
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 17.06.2026 klo 16:00 -

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
63	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
64	Pöytäkirjan tarkastajat	4
65	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
66	Tiedotettavat asiat	6
67	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
68	Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä 27.4.2026 § 9 (lupatunnus 272-2025-219)	8
69	AP-Tela Oy, 272-54-12-3, Kuljettajantie 2, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennuksen laajentaminen MRL 125.2.2 §, (Tuotantotilojen laajentaminen ja olemassa olevan PVC-hallin siirtäminen sekä pienentäminen)	15
70	VARIOSPORT OY, FINLAND, 272-404-58-19, Ventuksentie 53, Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §, (Urheiluhalli, julkisivujen ja sisätilojen muutoksia, urheiluhallin laajentaminen)	21
71	Maa-aines- ja ympäristölupa, Peab Industri Oy, Lohkarin louhos, Lohkari 272-404-2-75	29
72	Lausunto Vaasan Hallinto-oikeudelle viranhaltijapäätöksestä tehtyyn valitukseen	30
73	Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokousaikataulu syksy 2026	33

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	pöytäkirjanpitäjä
	Lindgren Elisa	asiantuntija
	Torppa Minna	asiantuntija
	Weizmann Ben	asiantuntija

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

63

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen
lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

64

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Jouni Huhtalan ja Tiina Aution, varalle Hans Snellmanin.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

65 Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

66

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa:

§ 68 Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä 27.4.2026 § 9 (lupatunnus 272-2025-219)

Ympäristötarkastaja Elisa Lindgren:

§ 71 Maa-aines- ja ympäristölupa, Peab Industri Oy, Lohkarin louhos, Lohkari 272-404-2-75

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

67

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 21.5.-10.6.2026.

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

17.06.2026

68

**Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä
27.4.2026 § 9 (lupatunnus 272-2025-219)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
358/10.03.00.01/2026

Valmistelijat

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Taustaa

Rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt hylkäävän päätöksen rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa (lupatunnus 272-2025-219) koskevasta hakemuksesta 27.4.2026 § 9.

Poikkeamislupaa haetaan alueidenkäyttölain (AKL) 58 § 1 mom säädöksistä: hanke on voimassa olevan ranta-asemakaavan vastainen. Ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ylitetään, haettu vierasmaja sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle, olevassa loma-asunnossa on jo sauna, vierasmajan kattomuoto poikkeaa kaavamääräyksistä, eikä ranta-asemakaavassa ole erikseen sallittu vierasmajan rakentamista.

Oheismateriaali A (Poikkeamislupapäätös 272-2025-219, karttaliite, asemapiirros, sekä pohjapiirros ja julkisivukuva)

Ennen hylkäävän päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä (8.6.2026) kyseessä olevan rakennuspaikan omistajat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali B (Oikaisuvaatimus)

Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa.

"[.] Rakennusvalvontapäällikön 27.4.2026 tekemä päätös tulee hylätä kokonaisuudessaan ja haettu poikkeaminen tulee hyväksyä.

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamislupaa ei voi myöntää jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tämä hanke ei voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, sillä Kokkolan kaupungilla ei ole kaavoituskatsauksen mukaan suunnitelmia kaavoituksesta tällä alueella. Kaavan toteutumiselle haitan voidaan katsoa olevan niin vähäinen. Poikkeaminen harjakattoisuuden vaatimuksesta on aikaisempien lupien kohdalla niin tässä kohteessa kuin muuallakin kaavan alueella katsottu sellaiseksi, että lupa on voitu myöntää ilman poikkeusta.

Hanke ylittää kokonaisrakennusoikeuden 20 krm² ja kaavan mukaisen saunan rakennusoikeuden 10 krm². Nämä ylitykset ovat todella vähäisiä varsinkin, kun ottaa huomioon Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksessä vapaa-ajan rakennuspaikkojen rakennusoikeuden. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä päärakennuksen rakennus oikeus 120 krm² ja saunan 30 krm². Nämä rakennusjärjestyksen rakennusoikeuden määrät ovat lähtökohtana rantaosayleiskaavojen päivityksessä, mikä on vireillä Kokkolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2026. Tämä tarkoittaa, että kaupunginvaltuuston tahtotila on kasvattaa nykyisiä rakennusoikeuksia.

Hanke ylittää ranta-asemakaavassa määrätyn rakennusalan pinta-alansa verran eikä aiheuta ympäristön säilymisen kannalta haittaa lähivirkistysalueelle. Erityisenä syynä saunarakennuksen sijoittumiselle voidaan pitää sitä, että valmista tietä ei tarvitse siirtää muualle eikä päärakennuksen eteen tule näkymää plokkaavaa rakennusta.

Poikkeamislupaa on haettu saunarakennukselle ei vierasmajalle. Lupakäsittelyn aikana viranomaisen toimesta rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu vierasmajaksi. Tätä muuttamista ei ole perusteltu mitenkään. Hakijan mielestä kysymys on selkeästi pääkäyttötarkoitukseltaan saunarakennuksesta, missä on löylyhuone, pesuhuone, wc ja saunatupa pukuhuoneena.

Poikkeusluvan puoltamista puoltaa myös päätöksentekijä rakennusvalvontapäällikkö [...] viittaus: (suora lainaus) Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, tai vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska ranta-asemakaavan mukaisella rakennuspaikalle ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä olemassa olevalla loma-asunnolla erityisiä suojeluarvoja. Poikkeamisluvan myöntäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö-, tai muita vaikutuksia koska kyse on

rakentamisesta olemassa olevalla ranta-asemakaavan mukaisella rakennuspaikalla. [...]"

Oheismateriaali B Oikaisuvaatimus

Kielteistä poikkeamislupapäätöstä on perusteltu muun ohella seuraavasti.

"[...] Kyseessä olevalla rakennuspaikalla on poikettu ranta-asemakaavan määräyksistä jo loma-asunnon rakentamisvaiheessa. Kun kaavan mukainen loma-asunnon maksimikerrosala on korkeintaan 80 k-m² (loma-asunnon rakennusoikeus 60 m² ja kaavan määräysten mahdollistaessa maksimissaan 20 k-m²:n suuruisen saunan rakentamisen yhdistettynä loma-asuntoon) on rakennettu käyttöullakkoa koskeva muutos mukaan luettuna – ja sähköisten lupatietojen mukaan 90 k-m²:n suuruinen loma-asunto. [...]"

Ranta-asemakaavassa ei ole sallittu erillisen vierasmajan rakentamista. Ranta-asemakaavassa rakentamiseen tarkoitettun alueen -, eli rakennusalan rajauksella on ratkaistu rakentamisen etäisyys rannasta. Vierasmaja on hakemukseen liitetyn pohjapiirroksen mukaan varusteluiltaan verrattavissa pieneen loma-asuntoon. Vierasmaja sisältää katetulla terassilla toisistaan erotetut sauna ja tupatilat, joista viimeksi mainitussa on ruuanlaittomahdollisuus.

Kyseessä on ranta-asemakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, jota koskevassa lupaharkinnassa ei sovelleta alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarvetta (AKL 72 §) säädöksiä, eikä myöskään rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista koskevia määräyksiä-, muutoin kuin tarpeellisten ranta-asemakaavan määräyksiä tarkentavin osin (esim. katetun terassin pinta-ala, rakennuksen korkeus jne). Ranta-asemakaavan mukaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja koskevat voimassa olevan ranta-asemakaavan määräykset rakennuskohtaisista rakennusoikeuksista ja kokonaisrakennusoikeudesta.

Koska rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta ranta-asemakaava-alueella, ei niitä myöskään voida käyttää kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämisen perusteena. Tällä hetkellä voimassa olevassa Kokkolan rakennusjärjestyksessä esimerkiksi saunarakennuksen maksimikerrosala ranta-alueen vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla on 30 m². Ranta-asemakaava-alueilla rakennusoikeus on kuitenkin määrätty kaavassa, eikä rakennusjärjestyksen määräykset siksi muodosta erityistä rakentamislain edellyttämää syytä tai perustetta poiketa

ranta-asetmakaavasta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole myöskään aiemmin olleet ohjeena ranta-asetmakaavoja laadittaessa. Kaavan mukaisten maksimikerrosalojen ylityksiin ja esim. poikkeamisiin rantaetäisyyksistä on suhtauduttu kielteisesti, mikäli ei ole ollut rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää erityistä syytä poiketa kaavamääräyksistä. Erityisen syyn on oltava maankäytöllinen (rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvä).

Tässä tapauksessa ranta-asetmakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta on käyttämättä enää 10 k-m², kun vuonna 2010 valmistuneeseen – ja saunatilat sisältävän loma-asunnon käyttöullakon tilat on otettu asumiskäyttöön ja mikäli rakennuspaikalla sijaitsevaa leikkimökkiä ei lasketa mukaan. Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaavoittajalta kahteen eri otteeseen suunnitelmamuutosten -, sekä valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen vuoksi. Molemmat annetut lausunnot ovat kielteisiä.

[...]

Yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, että esimerkiksi kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta poikettaessa, tulisi poikkeaminen voida myöntää kaikille vastaavassa tilanteessa olevilla ranta-alueiden maanomistajille ja muille oikeudenhaltijoille. Tällä samalla ranta-asetmakaava-alueella on yhteensä 15 kpl – ja viereisellä ranta-asetmakaavamuutosalueella lisäksi 2 kpl RA-korttelialueelle sijoittuvaa rakennuspaikkaa. Molempien kaava-alueiden lomarakennuspaikkoja koskevat kaavamääräykset ovat keskenään samansisältöiset. Katajaluodon alueella edellä mainitulle ranta-asetmakaavamuutosalueelle on yhdelle lomarakennuspaikalle rakennus- ja ympäristöautakunta myöntänyt vuonna 2020 poikkeamisen, jossa saunarakennuksen rakennusoikeus ylitettiin 10 k-m²:llä. Kokonaisrakennusoikeutta ei kuitenkaan hankkeessa ylitetty, rakennustyyppi oli erikseen sallittu ranta-asetmakaavassa ja lisäksi se sijoittui kaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Nyt kyseessä olevassa hankkeessa poiketaan käytännössä kaikesta siitä mitä ranta-asetmakaavassa on määrätty. Koska erityistä rakentamislain 57 §:n tarkoittamaa rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää syytä haettuihin poikkeamisiin ranta-asetmakaavasta ei ole olemassa, on mahdollisuudet ranta-asetmakaavan mukaisen rakennusoikeuden kasvattamiseen, rakennusalan muuttamiseen ja vierasmajan rakentamiseen tutkittava yksittäisen luparatkaisun sijaan ranta-asetmakaavaa muuttamalla. Ranta-asetmakaavan vanhentuneisuuteen on viitattu myös itse poikkeamislupahakemuksen perusteluissa.

Maanomistajan oikeudesta ranta-asemakaavan laatimiseen on säädetty alueidenkäyttölain 74 §:ssä.

”74 § Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa.”

Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.”[...]

Vastine oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen valmistelussa, kaavoittajan kielteisessä lausunnossa ja päätöksen perusteluissa esiin tuodun lisäksi vastineena oikaisuvaatimukseen todetaan seuraavaa.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että hanke ei voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, sillä Kokkolan kaupungilla ei ole kaavoituskatsauksen mukaan suunnitelmia kaavoituksesta tällä alueella ja että kaavan toteuttamiselle haitan katsotaan olevan vähäinen. Myös poikkeaminen kaavan kattomuotoa koskevasta määräyksestä katsotaan vähäiseksi. Tähän on todettava, että ranta-asemakaavat ovat olleet ja ovat edelleenkin lähtökohtaisesti maanomistajien itsensä laadittamia – ei kunnan tai kaupungin. Kokkolan kaupungin kaavoituskatsauksessa onkin mainittuna nimenomaan rantaosayleiskaavojen päivittäminen, kuten oikaisuvaatimuksessakin on tuotu esiin. Ensivaiheessa on tarkoitus päivittää jo käynnistetyn vyöhyketarkastelun pohjalta rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia, yhtenäistää esitystapaa, sekä selkeyttää kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Aloitusvaiheessa oleva päivittämissyö ei siten kaavoituskatsauksen tietojen mukaan koske yksityisessä omistuksessa oleville ranta-alueille laadittujen ranta-asemakaavojen päivittämistä, vaan se jää edelleenkin ranta-alueen maanomistajien huolehdittavaksi AKL:n 74 § :n mukaisesti. Kattomuotoa koskevan poikkeamisen vähäisyyden osalta oikaisuvaatimuksessa esitetty sitä vastoin pitää paikkansa, kun sen vaikutuksia arvioidaan suhteessa siihen miten hankkeessa muutoin poiketaan ranta-asemakaavasta.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kokonaisrakennusoikeuden ja ranta-asemakaavassa saunalle varatun rakennusoikeuden ylitykset olisivat vähäisiä, kun niitä verrataan rakennusjärjestyksen mukaisiin vapaa-ajan asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin. On syytä huomata kuten edellä on jo todettu, että rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta ranta-asemakaava-, tai oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan alueilla niiltä osin kun kaavassa on asiasta määrätty, eikä tuleva rantaosayleiskaavan päivittäminen kaavoitustatsauksen mukaan koske ranta-asemakaava-alueita. Ranta-asemakaava-alueilla kaavan päivittäminen tapahtuu juuri kyseessä olevaa kaavaa muuttamalla AKL:n 74 §:n mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että poikkeaminen rakennusalasta ei aiheuta haittaa lähivirkitysalueelle ja että erityisenä syynä poikkeamiseen olisivat näkymät ja rakennuspaikalle johtava tie. Tähän voidaan todeta, että ranta-asemakaavan mukaisella rakennusalalla, esimerkiksi loma-asunnon pohjoispuolella on vielä rakentamatonta tilaa kaavan mukaiselle ja kaavan mukaisen rakennusoikeuden puitteissa olevan rakennuksen rakentamiselle ilman, että se peittäisi näkymiä -, tai sijoittuisi Pukkikarin koillisrantaan myötäilevän tierasitteen päälle. Erityisenä syynä ei myöskään voida pitää rakennuspaikan läpi johtavaa tietä, koska tien nykyinen sijainti ei ole käyttöoikeusyksikön (yksityitielain mukainen oikeus) mukainen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuksen käyttötarkoitus olisi viranomaisen toimesta muutettu saunarakennuksesta vierasmajaksi ilman perusteluja.

Poikkeamislupaa koskeva hakemus on jätetty ennakkokäsittelypyyntönä vireille 15.4.2025. Vastauksena ennakkokäsittelypyyntöön on 24.4.2025 ilmoitettu hakemuksen ennakkokyselyt ja viestit -toiminnon kautta hakemuksen korjaustarpeista (mm. käytetty rakennusoikeus) ja puuttuvista liitteistä. Samassa yhteydessä on tiedotettu perustuen rakennuksen pohjapiirrokseen, että kyseessä ei ole saunarakennus, koska yli puolet rakennuksesta on muuta kuin saunaan liittyviä tiloja, eikä saunarakennuksessa saa olla ruuanlaittomahdollisuutta, kuten sähkö-, puu- tai kaasuhellaa. Viestissä on ilmoitettu lisäksi, että kyseessä oleva rakennus edellä olevan vuoksi tulkitaan joko vierasmajaksi, tai toiseksi vapaa-ajan asuinrakennukseksi samalle rakennuspaikalle. Viestissä tiedotettiin myös, että hakemusta ei voida puoltaa, koska lähes kaikki rakennusoikeus rakennuspaikalla on käytetty olemassa olevaan loma-asuntoon.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Täydennyspyynnön jälkeen hakijoiden valtuuttama asiamies muutti ennakkokäsittelyssä olevaa hakemusta ja liitteenä olevia piirustuksia siten, että poikkeamislupaa haetaan vierasmajalle ja liitteenä olevan asemapiirroksen kerrosalalaskelmassa, sekä pohja- ja julkisivupiirustusten nimiössä uudisrakennus on nimetty vierasmajaksi. Pohja- ja julkisivupiirustukset säilyivät muilta osin muuttumattomina. Täydennetyt hakemuksen jättämiselle annettiin lupa 5.5.2025 ja ensimmäinen kaavoittajan kielteinen lausunto hakemuksesta saapui 13.5.2025. Hakemuksessa -, hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmapiirustuksissa -, hakemuksesta annetuissa lausunnoissa ja lausuntoon asiamiehen laatimassa vastineessa hankkeena on ollut saunarakennuksen sijaan vierasmaja aina hakemuksen vireille jättämisestä 5.5.2025 alkaen. Myös naapurusto on kuultu hakemuksesta viran puolesta uudelleen siten, että kyseessä on vierasmajan rakentaminen. Viran puolesta naapurit oli kuultava uudelleen muun ohella hankkeen vireille jättämisen jälkeen tapahtuneiden muutosten vuoksi. Vasta viimeisessä -, toisen luvanhakijan laatimassa vastineessa (lähetetty lupaviestillä 8.3.2026) kaavoittajan jälkimmäiseen kielteiseen lausuntoon, on uudisrakennus nimetty jälleen saunarakennukseksi.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia asiaperusteita, jonka vuoksi asiaa olisi arvioitava toisin. Kielteinen poikkeamislupapäätös on perusteltu hallintolain 45 §:n mukaisesti.

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

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

69

AP-Tela Oy, 272-54-12-3, Kuljettajantie 2, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennuksen laajentaminen MRL 125.2.2 §, (Tuotantotilojen laajentaminen ja olemassa olevan PVC-hallin siirtäminen sekä pienentäminen)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
435/10.03.00.02/2026

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa (MRL) 2026-166**

Rakennuspaikka

272-54-12-3
Pinta-ala 22195.0
Kuljettajantie 2
67800 KOKKOLA

Hakija

AP-Tela Oy
Kuljettajantie, 2
67800 Kokkola

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
Rakennuksen laajentaminen MRL 125.2.2 §
(Tuotantotilojen laajentaminen ja olemassa olevan PVC-hallin siirtäminen sekä pienentäminen)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	727.0	727.0	5300.0

Laajennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	3637.0	3637.0	40000.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Laajennus, PRT 102990983S
Paloluokka P2

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Luvan rakennus 2
PVC-halli, PRT
Paloluokka P3

Lausunnot

Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä	09.06.2025	Ehdollinen
Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki	19.09.2025	Puoltava
Infrasuunnittelija Eero Timonen	13.08.2025	Ehdollinen
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	03.03.2026	Puoltava
Palotarkastaja Jere Hosionaho	26.05.2026	Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	04.06.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä
Valtakirja
Energiaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Ilmoitus väestönsuojasta
Poistumistiekaavio
Savunpoistokaavio
Virallinen rakennuslupakarttapaketti - Päivitetyt rakennuslupakartat liitteineen
Naapurien kuuleminen
Väriyssuunnitelma
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke käsittää olemassa olevan tuotantotilan laajentamisen 3637 kerrosneliöllä. Hankkeen yhteydessä toteutetaan väestönsuoja. Olemassa olevaa PVC- hallia siirretään rakennuspaikalla ja lyhennetään. Muutostöiden jälkeen PVC- hallin kerrosalaksi muodostuu 727 k-m².

Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 272-54-12-3, osoitteessa Kuljettajantie 2. Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 12/94, joka on hyväksytty 19.9.1994. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on T eli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueelle, jonka johdosta lupapäätökselle sisältyy ehtoja pintavesien johtamiseen.

Myönnetään MRL 175 § mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta. Toteutettavien poistumisteiden sisäänkäyntejä ei ole suojattu katoksella. Perustelut: Poistumisteiden edustat pidetään puhtaina kiinteistönhuollon toimenpitein.

Naapurit on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. ELY- keskus on tuonut naapurin lausunnossaan esille, että henkilökunnan pysäköintipaikat ja asfaltointeja on

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

suunniteltu asemakaavan vastaisesti alueenosalle, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiivis reunavyöhyke. ELY- keskus on myös kuulemisen yhteydessä kieltänyt jätevesien ja hulevesien johtamisen maantien 756 sivuojaan. Lausunnossaan ELY- keskus on tuonut esille, ettei ELY- keskus vastaa maanteiden aiheuttamista lumen auraus-, pöly- mely- tai tärinähaitoista. Muilta osin naapureille ei ole ollut huomautettavaa. ELY- keskuksen lausunnon perusteella lupapäätöksellä on annettu ehtoja hulevesien johtamisesta muualle kuin maantien 756 sivuojaan. Rakennuksen jätevedet johdetaan kunnalliseen viemäriverkkoon. Henkilökunnan pysäköintipaikka ja asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle toteutettu asfaltointi on ratkaistu vuoden 1990 rakentamislupapäätöksessä. Nyt toteutettavassa laajennuksesta ja PVC- hallin siirrosta ei aiheudu muutoksia maantien 756 suuntaan. Voidaan katsoa, että ELY- keskuksen lausunto ei anna aiheutta suunnitelmien muuttamiseen.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Pohjatutkimus
Hulevesisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Väestönsuojan tarkastus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 122 §) Vastaava työnjohtaja ja LVI-työnjohtajat huolehtivat tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

ELY- keskuksen lausunnon mukaisesti hulevesiä ei saa johtaa maantien 765 (Satamatie) sivuojaan Piha-alueet tulee päällystää ja pintavedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta sadevesiviemäriin tai avo-ojaan, ellei sadevesiviemäriä ole käytössä.

Palotarkastajan lausunnon mukaisesti kohteen pelastussuunnitelma tulee olla päivitetty ennen tuotantorakennuksen käyttöönottoa.

Tämän luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis ja käyttökunnossa rakennuksen käyttöönoton yhteydessä.

Infralausunnon ehdot huomioitava

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

Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokoukseen mennessä. Hulevesien viittämisen mitoituserusteena tulee käyttää infrasuunnittelijan lausunnon mukaista tiiviiden pintojen yhteenlaskettua pinta-alaa 5500 m³.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

70

**VARIOSPORT OY, FINLAND, 272-404-58-19, Ventuksentie 53,
Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §, (Urheiluhalli, julkisivujen ja
sisätilojen muutoksia, urheiluhallin laajentaminen)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
436/10.03.00.02/2026

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.06.2026

Rakentamislupapäätös 272-2026-167

Hakija

VARIOSPORT OY FINLAND

Rakennuspaikka

272-404-58-19
Ventuksentie 53
67700 KOKKOLA

Asian vireilletulo

18.11.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan
lisääminen RakL 42.3 §
Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §
(Urheiluhalli, julkisivujen ja sisätilojen muutoksia, urheiluhallin
laajentaminen)

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä

Rakentamishanke käsittää olemassa olevan urheiluhallin (2381 k-m²) luvittamisen uudelleen, sen julkisivun ja sisätilojen muutoksia. Olemassa olevaa urheiluhallia laajennetaan 1837 k-m². Olemassa olevalle urheiluhallille on myönnetty tilapäinen rakennuslupa 11.8.2014, joka oli voimassa 10.7.2019 saakka. Olemassa olevalle urheiluhallille on myönnetty rakennuslupa 25.9.2020 (lupatunnus 2020-473). Rakennuslupapäätös 2020-473 on rauennut. Rakennuksen paloluokka on P0, jonka johdosta on laadittu oletettuun palonkehitykseen perustuva selvitys. Hankkeessa haetaan vapautusta väestönsuojan toteuttamisvelvollisuudesta väestönsuojan rakentamisesta aiheutuvien rakentamiskustannusten johdosta suhteessa rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Ventuksentie 53, kiinteistötunnus 272-404-58-19. Rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa nro 280/5 (hyväksytty 3.4.2023) käyttötarkoitukseltaan YU eli urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Asemakaavamääräysten mukaisesti:

- korttelialueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, tiloja ja toimintoja
- rakennusluvan yhteydessä on esitettävä toimintojen kohteena olevan alueen pihasuunnitelma, jossa on esitetty piha-alueen jäsentely, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, pysäköinti- ja liikennejärjestelyt sekä hulevesien viivyttäminen / poisjohtaminen
- autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m² kohti.

Rakennus sijoittuu vähäiseltä osin asemakaavan mukaisen maanalaista johtoa varten varatulle alueelle, tältä osin sijoittuminen käsitellään rakentamisluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Hulevesien käsittelyn osalta on esitetty mitoitusperusteet hakemukselle liitettyssä asemapiirroksessa. Autopaikkoja on tontille varattu 46, kun asemakaavan

mukainen vaatimus on 43 ap. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimisen yhteydessä. Sijoittamisen edellytysten osalta hakemuksesta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Voimassa olevan Pelastuslain 75 §:n perusteella rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksissa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Hakija on tehnyt hakemuksen väestönsuojavelvoitteen poistamiseksi. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on esitetty kustannuslaskelma väestönsuojan rakentamiskustannusten suhteesta varsinaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin. Väestönsuojan kustannuslaskelman perusteella väestönsuojan rakentamiskustannukset olisivat 7 % koko rakennuksen rakentamiseen suhtautettuna. Pelastusviranomainen on lausunnossaan puoltanut vapautusta väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

Edellä mainituin perustein myönnetään Pelastuslain 74 § mukainen vapautus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

Rakennuksen paloluokaksi on määritelty P0. Paloluokituksen määrittämiseksi oletettuun palonkehitykseen perustuen on rakentamislupahakemukselle liitetty palosimulointiraportti. Palonkehitystä on tarkasteltu kantavien rakenteiden, palo-osastointien, palonkehittymisen rajoittamisen, palon leviämisen estämisen, poistumisen palon sattuessa ja paloteknisen laitteiston osalta. Lisäksi palosimulointiraportissa on tarkasteltu pelastushenkilöstön toimintaolosuhteita. Rakennushankkeen vaativuudeksi rakennesuunnittelun osalta on määritelty poikkeuksellisen vaativa rakennuksen käyttötarkoituksesta ja jännevälistä johtuen.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on nimetty rakennesuunnittelija, joka täyttää rakennesuunnittelun osalta määritellyn vaativuustason. Rakennussuunnittelun osalta vaativuudeksi on määritelty erittäin vaativa rakennuksen laajuudesta, käyttötarkoituksesta ja kaupunkikuvallisista arvoista johtuen. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on nimetty rakennussuunnittelija, joka täyttää rakennussuunnittelun osalta määritellyn vaativuustason.

Julkisivua koskevien suunnitelmien osalta toimenpiteitä on ohjattu ennakkoneuvottelun avulla. Suunnitelmien ja kaupunginarkkitehdin puoltavan lausunnon perusteella voidaan katsoa, että rakentamislain 12 §:n mukaiset tavoitteet kaupunkikuvan vaalimisen osalta toteutuvat.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta. Toteutettavien poistumisteiden sisäänkäyntejä ei ole suojattu katoksella. Perustelut: Poistumisteiden edustat pidetään puhtaina kiinteistöhuollon toimenpitein.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennuksen sijoittumisesta vähäiseltä osin asemakaavan mukaisen maanalaisen johtoa varten varatulle alueelle. Perustelut: Maanalainen johto tullaan siirtämään laajennuksen yhteydessä, maanlaisen johdon haltija ja kaupunkisuunnittelu ovat antaneet tältä osin puoltavan lausunnon.

Hakemuksen, suunnitelmien ja selvitysten sekä edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, että rakentamislain 48:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Rakennuksessa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 300 henkeä ja toisen kerroksen kabinettitilan henkilöiden enimmäismääräksi 30 henkilöä.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta perustusten ja olemassa olevan urheiluhallin julkisivumuutosten osalta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 10 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Urheiluhalli

P0, erillisen selvityksen mukaisesti.

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 05.09.2025, Ehdollinen

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.09.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 18.11.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 29.08.2025, Ehdollinen

Palotarkastaja Jere Hosionaho 01.06.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 21.11.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Pääpiirustukset

Rakennusvalvontapäällikkö

Esitän rakentamislain sekä annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää rakentamislupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

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

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma

**Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat
katselmukset:**

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

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava
rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava
rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (RakL.
118 §) Vastaava työnjohtaja ja LVI-työnjohtajat huolehtivat
tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-
palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokoukseen mennessä. Hulevesien viittämisen mitoitusperusteena tulee käyttää infrasuunnittelijan lausunnon mukaisesti 1m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Selvitys laajennusosan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä

Energiaselvitys- ja -todistus olemassa olevan urheiluhallin osalta tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä

Laadunvarmistusselvitys (RakL 111 §). Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on laadittava laadunvarmistusselvitys laajennusosan kantavien rakenteiden osalta.

Ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto rakennuksen kantavien teräsrakenteiden suunnittelun ja toteutuksen osalta.

Ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §) palosimulointiraportin osalta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto palosimulointiraportin osalta.

Kokkolan Veden runkojohdot on Kokkolan Veden lausunnon mukaisesti siirrettävä kokonaisuudessaan toimintojen alta pois.

Infralausunnon ehdot huomioitava

Rakennus tulee varustaa hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoinjärjestelmällä

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

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

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Nähtävilläolopaikka

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko www.kokkola.fi

Lupamaksun määräytyminen

Lupamaksu määräytyy rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymän rakennusvalvontataksan mukaan. Maksuvelvollisella on oikeus tehdä lupamaksusta oikaisuvaatimus muutoksen saamiseksi. Oikaisuvaatimus tulee osoittaa lupapäätöksen tehneelle viranhaltijalle 30 päivän kuluessa laskun tiedoksiantamisesta (Hallintolaki 49 c §).

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään kolmen vuoden kuluessa ja saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa lainvoimaisuudesta. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhaku

Valitusosoitus

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

71

**Maa-aines- ja ympäristölupa, Peab Industri Oy, Lohkarin louhos, Lohkari
272-404-2-75**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
48/11.01.00/2026

Valmistelija ympäristötarkastajat Elisa Lindgren ja Heidi Mäki-Leppilampi

Peab Industri Oy hakee maa-aines- ja ympäristölupaa kalliokiviaineksen louhintaan ja murskaukseen, pilaantumattomien maiden vastaanottoon, käsittelyyn ja läjittämiseen sekä asfaltti- ja betonijätteen vastaanottoon, käsittelyyn ja varastointiin kiinteistöllä Lohkari 272-404-2-75.

Kyseessä on olemassa oleva maa-aineksen ottoalue, jonka kokonaispinta-ala on 23,6 hehtaaria sisältäen myös varasto-, läjitys- ja tukitoimintoalueet. Alueelta on suunniteltu otettavan kalliokiviainesta ja moreenia 10 vuoden aikana yhteensä 1 300 000 k-m³.

Lupahakemus ja ottamissuunnitelma on kuulutettu Kokkolan kaupungin internetsivuilla 6.3.2026 – 13.4.2026 välisenä aikana. Hakemuksesta on tehty naapurikuuleminen sekä pyydetty lausuntoja Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskukselta, Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuollolta, Fingrid Oyj:lta, Lupa- ja valvontavirastolta ja Kokkolan kaupungin kaupunkisuunnittelulta. Hakijalta on pyydetty vastinetta kuulutuksen jälkeen.

Esitys lupapäätöksestä on liitteessä A. Ottoalueen sijainti on liitteessä B. Hakemusasiakirjat ovat oheisaineistossa.

Liite A	esitys lupapäätöksestä
Liite B	sijainti
Oheisaineisto	hakemusasiakirjat

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää hakijalle maa-aines- ja ympäristöluvan liitteen A mukaisesti.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

72

Lausunto Vaasan Hallinto-oikeudelle viranhaltijapäätöksestä tehtyyn valitukseen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
241/11.03.01/2025

Valmistelija

Kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki

Vaasan hallinto-oikeus pyytää oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 42 §:n mukaisen lausunnon oheisen valituksen johdosta sekä liittämään oheen valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat. Lausunto liiteasiakirjoineen on toimitettava kukin asiakirja omana tiedostonaan nimettynä niiden sisältöä kuvaavalla tavalla.

Lausunto ja asiakirjat tulee toimittaa hallinto-oikeuteen 2.7.2026 mennessä.

Lausuntopyyntö ja Vaasan hallinto-oikeuden toimittamat asiakirjat ovat oheismateriaalissa A.

Lausunto

Kiinteistön 272-410-31-2 omistaja on 30.3.2025 jättämällänsä vapautushakemuksella anonut vesihuoltolain 11 §:n nojalla vapautusta liittymisestä kunnalliseen jätevesiviemäriin. Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Hakemuksesta on pyydetty lausuntoa Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta ja Liikelaitos Kokkolan Vedeltä.

Kaupunkilupapäällikkö on 23.4.2026 § 42 tehnyt päätöksen, jossa ei ole myönnetty vapautusta liittymisestä kunnalliseen jätevesiverkkoon. Asian ratkaisussa on sovellettu hakemuksen jättämishetkellä voimassa ollutta vesihuoltolakia. Vapautushakemus, Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta ja Liikelaitos Kokkolan Veden lausunto vapautushakemuksesta sekä viranhaltijapäätös on oheismateriaalissa B. 2.4.2024 lähetetty selvityspyyntö, siihen saatu vastaus ja 17.3.2025 lähetetty kehotuskirje ovat oheismateriaalissa C.

Vesihuoltolain 10 §:n (22.8.2014/681) 1 mom. mukaisesti *Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.*

Vesihuoltolain 11 §:n (22.8.2014/681) 1 mom. mukaan Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen 10 §:ssä tarkoitettusta kiinteistön liittämiselvollisuudesta tässä pykälässä säädetyn perusteiden. Ennen vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydyttävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto.

Vapautus liittämiselvollisuudesta on myönnettävä, jos:

- 1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittamisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja
- 2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Edellä 2 momentissa säädetyn lisäksi edellytyksenä vesijohtoon liittämiselvollisuudesta vapauttamiselle on, että kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä.

Edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämiselvollisuudesta vapauttamiselle on 2 momentissa säädetyn lisäksi, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

Vesihuoltolain 12 §:n (22.8.2014/681) mukaan Vesihuoltolaitoksen tulee määrätä jokaista verkostoonsa liitettävää kiinteistöä varten liittämiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Liittämiskohtien sijainnin takia kiinteistön liittamisestä laitoksen verkostoon ei saa aiheutua kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomia kustannuksia.

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että arvioitaessa kohtuuttomia kustannuksia, on otettu huomioon kiinteistön sijainti Kokkolan Veden jätevesiverkoston välittömässä läheisyydessä. Arvioitaessa liittamisestä aiheutuvien kustannusten kohtuuttomuutta, ei ympäristönsuojeluviranomainen ota kantaa Kokkolan veden perimiin liittymismaksuihin, vaan huomioi etäisyyden jätevesiverkostoon.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

Liittymiskohta sijaitsee kiinteistön välittömässä läheisyydessä, jolloin liittymiskohdan sijainnin osalta ei voida katsoa aiheutuvan kohtuuttomia kustannuksia. Etäisyys liitospaikkaan on tavanomainen kyseisellä asuinalueella, kun etäisyyksiä verrataan muihin jätevesiverkostoon liitettyihin kiinteistöihin. Rakennuksen sakokaivot sijaitsevat lisäksi kohtuullisella etäisyydellä kiinteistön rajasta.

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että kaupunkilupapäällikön 23.4.2026 § 42 päätös tulee pysyttää ennallaan edellä mainituin perusteluin ja valitus hylätä kokonaisuudessaan. Rakennus- ja ympäristölautakunta toimittaa oheismateriaalit A, B ja C hallinto-oikeudelle tämän lausunnon liitteenä.

Kaupunkilupapäällikkö

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta antaa edellä esitetyn lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

17.06.2026

73

Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokousaikataulu syksy 2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
633/00.01.01.01/2025

Valmistelija

hallintopäällikkö Satu Kalliokoski

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle on laadittu alustava kokousaikataulu syyskaudelle 2026

Kokouspäivä keskiviikko, alkaen klo 16.00:

12.8.2026

2.9.2026

15.9.2026 (tiistai, talousarvio)

7.10.2026

28.10.2026

18.11.2026

9.12.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy alustavan kokousaikataulun syksylle 2026.

Päätös