan vanhalle VL-alueelle, mutta toisaalta VL-alue laajenee vanhan YO-aluevarauksen päälle. Kaiken kaikkiaan VL-alueen määrä alueella kasvaa noin 7300 m²:stä noin 11800 m²:iin.

Vingreninkujan päädyn jälkeisestä metsästä löytyi maastokäynnin yhteydessä vanhan talon perustuksen rauniot. Kyseessä on todennäköisesti vanhan Kulin tilan päärakennuksen perustukset, jotka tunnistettiin kaksitupaiseksi multapenkkiperusteiseksi rakennukseksi. Lisäksi alueella on vanhoja kiviaitoja. Tämä alue on kaavassa merkitty muinaismuistolain perusteella rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännekseksi.

Liite A	Kaavaluonnoskartta
Liite B	Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää tarpeellisest lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

68

Talousarvion toteutuminen 1.1.-31.3.2026

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

236/02.02.02/2026

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2026 on liitteenä ja se esitellään kokouksessa:

Liite A Talouden toteuma 1.1.- 31.3.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä tiedoksi talousarvion toteutumisen ajalta 1.1. – 31.3.2026.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

69**Kaupunkirakennelautakunnan tilinpäätös 2025**

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

262/02.06.01.03/2026

Valmistelija

kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, talouspäällikkö Marika Plusisaari, rakennuspäällikkö Veli-Matti Isoaho, infrapäällikkö Mikko Takkula

Kuntalain taloussäännösten mukaan tulee kaupunginhallituksen luovuttaa kunnan tilinpäätös tilintarkastajille ja tarkastuslautakunnalle maaliskuun loppuun mennessä. Valtuuston käsiteltäväksi tilinpäätös on saatettava kesäkuun loppuun mennessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Kokkolan kaupungin tilinpäätöksen 30.3.2026 kokouksessaan.

Käyttötalous

Talousarvion sitovuustasojen (2025) mukaan kaupunkirakennelautakunnan toimintakate on sitova valtuustoon nähden. Lautakunta pysyi budjetissaan valtuustoon nähden. Karan toimintakate yhteensä ylitti talousarvio-odotuksen n. 2,56 milj. euroa.

Karan alaisten toimintojen talousarvio toteutui vuonna 2025 seuraavasti:

Yht. milj. €	
Toimintatulot	67,1
Toimintamenot	62,9
Toimintakate	4,2

Tulot toteutuivat 101,8%:sti ja ylittivät tuloarvion n. 1,2 milj. euroa. Tulot nousivat 3,2% vuodesta 2024. Tonttivuokrat toteutuivat odotettua paremmin. Menojen toteutumaprosentti talousarvioon nähden oli 97,9% ja nousua kustannuksissa oli edelliseen vuoteen 4,2%. Menojen alitus (n. 1,35M€) on aiheutunut pääosin henkilöstökuluissa (täyttämättömät toimet ja virat), kuljetuspalveluissa, asiantuntijapalveluissa sekä elintarvike-, sähkö- ja lämmityskustannuksissa.

Kaupunkialueiden toimintakate ylitti talousarvion n. 1,5 milj. euroa, joka johtuu tonttivuokrien toteutumisesta. Kaupunkisuunnittelun toimintakate oli n. 626 700 euroa talousarviota parempi. Vastuualueen toimintakulut alittuivat n. 511 500 euroa.

Talousarvio alittui joukkoliikennepalvelujen kustannuksissa. Kaupunkirakentamisen vastuualueen tuotot toteutuivat n. 91,0%:sesti ja toimintakustannukset n. 94,7%. Toimintakate alitti talousarvion n. 24 000 euroa. Kaupunki-infran vastuualueella tulot toteutuivat 104,5%sesti investointeihin tehtävien töiden ylittäessä talousarvioon asetetun tulo-odotuksen. Tällä vastuualueella toimintakulut alittivat 1,1milj.euroa talousarvion lähes kaikissa tiliryhmissä.

Kaupunkitoimitilojen toimintatuotot toteutuivat vuonna 2025 98,6%:sesti ja toimintakustannukset 100,5%:sesti. Vastuualueella kulut alittuivat kaiken kaikkiaan n. 1,48milj. euroa. Määräraha-alituksia oli mm. henkilöstökuluissa, rakennusten ja alueiden kunnossapidossa, siivous- ja puhtaanapitopalveluissa, elintarvikkeissa sekä sähkö- ja lämmityskustannuksissa. Toisaalta taas leasingkustannukset ylittyivät 1,7milj.euroa Piispanmäen hankinta-ajan vuokran seurauksena. Vastuualueen toimintakate alitti lopulta talousarvion 0,98milj. euroa.

Liitteenä on kaupunkirakennelautakunnan toimintakertomus, jossa sidotaan yhteen talousarvio, strategian mittarit ja niiden arviointi. Samalla tavoin on vuoden 2025 aikana raportoitu myös lautakunnan osavuosikatsaukset. Liitteenä on myös vuoden 2025 talousarvion toteutumisvertailu sekä toimialakohtainen selonteko vuoden 2025 sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta.

Liite A	Toimintakertomus 2025
Liite B	Talousarvion toteutumisvertailu 2025
Liite C	Selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä 2025
Liite D	Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä 2025

Investointiosa

Kaupunkirakennelautakunnan investointiosan määrärahat toteutuivat 73,7%:sesti. Investointimäärärahoja jäi käyttämättä yhteensä n. 5,1 milj. euroa.

Toimintatuloja investointeihin ei oltu budjetoitu, mutta niitä kertyi toimintakaudella n. 183 600 euroa. Talonrakennusinvestoinnit toteutuivat n. 61,1%:sesti ja määrärahoja jäi käyttämättä n. 3,7 milj.euroa talousarvioon nähden. Infrainvestointien osalta talousarvio toteutui 85,8% ja määrärahaa jäi käyttämättä n. 1,4 milj. euroa.

Liite E	Investointien toteutuminen 2025
---------	---------------------------------

Investoinnit kohteittain ovat oheisaineistona.

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunkirakennelautakunnan tilinpäätöksen vuonna 2025.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

70**Vuoden 2026 katuvalaistuksen rakentaminen ja saneeraus, sekä elohopealamppujen vaihto ledeiksi**

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
382/02.02.00/2025

Valmistelija Infrapäällikkö Mikko Takkula

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 11.2.2026 määrärahojen käytöstä vuodelle 2026 ja varasi katuvalaistuksen rakentamiseen ja saneeraukseen, sekä led-vaihtoihin yhteensä 200 000 €. Kaupunki-infa, infrarakentaminen on yhteistyössä Kokkolan Energiaverkko Oy:n kanssa laatinut esityksen määrärahan käytöstä.

Vuonna 2026 toteutettaviksi esitettävät kohteet

Katuvalokohteiden toteutettaviksi esitettävät kohteet ilmenevät liitteestä A sekä niihin liittyvästä kartasta liite C.
Led-vaihtokohteet ilmenevät liitteestä B sekä niihin liittyvästä kartasta D ja E.

Liite A	Katuvalo rakennus- ja saneerausohjelma
Liite B	Led-vaihtokohteet
Liite C	Katuvalorakentaminen, kartta
Liite D	Led-vaihdot Kanta-Kokkola, kartta
Liite E	Led-vaihdot Kälviä, kartta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteiden mukaisen esityksen vuoden 2026 katuvalaistusmäärärahojen käytöstä.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

71**Taajamatraktorin hankinta**

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

285/02.08.00/2026

Valmistelija kaupunginpuutarhuri Sini Sangi

Taajamatraktorin hankinta

Kaupunki-infran puistot ja liikuntapaikat -palveluyksikkö on pyytänyt tarjoukset taajamatraktorin hankinnasta Kälviälle. Hankintaan on varattu käyttötalouden TAES2026 mukaan 150 000,00 €.

Hankintailmoitus on julkaistu Cloudia-palvelussa 2.3.2026 kansallisena hankintailoituksena.

Pisteytykset, vertailutaulukko ja esitys hankinnaksi esitetään kokouksessa lautakunnan päätettäväksi.

Liite A

Tarjouspyyntö

Liite B

Tarjouslomake

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä taajamatraktorin hankinnan valmistelijan esityksen mukaan.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

72**Traktorin hankinta**

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

293/02.08.00/2026

Valmistelija kaupunginpuutarhuri Sini Sangi

Traktorin hankinta

Kaupunki-infran puistot ja liikuntapaikat -palveluyksikkö on pyytänyt tarjoukset traktorin hankinnasta Lohtajalle. Hankintaan on varattu käyttötalouden TAES2026 mukaan 120 000,00 €.

Hankintailmoitus on julkaistu Cludia-palvelussa 18.3.2026 kansallisena hankintailoituksena.

Pisteytykset, vertailutaulukko ja esitys hankinnaksi esitetään kokouksessa lautakunnan päätettäväksi.

Liite A

Tarjouspyyntö

Liite B

Tarjouslomake

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä traktorin hankinnan valmistelijan esityksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

73**Lausuntopyyntö / Koivistontien tiehoitokunta / Koivistontien käyttömaksu**

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

961/10.03.01.01/2021

Koivistontien tiehoitokunta on lähettänyt 31.03.2026 Kokkolan kaupungille kannanottopyynnön koskien linja-autoliikenteen käyttömaksua Koivistontielle. Hoitokunta on tehnyt tienkäytöstä laskelman, jota se tulee käsittelemään 05.05.2026 kokouksessaan. Kannanottoa pyydetään 01.05.2026 mennessä. Kannanottopyyntö on liitteenä.

Liite Kannanottopyyntö / Koivistontien käyttömaksu

Kokkolan kaupungilta pyydetään kannanottoa käyttömaksuun Kokkolan kaupungin Koivistontielle ohjaamasta linja-autoliikenteestä ajalta 09.08.2023 – 31.05.2025.

Tienkäyttö yhteensä 371 liikennöintipäivää

- syksy -23, 90 päivää
- kevät -24, 96 päivää
- syksy -24, 90 päivää
- kevät -25, 95 päivää

5 vuoroa päivässä, josta lasketaan käyttömaksu:
 $371p \times 5/p \times 15tn \times 6,4km \times 0,02€/tonnikilometri = 3561,60€.$

Lasku perustuu korkeimman oikeuden päätökseen KKO 2025:54, sekä yksityistielain 41§:ään: ”Käyttömaksu voidaan määrätä takautuvasti enintään kolmen vuoden ajalta määräämisajankohdasta.” (Tämä viittaus tulisi olla mukana laskussa). KKO:n päätös on oheismateriaalina.

Lausunto

Kokkolan kaupungin järjestämän joukkoliikenteen Sokojan linja on käyttänyt Koivistontietä esitettyä ajankohtana. Joukkoliikenne on kuljettanut peruskoululaisia 88,3% kuljetuksista ja loput matkustajista ovat koostuneet pääsääntöisesti opiskelijoista ja muista nuorista.

Kaupunkirakennelautakunta

22.04.2026

Tieyksiköinti on yksityistielain mukainen menetelmä, jolla yksityistien kunnossapito- ja perusparannuskustannukset jaetaan tien käyttäjien eli tieosakkaiden kesken. Kaupunki on Koivistontien tieosakas. Tieyksiköinnin tarkoituksena on jakaa kustannukset oikeudenmukaisesti sen mukaan, kuinka paljon kukin kiinteistö hyötyy tiestä ja kuinka paljon sitä kuormittaa. Koivistontien tiehoitokunnan tieyksiköinnissä ei ole kaupungin osalta huomioitu joukkoliikennettä kyseisenä ajanjaksona. Tällä hetkellä tiellä ei kulje joukkoliikennettä.

Kokkolan kaupunki esittää, että vertailu tehdään keskimääräisellä yksikkömaksulla

2024 yksikkömaksu	0,0111 €/tkm
2025 yksikkömaksu	0,0151 €/tkm
Keskimääräinen	0,0131 €/tkm
Maksu	2 332,85 €

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa yllä olevan lausunnon Koivistontien tiehoitokunnalle.

Päätös

Kaupunginvaltuusto § 43 12.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

74

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Puhtauspalvelutoiminnan tehostaminen

Kaupunginvaltuusto 12.05.2025 § 43

Valtuutettu Kivilehto jätti seuraavan valtuustoaloitteen:

"Kokkolan kaupunki toteuttaa omien tilojensa puhtaanapidon lähes 100-prosenttisesti omana työnä.

Kokkolan kaupungin hankintaohjelmassa 2022 - 2025 sanotaan mm: *"Kaupungin omien palveluiden ja kaupungille tuotettavien palveluiden laatua ja tehokkuutta seurataan jatkuvasti"*.

Puhtaanapidon osalta tätä seurantaa ei olla tehty, muuta kuin vertailemalla muutamaa muuta kaupunkia, jotka tuottavat siivouspalvelunsa omana työnä. Vertailuun olisi pitänyt ottaa mukaan ulkopuolisen yrityksen tuottama palvelu ja sen tehokkuus.

"Työn tuottavuus on tyypillisesti yksityisellä sektorilla parempi". Näin sanoo Filosofian ja kansantaloustieteen tohtori **Petri Sajari**. (HS 32 /2024)

Kaupungin tulee pitää huolta kestävästä julkisesta taloudesta ja on vastuussa verovarojen tehokkaasta käytöstä

Tein kohtalaisen mittavan työn saadakseni selville kaupungin oman puhtaanapitopalvelun tehokkuuden verrattuna yksityisen tuottaman palvelun tehokkuuteen.

(Kokkolan kaupungin luvut perustuvat vuoden 2022 tilastoihin)

- Kokkolan kaupungilla on siivottavaa pinta-alaa 177 423 m²
- Tilinpäätöstiedossa siivouskustannukset olivat 5 100 000 €
- Tästä saadaan siivouksen vertailukelpoiseksi tunnusluvuksi 25,90 €/m²/vuosi

Kokkolan kaupunki kuuluu ns. verrokkikuntiin, missä tuota vuosikustannus tunnuslukua seurataan.

Verrokkikuntiin lukeutuu Kokkolan lisäksi seuraavat kunnat: Kajaani; Iisalmi; Raahe; Rauma ja Siilinjärvi.

Näissä kunnissa tehokkuusluku oli keskimäärin 26,85€/m²/v, joten Kokkola sijoittui tässä vertailussa ihan hyvin.

Kaupunginvaltuusto	§ 43	12.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Tälle vuodelle (2025) Kokkolan kaupungin tavoite on 25,00 €/m²/v ja puhtaanapidon kustannusarvio 5,620 000 €

Kolmen suurimman Suomessa toimivan yksityisen siivousliikkeen julkisten tilojen siivouksen tehokkuuslukuja verrattaessa niiden keskiarvo oli 18,71€/m²/v

Tästä päästään siihen tulokseen, että mikäli Kokkola ulkoistaisi siivoukset ulkopuoliselle yritykselle, säästöä tulisi 1 300 000 € / vuodessa! Halvimman vertailuluvun mukaan säästöä tulisi n. 1,7 milj. euroa vuodessa.

Lisäksi kaupungilta poistuu siivouksessa tarvittavien aineiden ja kaluston hankinnat ja huolto.

Mikäli päädytään ulkoistamiseen, tuleva toimija ostanee kaupungilta nykyistä kalustoa merkittävästi.

Kokkola pyrkii tasapainottamaan talouttaan maksuja korottamalla, palveluja heikentämällä (mm. yksityistiet), veroja korottamalla. Mielestäni tähän talouden tasapainottamiseen tulee kuulua myös oman toiminnan tehokkuudesta huolehtiminen, niin kuin kaupunkistrategiakkin edellyttää.

Kaupungin tulee huolehtia **palveluiden järjestämisestä**, palvelut tuottavat ne, jotka tuottavat ne laadukkaammin ja kustannustehokkaammin.

Ulkoistamisprosessissa on eräs riskitön arviointiprosessi nimeltään **budjettiarvio**.

Budjettiarvioilla tarkoitetaan seuraavaa:

*”Arviota varten kunta kysyy palveluntuottajilta, ovatko he kiinnostuneita tarjoamaan **mahdollisesti** ulkoistettavaa toimintaa, sekä arviota siitä, mihin hintaan he pystyvät tarjoamaan tietynlaista palvelua. Budjettiarvion on pysyttävä vain alustavana valmisteluna eikä se sido osapuolia juridisesti. Hankintalain mukainen virallinen kilpailuttaminen on aina tehtävä erikseen.*

(Lainaus on Mikko Komulaisen tohtorinväitöskirjasta Ulkoistaminen Kunnissa 2010)

Olen selvittänyt, että ainakin nuo kolme Suomen suurinta siivouspalveluja tuottavat yritykset ovat kiinnostuneita ryhtymään budjettiarvio menettelyyn **veloituksetta**.

Kokoomuksen valtuustoryhmä edellyttää, että Kokkolan kaupunki aloittaa puhtaanapitotoiminnan tehostamisen ryhtymällä viipymättä teettämään ulkopuolisilla yrityksillä puhtaanapidon **budjettiarvion**.

Kaupunginvaltuusto § 43 12.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

Kaupungin tulee teettää budjettiarvio niin, että se pohjautuu kaupungin laatimaan kohteittaiseen mitoitusaineistoon sekä mahdolliseen ulkoistamiseen ryhdyttäessä pilkkomaan kokonaisuuden niin, että pienimilläkin siivousliikkeillä on mahdollisuus tarjouten tekemiseen.”

Liite A Allekirjoitettu valtuustoaloite

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti merkitä aloitteen pöytäkirjaansa ja saattaa sen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
53/00.01.06/2025

Valtuustoaloitteessa kokoomuksen valtuustoryhmä edellyttää, että Kokkolan kaupunki aloittaa puhtaanapito toiminnan tehostamisen ryhtymällä viipymättä teettämään ulkopuolisilla yrityksillä puhtaanapidon budjettiarvion.

Kaupungin tulee teettää budjettiarvio niin, että se pohjautuu kaupungin laatimaan kohteittaiseen mitoitusaineistoon.

Mahdolliseen ulkoistamiseen ryhdyttäessä pilkkomaan kokonaisuuden niin, että pienimilläkin siivousliikkeillä on mahdollisuus tarjouten tekemiseen.

Oman palvelutuotannon kuvaus

Kokkolan kaupungin puhtaus- ja ruokapalveluiden palvelutuotanto on lakisääteistä toimintaa, jota valvotaan ja kehitetään pitkäjänteisesti. Oma palvelutuotanto on myös merkittävä osa kaupunkiorganisaation huoltovarmuutta.

Puhtauspalvelut vastaavat n. 160 000 m² siivouksesta. Kokonaishenkilömäärä on 115 htv. Henkilöstömäärä on vähentynyt vuodesta 2022 n. 10 htv:lla (n. 450 000€), vaikka neliömäärä on kasvanut. Operatiivisen palvelutuotannon lisäksi puhtauspalveluiden tehtäväkenttään kuuluu mittavassa määrin lakisääteistä asiantuntijatyötä sekä yhteistyötä kaupunkiympäristön sekä kaupungin muiden toimialojen kanssa, mikä ei poistu puhtauspalveluita ulkoistamalla. Puhtauspalveluiden kustannukset jakaantuvat seuraavasti: henkilöstökulut 83%, palveluiden ostot 8%, aineet ja tarvikkeet 6% ja sisäiset kustannukset 3%.

Kaupunginvaltuusto	§ 43	12.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Tilojen hygienian toteutumisen viranomaisvalvonnasta vastaavat ympäristöterveydenhuolto ja lupa- ja valvontavirasto. Hygienian valvonnan laatukriteerit on määritetty sosiaali- ja terveysministeriön hygienia- ja laatusuositusten pohjalta. Työntekijöiden työolosuhteita seurataan työterveyden sekä työsuojelun toimesta työsuojelutarkastuksilla ja työpaikkaselvityksillä. Puhtauspalveluiden olemassa oleva hinta/laatusuhde rakentuu näin sekä viranomaisveloitteiden että asiakkaan kanssa sovitun palvelutason pohjalta.

Henkilöstökuluja suurimpana kustannuseränä seurataan puhtauspalveluissa tiiviisti. Kaikki puhtauspalvelukohteet on mitoitettu henkilöstöresurssilaskentaohjelmalla siivoustyön suunnittelun asiantuntijan toimesta. Oman henkilöstön rinnalla käytetään henkilöstövuokrauspalveluita. Lisäksi puhtauspalvelut työllistävät palkkatuella ja oppisopimuksella olevia. Ostopalveluina toteutetaan perussiivousta ja viikonloppusiivousta sekä joidenkin koulujen ja päiväkotien siivousta. Joidenkin ostopalveluina toteutettaviksi esittämiämme kohteita ei olla hyväksytty. Kaikkien monipalvelukohteiden palveluiden ulkoistaminen ei ole kokonaistaloudellisuuden ja huoltovarmuuden näkökulmasta kannattavaa.

Jatkuvaa kehittämistä

Puhtaus- ja ruokapalveluyksikössä on toteutettu vuoden 2024 – 2025 aikana organisaatiomuutos ja palveluiden tuotantotapamuutos, jonka myötä yksikön toimintaa on tehostettu. Keskeisin muutos on ollut palvelutuotannon uudistaminen siten, että ateriatuotanto on keskitetty tuotanto- ja valmistuskeittäöihin. Palvelutuotannosta – siivous ja palvelukeittäöiden toiminta - vastaa monialaiset palvelualueet. Viisi palvelualueita toimivat monialaisesti viiden (aiemmin 7 esihenkilöä) palveluesihenkilön johdolla. Muutos tuo joustavuutta henkilöresurssien käyttöön, sujuvoittaa asiakasyhteistyötä ja on tuonut merkittäviä säästöjä jo nyt (280 000€, n.4,2,htv).

Vuoden 2025 – 2026 on tehostettu siivouksen neliötehotarkastelua. Se on tuottanut 2025 – 2026 TAES26 laadinnassa 150 000€ säästöt. Toimenpidettä jatketaan. Asiakkaiden kanssa käydään keskustelua laatutasosta ja tehostamistoimenpiteistä sekä kustannustasoon vaikuttavista seikoista enenevässä määrin.

Laadun valvonnassa käytämme INSTA800 standardia. Laatutaso on määritetty yhteistyössä asiakkaan kanssa. Asiakastytyväisyyttä seurataan jatkuvan asiakasyhteistyön lisäksi KTI kiinteistötieto Oy:n

Kaupunginvaltuusto	§ 43	12.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

asiakastyytyväisyyskyselyllä, jossa Kokkolan kaupungin kaupunkitoimitilat ovat mukana joka toinen vuosi. Asiakkaat ovat antaneet siivouspalveluille kokonaisarvion 3,8 (1 –5).

Ostopalveluiden haasteita

Olemme havainneet, että siivouksen kilpailutuksessa saavutettu neliöhinta ei aina toteudu, vaan todelliset kulut tulevat esiin sopimuskauden aikana lisälaskutuksena. Myöskään asiakkaan määrittämä palvelutaso ei toteudu ja sitä joudutaan korjaamaan lisäsiivouksella. Joissain tapauksissa on jouduttu useampaan uudelleen kilpailutukseen kesken sopimuskauden. Yleisesti asiakaspalautteessa tulee ilmi palveluliikkeen henkilökunnan suuri vaihtuvuus ja osaamistason heterogeenisyys. Asiakas joutuu myös käyttämään aikaa reklamaatioihin, kun palvelutuottaja ei noudata sovittuja käytäntöjä. Materiaalivahinkoja on tullut epäonnistuneiden perussiivousten vuoksi.

Julkinen palvelutuotanto ja yksityinen voittoa tavoitteleva toiminta ei ole suoraan verrannollista, vaikka kustannustehokkuus ohjaa myös julkista palvelutuotantoa. Yksityinen palvelutuottaja noudattaa eri työehtosopimuksia kuin kuntatyönantaja, mikä tuo kustannushyötyä yksityiselle palvelun tuottajalle.

Huomioitavaa on myös, että palveluiden ulkoistaminen edellyttää omaa henkilökuntaa sopimushallintaan, laadun tarkkailuun ja asiakasyhteistyöhön.

Tietopyyntöön vastaaminen

Valtuustoaloitteen mukaisesti olemme pyytäneet meille tiedoksi annetuilta palveluliikkeiltä budjettiarvion tietopyyntönä siivouspalveluiden tuottamisesta. Tietopyynnössä on ilmoitettu, että ei ole kysymys hankintailmoituksesta, ennakkopyynnöstä eikä tarjouspyynnöstä. Tiedoksi on myös annettu, että tietopyyntö liittyy meneillään olevaan selvitystyöhön eikä se sido Kokkolan kaupungin Puhtaus- ja ruokapalveluita hankintaan.

Tietopyynnön kohteiksi valikoitui Kokkolan kaupungin virastot ja liikuntapaikat, joihin tuotamme pelkästään puhtauspalveluita. Tietopyynnössä pyydettiin erittelemään ylläpitosiivous-, perussiivous- ja hygieniapalvelut. Kohteiden kokonaisneliömäärä oli noin 32 840 m².

Kaupunginvaltuusto	§ 43	12.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Määräaikaan mennessä kolme palveluliikettä vastasi tietopyyntöön. Yritykset ovat ilmoittaneet tiedot luottamuksellisiksi ja, että annetut kustannustiedot eivät ole sitovia mahdollisessa kilpailutustilanteessa. Kustannustiedot vastaavat keskimääräisesti valtuustoaloitteessa esitettyä arviota.

Toimenpide-ehdotus

Valtuustoaloitteessa on esitetty, että mahdollisen kilpailuttamisen yhteydessä kilpailutus tulee pilkkoa osiin. Tämä on hankintalain periaatteiden vastaista. Lisäksi tuottaisi merkittävän määrän hallinnollista lisätyötä.

Puhtaus- ja ruokapalvelut jatkavat kehittämistoimenpiteitä ja keskustelua palvelutasosta asiakkaan kanssa. Tarkastelevat ulkoistettavissa olevia kohteita niiden osalta, joissa se on taloudellisesti ja huoltovarmuuden näkökulmasta järkevää.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto

1. merkitsee tiedoksi aloitteen johdosta suoritettut toimenpiteet
2. katsoo aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

75

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Selvitys yksityisistä teistä

Kaupunginvaltuusto 17.02.2025 § 11

Valtuutettu Timonen esitti seuraavan valtuustoaloitteen:

” Ehdotamme, että Kokkolan kaupunki laatii uuden selvityksen Kokkolan kaupungin alueella sijaitsevista yksityisistä teistä ja antaa valtuustolle uuden yksityisteiden tienpitoa koskevan esityksen seuraavasti:

Kokkolan kaupunki

- laatii selvityksen siitä, mitkä kaupungin alueella olevat tiet ovat kaupungin mukaan yksityisteitä, mihin yksittäisen tien määrittely yksityistieksi perustuu sekä selvityksessään toteaa myös alueen kaavoitustilanteen,
- laatii selvityksen niin, että edellisessä kohdassa mainitut tiet ja niiden pituudet selvästi ilmenevät selvityksestä (yksityiskohtaisemmin kuin vain karttakopiolle merkittyinä)
- selvityksessä nimeää ja tarkastelee asemakaava-alueella tai asemakaava-alueiden välissä sijaitsevat läpikulkuväylinä toimivat yksityistiet ja muut sellaisina väylinä toimivat yksityistiet ja selvityksessään tarkastelee erityisesti niitä,
- selvityksessä arvioi läpikulkuliikenteen määrän edellisessä kohdassa mainituilla teillä sekä tämän liikennemäärään osuuden tien kokonaisliikenteestä,
- selvityksessä arvioi vuotuiset kilometrikohtaiset tienpitokustannukset tiepäällysteen mukaan eriteltyinä (sora- tai kestopäällystetty tie), kaupungin myöntämien tieavustusten määrittelemiseksi riittävälle tasolle,
- Suomen Kuntaliitolta tiedustelee, onko kaupungilla tasapuolisen kohtelun periaate huomioon ottaen mahdollisuus itse kokonaisuudessaan vastata kaupungin alueella sijaitsevista sellaisten yksityisteiden tienpidosta, joilla liikenne on pääosin muiden kuin tien varrella asuvien aiheuttamaa, edellyttäen, että kaupunki avustaa muiden kaupungin alueella sijaitsevien yksityisteiden tienpitoa riittävin avustuksin,
- selvityksessä käsittelee muita kaupungin yksityisteiden liikennettä koskevia merkittäviä kysymyksiä,

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

- Selvityksen perusteella antaa kaupunginvaltuustolle Kokkolan kaupungissa sijaitsevien yksityisteiden tienpitoa koskevan päätösesityksen.

Perustelut:

Kokkolan kaupunginvaltuusto päätti 19.09.2022 § 82 lopettaa kaikkien Kokkolan kaupungin alueella sijaitsevien yksityisteiden kunnossapidon. Itse asiassa kunnossapidon lakkaamisesta oli useampien yksityisteiden kohdalla päätetty jo 4.9.2017 § 446. Tämän aiemman päätöksen mukaan kunnossapito tosin jatkui joidenkin päätöksessä mainittujen teiden kohdalla, mutta päättyi siis näidenkin osalta 19.09.2022 § 82 tehdyn päätöksen nojalla. Päätöksen pohjana oli Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätös 19.1.2022 § 14.

Kaupunginvaltuuston päätösten seuraukset

Kaupunginvaltuuston päätösten seurauksena on ollut, että osa kuntalaisista maksaa siitä, että toiset käyttävät heidän ylläpitämäänsä tietä. Kaupungin yksityisteiksi luokittelemat tiet ovat merkittävässä määrin muiden kuin tien varsilla asuvien käytössä. Vaikka yksityistielain mukaan kaikkien yksityistietä säännöllisesti käytävien tulisi yksityistielain mukaan osallistua tienpitoon, tienpitokustannukset lankeavat käytännössä vain tien varrella asuvien maksettaviksi. Heillä ei ole mahdollisuuksia selvittää sitä, ketkä kaikki ajavat tietä pitkin, jotta tienkäyttäjiltä voitaisiin vaatia maksua. Tietosuojalaki kieltää yksityisiä henkilöitä tai tiekuntia luvatta keräämästä henkilötietoja tällaista tarkoitusta varten. Näin ollen ei ole esimerkiksi sallittua kerätä autojen rekisteritunnuksia autojen omistajien luetteloimiseksi.

Erityisen kohtuuttomia ovat tilanteet, joissa tien varrella on vain pari taloutta, mutta läpikulkuliikenne tiellä on vilkas. On teitä, jotka ovat melkein yksinomaan läpikulkuliikenteen käytössä. On myös tavallista, että yksityistieksi luokiteltu tie toimii laajojenkin asemakaava-alueiden yhdysliikenneväylänä tai asemakaava-alueelta keskustaan johtavana väylänä.

Yksityisteiden varsilla asuvat joutuvat siis maksamaan siitä, että muut käyttävät heidän ylläpitämäänsä tietä ilmaiseksi. Kaupungin myöntämä avustus kattaa vain osan kustannuksista. Loppuosa jää tien varrella asuvien maksettaviksi, toisten ajaessa ilmaiseksi heidän tiellään. On jopa sellaisia vilkkaasti liikennöityjä 700 metriä lyhyempiä teitä, jotka kaupunginrakennelautakunnan asettaman

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

rajan mukaan eivät saa lainkaan avustusta. Näissä tapauksissa päätösten kohtuuttomat seuraukset ovat ilmeisiä, kun näiden teiden varrella asuvien tulisi yksin pitää kunnossa tietä, joka mahdollisesti jopa 90-prosenttisesti on muiden käytössä ja jolle kaupunki on saattanut sijoittaa linja-autoliikennettäkin.

Kokkolan kaupunginvaltuusto päätti 19.09.2022 § 82 että "vuotuisessa talousarviossa ja -suunnitelmassa varataan riittävä määräraha yksityisille tiekunnille teiden kunnossapitoon ja peruskorjauksiin." Näin ei ole tapahtunut. Kaupunkirakennelautakunnan myöntämät avustukset ovat täysin riittämättömiä.

Kaupunginvaltuuston päätösten kohteena olevat tiet

Suuri osa niistä teistä, joihin päätös kohdistui, olivat 50-60 vuoden ajan olleet kunnan hallinnoimia teitä. Tiet olivat pitkin vuosia integroituneet osaksi kaupunkikeskustaa ympäröivää, yleisen rajoittamattoman liikenteen tieverkostoa. Kaupunki oli myös asemakaavoituksessaan käyttänyt hyväksi näitä teitä, eikä ollut rakentanut niitä korvaavia väyliä. Näin ollen monen tien käyttäjäkunta koostui suurelta osin tai peräti pääosin muista kuin tien varrella asuvista kuntalaisista. Päätösvalmistelussa puuttuivat kuitenkin kaikki nämä tiedot teiden käytöstä ja liikenteellisestä merkityksestä osana kehäalueen liikennejärjestelyjä. Teiden pitkä historia yleisinä liikenneväylinä jätettiin esittelyssä huomiotta ja katsottiin vain sitä, oliko tie jäänyt roikkumaan johonkin tarkistamattomaan vanhaan yksityistieluetteloon tai sijaitisiko se asemakaava-alueen ulkopuolella. Ei kiinnitetty mitään huomiota esimerkiksi siihen, että tällainen tie saattoi olla asemakaava-alueita yhdistävä tie tai tärkeä keskustaan vievä kulkuväylä, eikä siihenkään, että kaupunki tai sitä edeltävä kunta oli vuosikymmeniä kohdellut tietä omana tienään.

Puutteellinen päätöspohja

Kun asiasta päätettiin vuosina 2017 ja 2022, valtuustolle ei esitetty muuta Kokkolan kaupungin alueella sijaitsevia yksityisteitä koskevaa selvitystä kuin kartta, johon yksityistiet oli piirretty sellaisina kuin esittelijä oli ne käsittänyt. Valtuuston pöytäkirjasta ei ilmene, millä perusteella nämä tiet oli luokiteltu yksityisteiksi. Esittelytekstistä ei myöskään ilmennyt teiden pituuksia, liikennemääriä eikä yksittäisten teiden varsilla asuvien talouksien lukumääriä tai teiden merkitystä yhdysliikenteen kannalta. Tiealueiden tai niitä ympäröivien alueiden kaavoitustilanne ei sekään ilmennyt esittelystä.

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Viittaukset yksityistielakiin, kilpailulakiin ja yhdenvertaisuuslakiin

Erityisen merkityksellistä asiassa on, että valmistelussa esitettiin, että kolme eri lakia olisivat vaatineet Kokkolan kaupungin aiempien tienpitopäätösten muuttamista. Tilanteessa, jossa kaupunginvaltuustolle esitetään, että jokin laki edellyttää tietynsisältöistä päätöstä, valtuutettu mieltää helposti asian niin, että hänellä ei ole asiassa harkintavaltaa, vaan on velvoitettu toimimaan esittelyssä esitetyllä tavalla ja hyväksymään päätösehdotuksen. Näin ollen on tarpeen tarkastella esittelyssä kaupunkirakennelautakunnalle 19.1.2022 § 14 ja kaupunginvaltuustolle 19.9.2022 § 83 esitettyjä lain vaatimuksia koskevia ilmaisuja.

Kaupunkirakennelautakunta on perustellut uuden päätöksen tarpeellisuutta seuraavalla tavalla: ”Vaikka kaupunginvaltuuston 25.9.2017 tekemä päätös onkin nyt lainvoimainen, niin yksityistielain uudistumisen 1.1.2019, kilpailuneutraliteettilain ja yhdenvertaisuuslain johdosta yksityisteiden hoitosopimus- ja avustuskäytäntöjen tarkastelua Kokkolan kaupungissa tulee jatkaa.”

Aloitetaan yksityistielaista. Nopea vastaus löytyy Kuntaliiton julkaisemasta oppimateriaalista: ”Vanhan lain aikaisia päätöksiä, jotka ovat voimassa toistaiseksi, ei tarvitse muuttaa.”

Yksityistielain 84 §:stä selviää myös, että kunta lain estämättä voi avustaa yksityisteiden tienpitoa, mutta myös kokonaan tai osaksi ottaa tienpidon kunnan suorittavaksi. Kunnalla on tässä suhteessa itsehallintonsa nojalla harkintavaltaa. Tästä seuraa, että kunnan toimivaltaan kuuluu päättää huolehtia joidenkin yksityisteiden tienpidosta kokonaisuudessaan, samalla kuin kunta voi avustaa toisia yksityisteitä. Yksityistielain 84 §:n mukaan ”kunta päättää sen varoista yksityistien tienpitoon myönnettävistä avustuksista, avustuksen ehdoista ja käytön valvonnasta samoin kuin tien tekemisen tai kunnossapidon ottamisesta kokonaan tai osaksi kunnan suorittavaksi.” Samasta pykälästä ilmenee, että tiekunnan perustaminen on välttämätöntä vain siinä tapauksessa, että tiekunta haluaa hakea avustusta kunnalta.

Kunnan harkintavalta ilmenee myös kuntalain 7 §:stä, jossa säädetään: ”Kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät.”

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Kun asia vuonna 2022 esiteltiin kaupunginvaltuustolle, esittelyssä annetaan ymmärtää, että yksityistielaki, kilpailulainsäädäntö ja yhdenvertaisuuslaki rajoittaisivat kunnan päätösvaltaa ja oikeutta itse huolehtia yksityisteiden tienpidosta. Kun sen päätteeksi esitetään, että ”rahalliseen avustamiseen perustuva malli on lainmukainen tapa avustaa tiekuntia, jotka toimivat lainmukaisesti ja täyttävät kaupungin asettamat muutkin vaatimukset” tämä esitystapa on asiayhteydessä, jossa kaupungin oma tekeminen ja avustaminen esitetään vastakkain, omiaan antamaan kuvan, että vain rahallinen avustaminen olisi kunnalle sallittu tapa huolehtia yksityisteistä. Kuten edellä ilmenee, näin ei ole. Yksitystielain voimaantulo ei ole velvoittanut Kokkolan kaupunkia tekemään uusia yksityisteiden tienpitoa koskevia päätöksiä.

Esittelyssä todetaan myös, että jos kunta huolehtii yksityisteiden ympärivuotisesta ylläpidosta, se rikkoo ”tällä menettelyllä” lakia. Asiayhteydestä ilmenee, että ”lailla” tässä tarkoitetaan kilpailulainsäädäntöä. Kuntalain 126 §:n mukaan kunta saa kuitenkin tässäkin suhteessa hoitaa itsehallinnon nojalla yksityisteitäkin, koska sanotussa pykälässä säädetään: ”Kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ainakaan, jos 1) kunta tuottaa lain perusteella omana toimintanaan palveluja kunnan asiakkaille...”. Kaupunki ei siis riko kilpailulainsäädäntöä ottamalla hoitaakseen yksityisteiden tienpidon kunnassa.

Esittelyssä päätöksiä perusteltiin myös yhdenvertaisuuslailla ja kuntalaisten välisellä tasa-arvolla. Tasa-arvo ei kuitenkaan ole toteutunut valtuuston päätöksellä. Kaikki kuntalaiset tarvitsevat tieyhteyden kunnan alueella. Tässäkin suhteessa kaikkia kuntalaisia tulisi käsitellä tasapuolisesti. Näin ollen tarkasteluryhmänä tulisi olla kaikki kuntalaiset. Tarkastelusta ilmenee, että osa kuntalaisista saa tieyhteytensä maksetuksi kunnan varoilla, kun toinen, samaa kiinteistövero maksava pienempi osa saa omin varoin kustantaa tieyhteyksiä, jotka ovat kaikkien kuntalaisten käytössä. Verovaroin kustannetaan siis kokonaan joidenkin, mutta ei kaikkien kuntalaisten tiepalvelut.

Valtuustolle suunnatussa esittelyssä tasa-arvon määrittely myös muuttui pitkin matkaa. Ensin todettiin, että yhdenvertaisuuden tulee toteutua ”kaikkien kuntalaisten kannalta”. Esittelyn loppuosassa tarkasteluryhmä kuitenkin yhtäkkiä vaihtui, kun todettiin, että ”kaupungin tulee, saadakseen yksityisteiden varressa asuvat kuntalaiset yhdenvertaisiksi keskenään, luopua kaikkien yksityisteiden kesäkunnossapidosta.” Näin ollen esittelyssä ei edellytetty tasa-arvoa kaikkien kuntalaisten kesken.

Kaupunginvaltuusto § 11 17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026

Mikä siis on tasapuolista kohtelua? Se on sitä, että keskenään samanlaisia tapauksia kohdellaan samoin ja keskenään erilaisia tapauksia kohdellaan eri lailla.

Yhdenvertaisuuslain 9 pykälän mukaan ”sellainen oikeasuhtainen erilainen kohtelu, jonka tarkoituksena on tosiasiallisen yhdenvertaisuuden edistäminen taikka syrjinnästä johtuvien haittojen ehkäiseminen tai poistaminen, ei ole syrjintää.” Näin ollen myös yksityisteiden keskenään erilainen kohtelu on sallittua.

Kaupunginvaltuuston yksityisteitä koskevassa vuoden 2022 päätöksessä on siis esitetty tai ainakin annettu ymmärtää, että lainsäädäntö estäisi kuntaa tekemästä muun sisältöistä kuin esittelyssä esitettyä päätöstä. Kun tällaisia esteitä ei ole, asia on otettava uuden ja perusteellisemmän selvittelyn ja uusien päätösten kohteeksi. Lisäksi on tarpeen selvittää, minkä määräisiä tieavustusten tulisi olla ollakseen riittäviä kaupunginvaltuuston 19.9.2022 tekemän päätöksen mukaisella tavalla.

Me allekirjoittaneet pyydämme siksi, että Kokkolan kaupunki ryhtyy edellä esitettyihin toimiin ja että asia tuodaan valtuuston ratkaistavaksi.”

Liite A Allekirjoitettu valtuustoaloite

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti merkitä aloitteen pöytäkirjaansa ja saattaa sen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
53/00.01.06/2025

Uusi 1.1.2019 voimaan tullut Yksityistielaki (560 /2018) korvasi vuonna 1963 voimaan tullen lain yksityisteistä. Yksityistie on yksityisellä maalla kulkeva tie, johon jollain toisella kiinteistöllä on tieoikeus.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 20.01.2025, §26 päättänyt, että yksityisteiden talviaurausta jatketaan kaupungin toimesta ja todennut, että asia on loppuun käsitelty. Päätöksen perusteella kaupunki hoitaa yksityisteiden talviaurauksen.

Kaupunginhallituksen tekemän päätöksen johdosta kaupunkirakennelautakunnan päätös 19.01.2022, §14 mm. kunnossapidon (kesäkunnossapidon) avustuksista on voimassa.

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Kaupunki suorittaa yksityisteiden (yksityisessä maanomistuksessa olevien teiden) talviaurauksen niille yksityisteille, jotka täyttävät kaupunkirakennelautakunnan 19.01.2022, §14 päätöksen mukaiset ehdot. Talviaurauksen osalta yksityistien tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- autolla ajokelpoinen
- teknisiltä ominaisuuksiltaan vaadittavassa kunnossa
- pysyvän asutuksen pääsytie
- sijaita Kokkolan kaupungin alueella asemakaava-alueen ulkopuolella
- täyttää asetettu pituusvaatimus 70m

Samaisen kaupunkirakennelautakunnan päätöksen yksityisteiden kunnossapitoavustuksen (kesäkunnossapitoavustus) saamisen ehdot ovat seuraavat:

- tiekunta on virallisesti perustettu.
- olemassa olevien tiekuntien kokous tulee olla pidettynä 31.5.2022 mennessä.
- yksityistielain 60 §:n mukaan tieosakkaat voivat tiekunnan kokouksessa tai säännöissä päättää, ettei tiekunta pidä vuosikokousta kaikkina vuosina. Vuosikokousta vastaava kokous on kuitenkin pidettävä vähintään joka neljäs vuosi. Seuraavina vuosina kokouspöytäkirjaa ei tarvitse liittää hakemukseen vaan kaupunki pyytää sen tarvittaessa. Kokouspöytäkirja on kuitenkin liitettävä vähintään neljän vuoden välein pyytämättäkin hakemukseen.
- tiekunta on päivittänyt yhteystietonsa Maanmittauslaitoksen yksityistierekisteriin
- yhteyshenkilötietojen tulee olla ajantasaiset myös kaupungilla (ilmoitus hakemusaikana hakemuslomakkeella)
- tiekunta on ilmoittanut yksityistiellään olevat painorajoitukset ja tienkäytön kieltämistä tai rajoittamista koskevat ajantasaiset tiedot tie- ja katuverkon tietojärjestelmään (Digiroad). Edellä esitetyt koskevat myös kaupungin hoitoon jääviä yksityisteitä.
- tiekuntien tulee hakea kunnossapitoavustukset vuosittain 31.5. mennessä.
- yksityistien vaikutusalueella tulee olla vähintään kolme ympärivuotisesti ja vakituisesti asuttua asuntoa, avustusta myönnetään vain pysyvän asutuksen käyttämälle tien osalle.
- pysyvän asutuksen käyttämä tieosan pituus tulee olla vähintään 700m.
- asunnosta/asunnoista maksetaan vakituisen asunnonkiinteistövero ja hakija/hakijat ovat kirjoilla Kokkolan kaupungissa ja hänen/heidän vakituinen osoitteensa on ko. kiinteistölle / kiinteistöille. Avustushakemus on laadittava

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

vuosittain. Mikäli tiekunnanavustusanomus ei täytä hyväksytyjä käyttö- tai jakoperusteita, anomusta ei käsitellä. (Yksityistielaki 84 §).

- avustuksia saavien tiekuntien tien käyttämistä muuhun kuin tieosakkaiden hyväksi tapahtuvaan liikenteeseen ei saa kieltää tai tietä sulkea sinä ajanjaksona, jota avustus koskee. Sama koskee tietä, jonka kunnossapidosta kunta vastaa kustannuksellaan. Tien käytöstä 28 §:n nojalla suoritettavan maksun periminen voidaan kieltää tien kunnossapitoa koskevassa avustuspäätöksessä. (Yksityistielaki 85 §)
- peruskorjausavustukset myönnetään KARA 11.11.2020 129§ päätöksen mukaisesti ja kulloinkin varattujen määrärahojen puitteissa.

Yksityisteiden luokitus liikenteellisen merkittävyyden mukaan:

- LK1) Yleinen, huomattava läpikulkuliikenne maantien/asemakaavan välillä (huomattava ulkopuolinen, muiden kuin tieosakkaiden liikenne) Palvelulaitoksia, kuten koulu tai muu laitos, yli 20 paikkainen päiväkotia (huomattava ulkopuolinen, muiden kuin tieosakkaiden liikenne), jotka aiheuttavat huomattavaa ulkopuolista liikennettä
- LK2) Tie on muuten tärkeä, liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen perustuva, säännöllinen kaikille avoin joukkoliikenne, merkittävä liikuntapaikka, pyörätieyhteytenä toimiva yksityistie, yli 20 paikkainen koululaislinja-auto, silloin kun käyttää tietä oikaisuun (ei ota matkustajia)
- LK3) Muut, pääosin osakkaiden liikennettä palvelevat tiet.

Kunnossapitoavustus määräytyy tiekunnan tien avustuskelpoisen pituuden ja liikenteelliseen merkittävyyteen perustuvan luokituksen perusteella. Yksityisteiden luokitukset on laadittu avustuksen piirissä oleville yksityisteille. Yksityisteiden luokitukset on tarkastettu liikenteellisen merkittävyyden puitteissa.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaiset käytössä olevat yksityistieavustukset ovat seuraavat:

- kunnossapitoluokka 1. = 420,00 €/km/vuosi (525€/km)
- kunnossapitoluokka 2. = 335,00 €/km/vuosi (418,75€/km)
- kunnossapitoluokka 3. = 280,00 €/km/vuosi (350,00€/km)

Perustettavilla tiekunnilla on mahdollisuus hakea ennakoavustusta edelle esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Yksityisteiden, joihin ei ole perustettu tiekuntaa, ja joiden varrella kuitenkin sijaitsee pysyvää asutusta, ja jotka täyttävät tekstissä esitetty ehdot, tulee talviaurauksen saadakseen hakea sitä erikseen.

Kaupunginvaltuusto	§ 11	17.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta		22.04.2026

Jos kaupunki omistaa maata / harjoittaa julkista toimintaa yksityisten varresta, sen tulee maksaa tieosakkaana tieyksikkölaskelman mukaisen osuutensa tien hoidosta.

Tarkempi valtuustoaloitteessa vaadittu selvitys yksityisteistä on liitteenä a. Oheismateriaalissa a on esitetty selvitykseen liitetty karttamateriaali.

Liite a	selvitys
Oheismateriaali a	kartta-aineisto

Muilta osin valtuustoaloitteen perusteluosiossa viitataan pääsääntöisesti Vaasan hallinto-oikeuden päätöksessä 21.02.2020, 20/0004/1 (KHO 14.10.2021) ratkaistuihin asioihin, koskien kaupunginvaltuuston päätöstä 25.09.2017, §91. Näiltä osin asiaa ei ole enää tässä valtuustoaloitteen valmistelussa käsitelty.

Tulevaisuudessa tavoitteena on tarkastella kunnossapitoavustusten suuruutta niissä tapauksissa, joissa kaupunki tieosakkaan maksaa jo yksiköinnin perusteella jaettuja kunnossapito- ja perusparannuskustannuksia. Tieyksiköinti on yksityistielain mukainen menetelmä, jolla yksityistien kunnossapito- ja perusparannuskustannukset jaetaan tien käyttäjien eli tieosakkaiden kesken. Sen tarkoituksena on jakaa kustannukset oikeudenmukaisesti sen mukaan, kuinka paljon kukin kiinteistö hyötyy tiestä ja kuinka paljon sitä kuormittaa. Tieosakkailla on erilaisia liikennetarpeita, jotka otetaan huomioon tieyksiköinnissä.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto

1. merkitsee tiedoksi aloitteen johdosta suoritettujen toimenpiteet.
2. katsoo aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös