

# Poikkeamislupa (RakL 57 §), kiinteistölle 272-34-3-12, Yrittäjäntie 9

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.04.2026  
274/10.03.00.01/2026

Valmistelijat Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat:  
sijaintikartta, ilmakuvat, ote kaavasta

Liite A Kartat (lupatunnus 272-2026-81)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa Mesilän teollisuusalueella, osoitteessa Yrittäjäntie 9. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-34-3-12. Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, kauppakirja on hakemuksen liitteenä. Kiinteistön pinta-ala on 2892 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka on rakennettu ja asemapiirroksen mukaan siellä sijaitsevat hallirakennus sekä katos. Asemapiirroksen mukaan kulku rakennuspaikalle tapahtuu Yrittäjäntieltä, josta on osoitettu liittymä kiinteistölle.

Hanke:

Hankkeena on purkaa tontilla olemassa oleva katos ja hallirakennus, jonka kerrosala on 437 m<sup>2</sup> sekä rakentaa kolme uutta majoitusliikerakennusta. Uusien rakennettavien majoitusliikerakennusten kerrosala on yhteensä 767 m<sup>2</sup>. Rakennus A (237 m<sup>2</sup>), rakennus B (293 m<sup>2</sup>) ja rakennus C (237 m<sup>2</sup>). Rakennuksissa A ja C on molemmissa 9 huoneistoa sekä rakennuksessa B on 12 huoneistoa. Yhteensä rakennettavissa uudisrakennuksissa on 30 huoneistoa.

Haetut poikkeamiset:

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

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

Ote hakemuksella olevasta liitteestä:

”Mesilän alueelle aloitettiin allekirjoittaneen aloitteesta kaavamuutos vuonna 2022 ja kaava hyväksyttiin toukokuussa 2023, kaavamerkinnäksi koko alueelle tuli KTY. Naapurikiinteistölle yrittäjäntie 5-9 kiinteistölle merkittiin kaavassa vielä lisäys majoitus 50 %, kiinteistöllä oli silloin suunnitelmat valmiina majoitustoimintaa varten ja kiinteistö oli omistuksessamme. Yrittäjäntie 9 :lle suunniteltu hanke tulee muodostamaan yhteisen kokonaisuuden Yrittäjäntie 5-7 kanssa.

Hankkeilla on m.m yhteinen autopaikoitusalue kiinteistöjen välissä, kummankin majoitustilojen asukkaat voivat käyttää Yrittäjäntie 5-7

olevia hyvinvointipalveluja (kuntokeskus, neuvottelutilat, ruokailu) Maankäytöllisesti hanke ei vaikuta alueen kehitykseen, alueella on tuore kaava ja Kaupungin kaavoitusarkkitehti ja kaavoitusosasto ovat puoltaneet hanketta ja Yrittäjätie 5-7 ja Yrittäjätie 9 tukevat molemmat toisiansa.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 13.5.2024 hyväksytty asemakaava n:o 34/13. Rakennuspaikka on kaavassa osoitettu merkinnällä KTY/pv. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on II. Tehokkuusluku  $e = 0.6$ .

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

- Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.
- Päivittäistavarakaupan sijoittaminen on kielletty lukuunottamatta alle 100 neliömetrin suuruista pienmyymälää.
- Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva pihasuunnitelma, jossa on suunniteltuna piha-alueiden jäsentely, pysäköinti, mahdollinen aitaaminen, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, kalustus ja hulevesien viivyttäminen sekä viereisten tonttien kulun (myös rakennusaikana) varmistavat jäsentelyt.
- Korttelialueen rakennusten julkisivut, piha-alueiden järjestelyt sekä Energiatielle ja Satamatielle avautuvat näkymät tulee suunnitella siten, että luodaan korkealaatuista kaupunkikuvaa.
- Kadun varressa, rakennusalan ulkopuolisilla alueilla on istutettava vähintään 2 kpl puuta tai pensasta 100 m<sup>2</sup> kohden.
- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.
- Olemassa olevalle rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusosalasta ja asuinhuoneistoista.
- Mainospylonien sijoittaminen on sallittu myös istutettavalle alueen osalle.

/pv

Lisämääre pääkäyttötarkoituksen jäljessä osoittaa, että alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeen luvanvaraisuudesta.

Vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella on rakentamisessa noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Patamäen pohjavedenottamon raakaveden saanti on turvattava.
- Suunnittelun lähtökohtana tulee olla vaarallisten aineiden pohjaveteen pääsyn estäminen.
- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta siten, että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.
- Pohjavesialueelle ei saa rakentaa energiakaivoja.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

- Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

- Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

-Pysäköintiin ja varastointiin käytettävät piha-alueet ja kulkuväylät sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset vedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

-Aurautumien varastoinnille tulee varata riittävä tila kestopäällystetyllä piha-alueella.

-Jos pohjavesialueella suoritetaan kaivutöitä, on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineksia. Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen voivat tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

**Kaavan yleiset määräykset:**

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueilla on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista.

Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön. Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa alueet puhdistaa ja/tai muutoin käsitellä ennen rakennustöihin ryhtymistä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

**Naapureiden kuuleminen:**

Hakija on liittänyt hakemukselle selvityksen naapureiden kuulemisesta. Kuulemisesta ei voitu pitää rakentamislain 64 §:n 3 mom mukaisena selvityksenä, jonka vuoksi naapurit on kuultu uudelleen viran puolesta. Kuulemisaikana saapui yksi huomautus hankkeesta.

**Hakemuksesta saadut lausunnot:**

Hankkeesta on pyydetty lausunnot kaupunkisuunnittelusta,

kaupunginarkkitehdiltä sekä lupa- ja valvontavirastosta, koska hanke sijoittuu pohjavesialueelle.

Kaupunkisuunnittelun puoltavassa lausunnossa todetaan seuraavaa: "Kiinteistö sijaitsee Yrittäjäntiellä ja sen viereisellä kiinteistöllä sijaitsee myös majoitusta, joka on kaavassa mahdollistettu lisämääräyksellä (maj). Tällä kiinteistöllä tuota lisämääräystä ei ole, tämän vuoksi tarvitaan poikkeamislupa. Poikkeamislupaa voidaan puoltaa, koska kyseinen kiinteistö sijaitsee aivan majoitus-kiinteistön naapurissa. Lisäksi kiinteistöjen sijainti on lähellä Energiatien risteystä, joten majoitustoiminta ei lisää kohtuuttomasti liikennettä Mesilän alueen sisällä. Hanke parantaa myös kiinteistöjen pysäköintitilannetta. Suunnittelussa tulee ottaa kuitenkin huomioon se, että ollaan vanhalla teollisuusalueella, jossa voi olla meluisampaakin toimintaa."

Kaupunginarkkitehdin puoltavassa lausunnossa todetaan seuraavaa: "Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota katualueen ja itse tontin rajaukseen, sekä huomioida toiminnan laajuus jätejakeita ja lajittelua mitoitettaessa, jotta saavutetaan toiminnan ja ympäristön kannalta toimiva ja viihtyisä lopputulos. Istutusten osalta tämä tarkoittaa esim. puurivistön lajin, määrän, sijoittelun määrittämistä asemapiirroksen niin, että kasvualustat voidaan toteuttaa riittävinä ja oikein sijoitettuna heti maanrakennusvaiheessa, jotta visualisoitu lopputilanne aidosti saavutetaan."

Ote Lupa- ja valvontaviraston lausunnosta:

"Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että pohjaveden suojelun osalta ei ole erityisesti lausuttavaa. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että pohjavesialueella työskenneltäessä tulee aina noudattaa erityistä varovaisuutta. Pohjavesialueella ei tule tehdä työkoneiden huoltotoimenpiteitä tai polttoaineen tankkauksia. Öljyvahingon varalta koneissa on oltava mukana öljyn imeytykseen soveltuvaa kalustoa. Mahdolliset päästöt on välittömästi ilmoitettava pelastuslaitokselle. Jätteiden, ylijäämämassojen ym. sijoittaminen työmaa-alueelle ei ole sallittua. Kaikki purkujätteet tulee huolellisesti poistaa kiinteistöltä. Kaivantoihin ei saa haudata orgaanista materiaalia (esimerkiksi pintamaita). Pohjavesialueella tulee lisäksi huomioida kalliomurskeen/täytemaan ympäristökelpoisuus. Kaavamääräyksessä on todettu, että pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Energiakaivojen ja maalämpöpiirien osalta myös Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on niiden rakentaminen pohjavesialueilla kielletty. Määräyksissä edellytetään myös hakemaan niille vesilain mukainen lupa, mikäli niitä suunnitellaan pohjavesialueille.

Kaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa alueet puhdistaa ja/tai muutoin käsitellä ennen rakennustöihin ryhtymistä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Kiinteistöllä on ilmeisesti ollut jonkinlaista moottoriajoneuvojen korjaus- ja huoltotoimintaa. Mikäli kiinteistöllä on ollut polttoainesäiliö tai jos siellä on tankattu tai huollettu koneita tai harjoitettu muuta sellaista toimintaa, josta on aiheutunut maaperän pilaantumisen riski, tulee kiinteistöllä tehdä

maaperän pilaantuneisuustutkimus ennen rakentamista."

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Mesilän teollisuusalueella. Nyt kyseessä olevassa hankkeessa puretaan kiinteistöllä olemassa oleva hallirakennus sekä katos. Hankkeena on rakentaa kolme uutta majoitusliikerakennusta. Rakennettava uusi kerrosala on 767 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka sijoittuu Patamäen pohjavesialueelle, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Hanke sijoittuu Kokkolan kaupungin meluselvitys 2014 mukaan yhteismelun nykytilanteen alueelle > 45 dB. Alueella on voimassa kohtuullisen uusi asemakaava n:o 34/13 vuodelta 2024, jonka mukaan rakennuspaikka on merkitty merkinnällä KTY/pv eli toimitilarakennusten korttelialue ja alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei ole kaavan vahvistumisen jälkeen haettu tai myönnetty yhtään poikkeamispäätöstä.

Hakija on esittänyt hakemuksen liitteenä erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset sekä hakemuksen perustelut. Hakijan perusteluissa mainitaan, että naapurikiinteistölle merkittiin kaava muutoksen yhteydessä lisäys majoitus 50 % (merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustoimintaa varten). Hakijan perusteluissa nyt kyseessä olevalla rakennuspaikalla sekä naapurikiinteistöllä on yhteinen autopaikoitusalue kiinteistöjen välissä sekä nyt suunniteltu hanke muodostaa yhteisen kokonaisuuden Yrittäjätie 5-7 kanssa. Hakijan perusteluissa mainitaan, että: "Maankäytöllisesti hanke ei vaikuta alueen kehitykseen, alueella on tuore kaava ja Kaupungin kaavoitusarkkitehti ja kaavoitusosasto ovat puoltaneet hanketta ja Yrittäjätie 5-7 ja Yrittäjätie 9 tukevat molemmat toisiansa."

Hakemukselle liitetyn asemapiirroksen mukaan osa autopaikoista sekä jätekatos sijoittuvat osittain naapurikiinteistön puolelle. Hakemukselle on liitetty kirjallinen rasitesopimus jätekatoksen ja autopaikkojen osalta.

Kaupunkisuunnittelun lausunnossa todetaan, että viereisellä kiinteistöllä sijaitsee majoitusta, joka on kaavassa mahdollistettu lisämääräyksellä (maj). Lausunnossa sanotaan, että poikkeamista voidaan puoltaa, koska kyseinen kiinteistö sijaitsee aivan majoituskiinteistön naapurissa. Lisäksi kiinteistön sijainti on lähellä Energiatien risteystä, joten majoitustoiminta ei lisää kohtuuttomasti liikennettä Mesilän alueen sisällä. Hanke parantaa myös kiinteistöjen pysäköintitilannetta. Lausunnossa huomautetaan, että suunnittelussa tulee ottaa kuitenkin huomioon se, että ollaan vanhalla teollisuusalueella, jossa voi olla meluisampaakin toimintaa. Kaupunginarkkitehdin lausunnossa todetaan, että: "Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota katualueen ja itse tontin rajaukseen, sekä huomioida toiminnan laajuus jätejakeita ja lajittelua mitoitettaessa, jotta saavutetaan toiminnan ja ympäristön kannalta toimiva ja viihtyisä lopputulos. Istutusten osalta tämä tarkoittaa esim. puurivistön lajin, määrän, sijoittelun määrittämistä asemapiirroksen niin, että kasvualustat

voidaan toteuttaa riittävinä ja oikein sijoitettuna heti maanrakennusvaiheessa, jotta visualisoitu lopputilanne aidosti saavutetaan.”

Kuulemisaikana saapui yksi naapurin huomautus hankkeesta. Huomautuksessa mainitaan, että alueen asemakaava muutos on hyväksytty 13.5.2024, sekä asemakaavassa tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta, jonka kaavamerkintä on KTY/pv sekä mainitaan, että asemakaava ei salli majoitustoimintaa. Hakijalta pyydettiin vastine naapurin huomautukseen. Hakija ei laatinut vastinetta huomautukseen. Naapurin huomautuksen ei katsota olevan sellainen, että se vaikuttaisi kielteisesti poikkeamisluvan valmisteluun.

Poikkeamisen edellytykset ovat olemassa ehdoilla, että hanke tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä istutettavien ja säilytettävien puiden osalta, jotka tulee päivittää asemapiirroksen rakentamislupavaiheessa. Kaupunkisuunnittelun ja kaupunginarkkitehdin lausunnot ovat puoltavia. Vaikka alueen kaava onkin suhteellisen tuore, voidaan katsoa, että kaava-alueen olosuhteet ovat muuttuneet. Majoitustoiminnan voidaan katsoa sopivan lähialueeseen, koska myös naapuritontille on sallittu majoitusta kaavan mukaan lisämerkinnällä (maj 50 %), joka osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustoimintaa varten.

Päätösesityksen perustelut:

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ehdoilla, että:

- Asemapiirrosta tulee päivittää rakentamislupavaiheessa esitettävän puuston osalta. Kiinteistön Yrittäjätien rajalle ja sekä kiinteistön (272-34-3-10) suuntaiselle rajalle tulisi nimetä olemassa oleva tai istutettava puu sekä tarkennettava puulaji.

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

- lähialueella naapuritontilla on kaavan mukaan sallittu majoittumista 50 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta
- kaava-alueen olosuhteet ovat muuttuneet, jonka vuoksi voidaan katsoa, että poikkeaminen kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa eikä alueella ole vireillä uutta kaavaa

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:

- majoitusliikerakennusten rakentamisen ei katsota olevan sellaista toimintaa, joka vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- hankkeen ei katsota johtavan vaikutuksiltaan merkittävään

rakentamiseen, eikä hankkeen katsota lisäävän kohtuuttomasti liikennettä Mesilän alueella

Vs. kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla, että edellytykset poikkeamiselle voimassa olevasta asemakaavasta (AKL 58 §) ovat olemassa edellä esitetyin ehdoin
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)
3. että päätös on voimassa kaksi (2) vuotta
4. että päätös on maksullinen (650 euroa) 1.1.2025 voimaan tulleen rakennusvalvonnan taksan 8.1. §:n mukaisesti.

Päätös