
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 15.04.2026 klo 16:00 -

Paikka Kokousshuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
30	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
31	Pöytäkirjan tarkastajat	4
32	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
33	Tiedotettavat asiat	6
34	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
35	Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-28.2.2026 RYL	8
36	Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2025	9
37	Poikkeamislupa (RakL 57 §), kiinteistölle 272-34-3-12, Yrittäjätie 9	11
38	Vaasan hallinto-oikeuden päätös 25.3.2026, nro 376/2026	19

Osallistujat

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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

30

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen
lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

31 Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Sirpa Orjalan ja Juuso Kokkonien, varalle Heikki Järven.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

32 Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

33

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Taluspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 35 Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-28.2.2026 RYL

§ 36 Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2025

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

34

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 12.3.-8.4.2026.

Johtava pysäköinnintarkastaja
Johtava rakennustarkastaja
Johtava ympäristötarkastaja
Kaupunkilupapäällikkö
Lupatarkastaja
LVI-tarkastaja
Rakennustarkastaja
Rakennusvalvontapäällikkö
Ympäristötarkastaja

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

35

Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-28.2.2026 RYL

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.04.2026
236/02.02.02/2026

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-28.2.2026 on liitteenä.

Liite A Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-28.2.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi
talousarvion toteutumisen ajalta 1.1.-28.2.2026.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

36

Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2025

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.04.2026
262/02.06.01.03/2026

Valmistelija

kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, talouspäällikkö Marika Plusisaari, vs.kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki, ilmastoasiantuntija Jenni Silvola

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.

Talousarvion sitovuustasojen (2025) mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnan tuotot ja kulut ovat sitovia valtuustoon nähden. Rakennus- ja ympäristölautakunnan alaisten toimintojen tuotot olivat vuonna 2025 n. 1,32 milj. euroa ja toimintakulut n. 2,25 milj.euroa. Toimintakate oli n. – 0,93 milj.

Tuottojen toteutumaprosentti oli 122,0%. Tuotot ylittivät tuloarvion n. 239 000 euroa ja tuloja kertyi n. 74 900 euroa vähemmän kuin vuonna 2024. Yhteisten menojen ja luvituksen tuotot kertyivät 143,5%:sti talousarvioon nähden ja ylittivät tuloarvion 21 800 euroa. Tuottoja kertyi n. 25 000 euroa enemmän kuin vuonna 2024. Ympäristöpalvelujen tuottoja kertyi talousarvioon nähden n. 90 600 euroa enemmän toteumaprosentin ollessa n. 163,0 %. Verrattuna edelliseen vuoteen ympäristön tuottoja kerrytti muutaman vuoden välein suoritettavan bioindikaattoritutkimuksen laskutus tutkimuksessa mukana olevilta kumppaneilta. Pysäköinninvalvonnan tuotot toteutuivat 139,3 prosenttisesti talousarvioon nähden ja ylittivät tuloarvion noin 149 500 eurolla. Tuottoja kertyi noin 130 300 euroa enemmän kuin edellisvuonna, mikä johtui pysäköintivirhemaksuista kertyneiden tulojen kasvusta. Rakennusvalvonnan tuotot toteutuivat 95,5 prosenttisesti talousarvioon nähden ja alittivat tuloarvion noin 23 000 eurolla. Tuottoja kertyi noin 230 700 euroa vähemmän kuin vuonna 2024, mikä johtui rakennuslupamäärien vähentymisestä.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

Lautakunnan toimintakulut toteutuivat 122,0%:sti ja toteumat ylittivät määrärahat n. 62 200 euroa. Kulujen ylityksen pääasiallinen syy oli rakennusvalvonnan sijaiskulut, joita toisaalta kompesoi osaltaan muiden kulutilien alitukset. Lautakunnan toimintakulut nousivat kaiken kaikkiaan n. 2,8% vuodesta 2024.

Kokonaisuutena, vaikka lautakunnan toimintakulut ylittivätkin lopulta talousarvion, vahva tulokehitys tasapainotti lautakunnan taloustilannetta hyvin, ja toimintakate muodostui selvästi talousarviota paremmaksi.

Liitteenä on rakennus- ja ympäristölautakunnan 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 toteutumavertailu, toimialakohtaiset selonteot sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta sekä ympäristötilinpäätös. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole ollut investointeja vuonna 2025.

Liite A	Toimintakertomus 2025
Liite B	Talouden toteuma 1.1.-31.12.2025 RYL
Liite C	Selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä 2025
Liite D	Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä 2025
Liite E	Ympäristötilinpäätös 2025
Liite F	Kokkolan ilmastoraportti 2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi

1. rakennus- ja ympäristölautakunnan vuoden 2025 tilinpäätöksen,
2. vuoden 2025 ympäristötilinpäätöksen ja
3. Kokkolan ilmastoraportin 2025

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

37

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, kaupparakennus on hakemuksen liitteenä. Kiinteistön pinta-ala on 2892 m².

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 m² sekä rakentaa kolme uutta majoitusliikerakennusta. Uusien rakennettavien majoitusliikerakennusten kerrosala on yhteensä 767 m². Rakennus A (237 m²), rakennus B (293 m²) ja rakennus C (237 m²). 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:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

”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 omistuksessaamme. 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 Yrittäjäntie 5-7 ja Yrittäjäntie 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 varistorakennuksia.

Päivittäistavarakaupan sijoittaminen on kielletty lukuunottamatta alle 100 neliömetrin suuruista pienmyymälää.

-Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva piha-suunnitelma, 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 m² kohden.

-Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m² 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.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

/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 pohjavesisuojaus sisälvällä 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.
 - Auruslumien 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 hapen 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 huomioita

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

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 asemapiirrookseen 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 m². Rakennuspaikka sijoittuu Patamäen pohjavesialueelle, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Hanke sijoittuu

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

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 poikkeamis päätöstä.

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 rakennusalalle 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 huomioita 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:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

- 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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

38

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 25.3.2026, nro 376/2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.04.2026
379/10.03.00.08/2025

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja vs.
kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki

Vaasan hallinto-oikeus on antanut päätöksen 25.3.2026 (376/2026), koskien valitusta Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan 25.6.2025 § 72 päätökseen. Rakennus- ja ympäristölautakunta velvoitti yksityisen kiinteistönomistajan lopettamaan kiinteistön ympäristöä rumentavan varastoinnin ja siistimään kiinteistön piha-alueen (päävelvoite 1) 120 vuorokauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Kiinteistön piha tuli siistiä, tarpeettomat, käytöstä poistetut ja hylätyt tavarat sekä koneet tuli poistaa piha-alueelta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta myös velvoitti yksityisen kiinteistönomistajan purkamaan kiinteistöllä olevat keskeneräiset rakennukset tai vaihtoehtoisesti hakemaan niille rakentamislupaa rakentamislain mukaisesti (päävelvoite 2) 120 vuokauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Velvoitteiden tehostamiseksi rakennus- ja ympäristölautakunta asetti kiinteän 5 000 euron uhkasakon.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon hallinto-oikeudelle 8.10.2025 § 117.

Oheismateriaali A

VHO:n ratkaisu

Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu:

Hallinto-oikeus kumosi rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen.

Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen perustelut:

Rakennus- ja ympäristölautakunta on kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena suorittanut ympäristökatselmuksen, jolloin on todettu, että kyseinen kiinteistö ei ole ollut maankäyttö- ja

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

rakennuslain eikä Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti siistissä kunnossa. Kiinteistöllä on ollut epäsiististi varastoitua sekalaista tavaraa, joka rumentaa ympäristöä ja häiritsee ympäröivää asutusta. Kiinteistöllä on sijainnut myös kaksi keskeneräistä rakennusta, joiden vuonna 2002 myönnetty rakennusluvut ovat rauenneet.

Päätöksen valmistelun mukaan kyse on lainvastaisesta varastoinnista ulkosalla, epäsiististä pihasta ja keskeneräisestä rakennustyöstä, jotka häiritsevät ympäröivää asutusta ja turmelevat tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa, joista määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentissa, 167 §:n 1 momentissa, 169 §:n 1 momentissa ja 170 §:ssä. Valituksenalaisen päätöksen perusteena on ollut valokuvia, joista ilmenee, että kiinteistöllä on varastoitua tavaraa ja useampi rakennus.

Valituksen mukaan valittaja on siistinyt kiinteistöä 15.10.2024 mennessä kehotuksen mukaisesti. Valittaja on myös aloittanut uuden rakennusluvan hakemisen kehotuksen mukaisesti. Rakennus- ja ympäristölautakunnan toimittaman selvityksen perusteella lupahakemuksen täyttäminen on aloitettu Kokkolan kaupungin sähköisessä lupajärjestelmässä yhden rakennuksen osalta 14.10.2024, mutta lupahakemusta ei ole jätetty.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei valituksenalaisessa päätöksessä ole yksilöity, mitä kiinteistön pihan siistiminen tarkoittaa eikä päätöksessä ole yksilöity piha-alueelta poistettavia tavaroita tai koneita, joiden on katsottu olevan tarpeettomia, käytöstä poistettuja ja hylättyjä. Hallinto-oikeus katsoo, että kiinteistön piha-alueella koskevan siistimismääräyksen täsmällisyyttä arvioitaessa on myös otettava huomioon, että maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n 1 momentti mahdollistaa ulkovarastoinnin tietyin edellytyksin. Valituksenalaisessa päätöksessä määrätyn veloitteen perusteella ei siten ole mahdollista riittävän yksiselitteisesti arvioida, missä laajuudessa valittajan kiinteistön omistajana on lopetettava kiinteistön ympäristöä rumentava varastointi ja siistittävä kiinteistön piha-alue (päävelvoite 1).

Hallinto-oikeus toteaa pääveloitteeseen 2 liittyen, että kyseessä olevalla kiinteistöllä on saadun selvityksen perusteella useita rakennuksia. Valituksenalaisesta päätöksestä tai pääveloitteesta 2 ei kuitenkaan käy selvästi ilmi, mitä kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia velvoite koskee.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

15.04.2026

Edellä lausutun perusteella hallinto-oikeus katsoo, ettei valituksenalaisesta päätöksestä käy riittävän selvästi ilmi, mihin valittaja on veloitettu ja mihin toimenpiteisiin hänen pitäisi ryhtyä vapautuakseen sakon uhasta. Näin ollen asiassa ei myöskään ole mahdollista arvioida valituksessa esitetyn perusteella sitä, onko valittaja mahdollisesti osittain täyttänyt päätöksellä määrätyt veloitteet.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös