
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 02.09.2026 klo 16:15 -

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
74	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
75	Pöytäkirjan tarkastajat	4
76	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
77	Tiedotettavat asiat	6
78	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
79	Talousarvioraamit 2027 ja taloussuunnitelma 2028-2029	8
80	Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2026	13
81	Ilmanlaadun yhteistarkkailu / Vuosiraportti vuoden 2025 mittauksista	14
82	272-2026-245, Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-1-6-47, Pitkäsillankatu 29	15
83	Valmiussuunnitelman yleisen osan ja toimialojen valmiussuunnitelmien päivittäminen	33
84	Vastineen antaminen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2025; rakennus- ja ympäristölautakunta	37
85	Luvaton / luvan vastainen rakentaminen, hallintapakkoasian päättäminen	41

Osallistujat

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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

74

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen
lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

75

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hans Snellmanin ja Sirpa Orjalan, varalle Juuso Kokkonien.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

76

Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

77

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Talouspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 79 Talousarvioraamit 2027 ja taloussuunnitelma 2028-2029

§ 80 Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2026

Ympäristötarkastaja Elisa Lindgren:

§ 81 Ilmanlaadun yhteistarkkailu / Vuosiraportti vuoden 2025 mittauksista

Lupatarkastaja Minna Torppa:

§ 82 272-2026-245, Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-1-6-47, Pitkäsillankatu 29

Kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki ja ilmastoasiantuntija Jenni Silvola:

§ 83 Valmiussuunnitelman yleisen osan ja toimialojen valmiussuunnitelmien päivittäminen

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen:

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 7.7.2026 oikaisuvaatimuksen käsittelystä vastaava viranomainen.

Oheismateriaalina KHO:n päätös ja päätöstä koskeva Lauri Jääskeläisen kommentointi. Käydään lähetekeskustelu KHO:n päätöksen vaikutuksesta rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintasääntöön.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

78

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 11.6.-26.8.2026.

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

Kaupunginhallitus
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 215

25.05.2026
02.09.2026

79

Talousarvioraamit 2027 ja taloussuunnitelma 2028-2029

Kaupunginhallitus 25.05.2026 § 215

Valmistelija

Talousjohtaja Mikko Tornikoski, talouspäälikkö Kim Salo, talouspäälikkö Marika Plusisaari, kirjanpitopäälikkö Anne Witting, taloussuunnittelija Minna Ojatalo ja controller Jenni Sinkkonen

Yleistä

Talousarvion vuosittainen valmistelu käynnistyy talousarvioraamien laadinnasta, jotka käsitellään keväisin kaupunginhallituksessa yhdessä talousarvionlaadintaohjeiden kanssa. Tarkoituksena on asettaa taloussuunnittelua ohjaavat tavoitteet toiminnan ja talouden osalta. Kokonaiskuvan muodostamiseksi valmistelussa hyödynnetään tuoreimpia tietoja toimintaympäristön muutoksista, talouden muuttujista ja kehitysnäkymistä. Talousarvioraamien ja taloussuunnitelmien laadinta perustuu viime kädessä arvioihin ja skenaarioihin kaupungin talouden todennäköisimmistä kehitysurista. Ne perustuvat arvioihin toimintaympäristön keskeisimmistä muuttujista ja niiden vaikutuksista talousarvion laadintaan sekä muista keskeisistä talouteen vaikuttavista oletuksista. Todettakoon, että taloudessa tapahtuvat muutokset voivat olla nopeita ja kehityssuuntia on nykytilanteessa vaikea varmuudella arvioida.

Vuoden 2027 talousarvioraamin ja taloussuunnitelman 2028–2029 kokonaisuus muodostuu käyttötalous- ja investointisuunnitelmasta, rahoituslaskelmasta sekä talousarvion laadinnan aikataulusta.

Aikaisempi käsittely

Talousarvioraamia on käsitelty kaupunginhallituksen iltakoulussa 4.5.2026 ja valtuustoseminaarissa 11.5.2026.

Yleinen taloudellinen tilanne ja kuntatalous

Maailmantalouden näkymiin liittyy edelleen poikkeuksellisen paljon epävarmuutta. Viime vuosien kriisit ovat seuranneet toisiaan, ja geopoliittiset jännitteet, kauppapoliittiset ristiriidat sekä Lähi-idän tilanteen kiristyminen lisäävät talouteen kohdistuvia riskejä.

Kaupunginhallitus
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 215

25.05.2026
02.09.2026

Inflaatiopaineet ovat käynnistyneet uudelleen raaka-aineiden ja energian hintavaihteluiden seurauksena, mikä hidastaa talouskasvun elpymistä ja heijastuu myös korko-odotuksiin. Euroalueella ohjauskorkojen nostoissa on toistaiseksi pidetty taukoa, mutta markkinahinnoittelu viittaa siihen, että korkotasoa tulee säilymään lähivuosina aiempaa korkeampana.

Suomen talouden kasvuennusteita on kevään aikana alennettu, eikä selkeää käännettä parempaan ole vielä nähtävissä, vaikkakin alkuvuoden kasvuluvut olivat positiivisen sävytteiset. Heikot kasvunäkymät, työllisyyskehityksen heikentyminen ja palkkasumman kasvun hidastuminen heijastuvat suoraan kuntien verotulopohjaan. Vaikka alku vuoden kasvuennusteista voidaan nähdä positiivista virettä, on erityisesti kunnallisveron kehitysarviot ovat tarkentuneet helmikuun ennusteista alaspäin, ja epävarmuus verotulojen kehityksestä on edelleen merkittävä.

Kuntatalouden tilanne jatkuu vaikeana. Valtion kevään kehysriihi ja kuntatalousohjelma sisältävät kunnille uusia sopeutustoimia, jotka kohdistuvat erityisesti valtionosuuksiin. Valtionosuusleikkaukset, indeksijarrun kiristyminen sekä kuntien omarahoitusosuuksien kasvu heikentävät kuntien rahoitusasemaa tulevina vuosina. Kuntatalouden tulojen ja menojen välinen epätasapaino edellyttää laajamittaista sopeutumista, eikä valtion rahoituskehitys tarjoa näköpiirissä helpotusta.

Kuntien kustannuspaineita lisäävät edelleen inflaation vaikutukset, korkomenojen kasvu sekä kunta-alan palkkaratkaisut. Henkilöstömenojen nousu muodostaa merkittävän rakenteellisen haasteen koko kuntakentälle. Vuosikatteet riittävät keskimäärin kattamaan poistot, mutta eivät investointitarpeita, minkä vuoksi kuntien lainakanta jatkaa kasvuaan, vaikka investointitasoa on monin paikoin pyritty hillitsemään.

Kaupungin talouden näkymät

Kaupungin talouden kehitystä tarkasteltaessa lähtökohtana on heikentynyt toimintaympäristö, jossa kustannusten kasvu ylittää tulojen kehityksen. Väestönkasvu on hidastumassa ja demografinen kehitys kääntyy ennusteiden mukaan laskusuuntaiseksi, mikä heikentää pitkällä aikavälillä kaupungin tulopohjaa ja lisää palvelutarpeita. Samanaikaisesti kaupungin käyttötalouden kustannukset ovat nousseet nopeasti, eikä menojen kasvu ole enää selitettävissä pelkästään väestökehityksellä.

Kaupunginhallitus
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 215

25.05.2026
02.09.2026

Käynnissä oleva talouden tasapainottamisohjelma on tuottanut tuloksia, mutta nykyisessä taloustilanteessa tehdyt sopeutustoimet eivät enää yksin riitä turvaamaan talouden tasapainoa. Vuosikate heikkenee tulevana vuosina poistojen, investointien ja velkaantumisen yhteisvaikutuksesta. Investointitaso kasvattaa poistopohjaa ja lisää rahoitusmenojen painetta, mikä kaventaa liikkumavaraa käyttötaloudessa.

Valtionosuusennusteiden viimeisin päivitys heikentää kaupungin rahoitusasemaa merkittävästi. Erityisesti verotuloihin perustuvan valtionosuuden taseus pienenee selvästi, ja sote-uudistuksen jälkivaikutukset sekä kunnan rahoitusosuuksien kasvu lisäävät talouteen kohdistuvaa painetta. Näillä muutoksilla on suora vaikutus kaupungin vuosikatteeseen ja velkaantumiskehitykseen.

Kaupungin lainakanta kasvaa nykyisellä kehitysuralla nopeasti, ja velan suhde verorahoitukseen muodostuu merkittäväksi riskitekijäksi jo keskipitkällä aikavälillä. Kasvava velka lisää korkomenoja ja heikentää rahoitusasemaa erityisesti tilanteessa, jossa korkotaso pysyy pitkään nykytasoa korkeampana. Talouden tasapainon saavuttaminen edellyttää investointien tiukkaa priorisointia ja käyttötalouden menokasvun hillitsemistä.

Talouden pitkän aikavälin näkymät korostavat rakenteellisten ratkaisujen välttämättömyyttä. Palveluverkon mitoittamista, palvelujen järjestämistapoja ja kaupungin konsernirakennetta on tarkasteltava kriittisesti tulevien resurssien näkökulmasta. Ilman rakenteellisia muutoksia kaupungin talous ajautuu tilanteeseen, jossa vaihtoehtoina ovat merkittävät veronkorotukset, velkaantumisen kiihtyminen tai hallitsemattomat sopeutustoimet.

Talouden tasapainottamisessa edellytetään johdonmukaisuutta päätöksenteossa, kustannusten tarkkaa seurantaa sekä uusien toimintatapojen ja tuottavuutta parantavien ratkaisujen määrätietoista edistämistä. Talousarvioraami asettaa ne reunaehdot, joiden puitteissa kaupungin palvelut ja investoinnit on sovittava kestäväälle taloudelliselle uralle.

Talousarvioraamin tavoitteet vuodelle 2027

Keskeiset talousarvioraamin toimialojen budjetointia ohjaavat tavoitteet ovat;

Kaupunginhallitus
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 215

25.05.2026
02.09.2026

- Kaupungin ja liikelaitoksen investointeja pitää leikata edelleen velkaantumisen ja lainakannan hillitsemiseksi. Vuodelle 2027 laskennallinen nettoinvestointien taso saa olla enintään 33 miljoonaa euroa lainakannan kasvun pysäyttämiseksi. Vastaavasti vuodesta 2028 eteenpäin nettoinvestointikatto on 16 miljoonaa euroa vuodessa.
- Kaupungin ja liikelaitoksen toimintakatteen laskennallinen vuosimuutos (tilinpäätösennuste 2026 vrt. talousarvio 2027) tulisi olla talousennusteiden mukaan 0,2 %.

Kaupungin ja liikelaitoksen toimintakatteen laskennallinen vuosimuutos (tilinpäätösennuste 2026 vrt. talousarvio 2027) tulisi olla talousennusteiden mukaan -1,5 % nollatuloksen saavuttamiseksi.

Toimialojen talousarvion laadinta on käynnistymässä ja kokonaiskuva tarkentuu niin ennusteiden kuin myös talouden tasapainottamisen toimenpiteiden osalta. Talousarvioraamit kuitenkin asettavat ne reunaehdot, jotka ohjaavat toimialojen ja lautakuntien talousarvion valmistelua. Talousarvion laadinnassa on huomioitava lainsäädäntö sekä lakisääteisten tehtävien turvaamista koskevat vaatimukset palveluiden järjestämisessä sekä niiden tuottamisessa. Selvää on, että edellä mainitulla raamituksella on merkittäviä vaikutuksia toimialojen toimintaan. Nykyinen talousohjelma päättyy vuoteen 2026 ja ohjelman jatkosta päätetään erikseen.

Oheismateriaalina ensi vuoden taloussuunnittelun pitkän tähtäimen ennusteet (skenaariot) sekä talousarvion laadintaohjeet.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää,

- 1 hyväksyä talousarvioraamin vuodelle 2027 (oheismateriaali A) sekä yllä olevat keskeiset tavoitteet.
- 2 hyväksyä talousarvio 2027 laadintaohjeet (oheismateriaali B).
- 3 että talousarvioraami 2027 lähetetään toimenpiteitä varten lautakunnille.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus	§ 215	25.05.2026
Rakennus- ja ympäristölautakunta		02.09.2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.09.2026
376/02.02.00/2026

Valmistelija Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja talouspäällikkö Marika Plusisaari

Kaupunginhallitus on 22.5.2026 antanut toimialoille ja lautakunnille ohjeet vuoden 2027 talousarvioesityksen laatimista varten. Kaupunginhallituksen antamat talousarviotyön lähtötiedot ja laadintaohjeet esitetään lautakunnalle oheismateriaalina.

Talousarvion 2027 raamit ja laadintaohjeet käydään läpi lautakunnan kokouksessa. Toimialojen tulee toimittaa tavoitesuunnitelmansa ja talousarvioehdotuksensa viimeistään perjantaina 18.9.2026 taloushallintopalveluille.

Oheismateriaali A	talousarvioraamit 2027
Oheismateriaali B	talousarvion laadintaohjeet 2027

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen hyväksymän talousarvioraamin ja laadintaohjeet vuodelle 2027.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

80

Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.09.2026
236/02.02.02/2026

Valmistelija talouspäälikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2026 on liitteenä.

Liite A Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi
talousarvion toteutumisen ajalta 1.1.-31.7.2026.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

81

Ilmanlaadun yhteistarkkailu / Vuosiraportti vuoden 2025 mittauksista

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.09.2026
243/11.05.00/2022

Valmistelija

Ympäristötarkastaja Elisa Lindgren

Kokkolan alueen ilmanlaatua on tarkkailtu yhteistyössä Kokkolan kaupungin ja Kokkolassa merkittävimpien ilman epäpuhtauspäästöjä aiheuttavien toiminnanharjoittajien kesken vuodesta 1992 lähtien viisivuotisin (5) sopimusjaksoin. Yhteistarkkailussa Kokkolan kaupungin ympäristöpalvelut suorittaa mittaustoimintaa kahdella mittausasemalla Kokkolassa. Vuosien 2022-2026 yhteistarkkailusuunnitelma on hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 8.12.2021 § 186.

Vuoden 2025 tulosten raportointi kuuluu vuosien 2022-2026 yhteistarkkailusopimukseen. Yhteistarkkailusuunnitelma sisältää raportointivelvoitteen, jonka mukaan Kokkolan kaupungin ympäristöpalvelut laatii vuosittain keväällä yhteenvetoraportin (tiivistelmä) edellisen vuoden mittaustuloksista ja syksyllä laajemman vuosiraportin, joka sisältää mittaustulosten lisäksi laitosten päästötietoja. Tiivistelmä vuoden 2025 mittaustuloksista on ollut rakennus- ja ympäristölautakunnassa 18.3.2026 § 24.

Raportit toimitetaan Lupa- ja valvontavirastolle ja kaikille sopimusosapuolille sekä julkaistaan Kokkolan kaupungin internet-sivuilla ilmanlaatu-osiossa. Vuoden 2025 vuosiraportti on liitteenä A.

LIITE A Ilmanlaadun yhteistarkkailun vuosiraportti 2025

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen A mukaisen ilmanlaadun yhteistarkkailun vuosiraportin 2025.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

82

**272-2026-245, Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-1-6-47,
Pitkäsillankatu 29**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.09.2026
492/10.03.00.01/2026

Valmistelijat

rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat: sijaintikartat, ote asemakaavasta ja keskeisistä määräyksistä, asemapiirros ja viistoilmakuva alueelta.

Liite A

Kartat

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka on Kokkolan kaupungissa sijaitseva asemakaavan mukainen tontti 272-1-6-47 osoitteessa Pitkäsillankatu 29. Pitkäsillankadun ja Ristirannankadun kulmassa sijaitsevan tontin pinta-ala on 1129 m². Tontti on hakijoiden omistuksessa, kopio kauppakirjasta on hakemuksen liitteenä.

Tontilla sijaitsee vuonna 1952 valmistunut Kalle Karnelan suunnitteleman huoltoasema - ja liikerakennuksen asemakaavalla suojeltu osa.

Liite B

Katunäkymäkuvia vuodelta 2022, sekä suunnitelmapiirustukset ja asemapiirros (1950 ja 1952)

Taustaa ja aiempi samaa tonttia koskevan poikkeamishakemuksen käsittely:

Samalle tontille on maaliskuussa 2022 haettu poikkeamista asemakaavalla suojellun ent. huoltoasemarakennuksen osan purkamiseksi (MRL §:t 171 ja 58; lupatunnus 272-2022-187). Rakennus- ja ympäristölautakunta myönsi poikkeamisen vastoin kielteistä päätösesitystä kokouksessaan 18.5.2022 (§ 86). Alueellinen vastuumuseo sekä yksityishenkilö valittivat myönteisestä päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja hylkäsi poikkeamishakemuksen. Hallinto-oikeuden ratkaisun (pätös 1777/2023; 2.1.2024) oikeudellisessa arvioinnissa todetaan seuraavaa:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

"Asiassa saadun selvityksen mukaan tontilla on tehty maaperän kunnostamistutkimuksia, joiden yhteydessä suojellun huoltoasema- ja liikerakennuksen osan alapuolisessa maaperässä ja rakenteissa on todettu ohjearvoja ylittäviä haitta-aineita. Edelleen asiassa saadusta selvityksestä ilmenee, että K.H. Renlundin museon näkemyksen mukaan kyseessä olevalla rakennuksen osalla on kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista arvoa. Asiassa ei kuitenkaan ole esitetty huoltoasema- ja liikerakennuksen osaa koskevaa rakennushistoriallista selvitystä, jossa rakennuksen osan historiaa ja kaupunkikuvallisia arvoja olisi tutkittu. Hallinto-oikeus katsoo, ettei arviota suojeluarvojen menettämisestä voida perustaa yksin huoltoasema- ja liikerakennuksen aiemmin suoritettuihin purkutoimenpiteisiin, koska nämä puretut osat eivät ole olleet asemakaavassa suojeltuja. Poikkeamisen hakijat eivät myöskään ole toimittaneet hakemuksensa tueksi rakennuksen osaa koskevaa kunto- ja korjattavuusarviota.

Asiassa ei näin ollen ole voitu yksin hakemuksen ja muun asiassa esitetyn selvityksen perusteella arvioida, että asemakaavassa suojellun rakennuksen osan rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot olisi menetetty tai menetettäisiin, viimeistään rakennuksen osan korjauksen yhteydessä siten, että poikkeamisen myöntäminen ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Koska rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole ollut edellä esitetyllä tavalla käytettävissään riittävää selvitystä, jonka perusteella olisi ollut mahdollista arvioida poikkeamisen myöntämisen edellytyksiä, hallinto-oikeus katsoo, ettei asiassa ole edellytyksiä palauttaa asiaa uudelleen käsiteltäväksi vaan päätös on kumottava ja hakemus hylättävä.

Asian näin päättyessä lausuminen muista valitusperusteista raukeaa."

Hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja päätös on lainvoimainen.

Uusi hakemus

Nyt kyseessä oleva poikkeamislupahakemus on jätetty vireille 19.1.2026. Poikkeamislupaa purkamiselle haetaan uudelleen ja tontille halutaan lisäksi rakentaa VI-kerroksinen kerrostalo.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Hanke:

Asemakaavalla suojellun entisen huoltoasemarakennuksen osan purkaminen ja uuden VI-kerroksisen – maanalaisella kellarikerroksella varustetun asuinkerrostalon (3050 k-m²) rakentaminen.

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n säädöksistä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- SR-2 -merkinnällä asemakaavassa suojeltu rakennus puretaan
- asemakaavan mukainen suurin sallittu kerrosluku (II) ylitetään
- asemakaavan mukainen rakennusoikeus (500 k-m² + 40 k-m²) ylitetään yhteensä noin 2510 k-m²:llä
- uudisrakennushanke poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (KLH)
- uudisrakentaminen ylittää rakennusalan rajan ja poikkeaa rakennusosalta asemakaavassa määrätystä käyttötarkoituksesta (katoksen ja talousrakennuksen rakennusala)
- asemakaavassa suojeltu puu poistetaan
- liittymien sijainti (ajo kellariin) on asemakaavassa ajoneuvoliittymäkielto-alueella

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

Hakemusta on perusteltu muun ohella sillä, että nykyinen asemakaava on vanhentunut, suojeltu rakennus on käyttökelvoton ja sen rakenteissa on merkittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ilman poikkeamista tontin rakennusoikeus jäisi käytännössä hyödyntämättä, mikä aiheuttaisi omistajalle kohtuutonta haittaa.

Suunniteltu uudisrakentaminen tukee hakemuksen perusteluiden mukaan Kokkolan keskustan kehittämistä, lisää asuntoja ja elinvoimaa sekä mahdollistaa ympäristö- ja terveystarkistusten hallinnan. Hankkeessa on perusteluiden mukaan huomioitu alueen historia ja alkuperäisen rakennuksen ominaispiirteet, ja poikkeamista puunsuojelusta sekä suojelumerkinnästä pidetään kokonaisuutena yleisen edun, kohtuullisuuden ja kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta perusteltuna.

Hakijan erillisinä teksteinä ja liitteinä toimittamista perusteluteksteistä on koottu perusteluliite, joka on kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto A Hakemuksen perustelut koottuna

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Hakemuksen liitteet:

Hakemuksen liitteenä on hakijoiden laatimat rakennushistoriaselvitys, sekä kunto- ja korjattavuusarvio, jotka on koottu oheisaineistoksi B.

Oheisaineisto B Rakennushistoriaselvitys, sekä kunto- ja korjattavuusarvio

Lisäksi hakemuksen liitteenä on:

- toimenpideraportti 2018 (päivätty 13.3.2019)
- toimenpideraportti maaperän jatkokunnostuksesta 2013 (päivätty 22.4.2014), sekä
- testaustulos laboratoriossa tutkitusta näytteestä (tutkimustodistus päivätty 11.8.2022)

Edellä lueteltu aineisto on koottu oheisaineistoksi C.

Oheisaineisto C Toimenpideraportit 2018 ja 2013 sekä testaustulos 2022

Hakemukseen muu liitemateriaali -, mukaan lukien suunniteltua uudisrakennusta koskevat havainnekuvaluonnokset, on koottu oheisaineistoksi D.

Oheisaineisto D Muut liitteet

Naapureiden kuuleminen:

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

Hakijan suorittaman kuulemisen yhteydessä on saatu yksi kommentti koskien uudisrakennuksesta esitettyjä suunnitelmia. Rakennuksesta toivottiin väriykseltään vaaleaa ja sijainnin vuoksi huomion kiinnittämistä ikkunoihin ja parvekkeisiin siten, etteivät ne kohdistuisi suoraan kadun vastakkaisella puolella sijaitsevan kerrostalon ikkunoihin ja parvekkeisiin.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Lisäksi Kokkolan kaupunkia on kuultu rajanaapurin ominaisuudessa viran puolesta. 25.8.2026 saapuneessa vastauksessa todetaan muun ohella seuraavaa:

"Kaupunkialueet katsoo, ettei poikkeamislupaa tule myöntää. Hakemuksessa esitetään poikkeamista samanaikaisesti useista asemakaavan keskeisistä määräyksistä:

[...]

Kyse ei siten ole yksittäisestä vähäisestä poikkeamisesta, vaan asemakaavan keskeisten ratkaisujen kokonaisvaltaisesta sivuuttamisesta.

Vaasan hallinto-oikeus on jo lainvoimaisella päätöksellään 2.1.2024 hylännyt suojellun rakennuksen purkamista koskevan poikkeamislupahakemuksen. Hakemuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia olennaisia selvityksiä, joiden perusteella hallinto-oikeuden ratkaisun lähtökohdat olisivat muuttuneet. Erityisesti rakennuksen korjauskelvottomuutta ei ole osoitettu kattavalla kuntotutkimuksella tai asiantuntijaselvityksellä.

Maanmittauslaitoksen lunastustoimituksessa todettiin, ettei rakennuksen korjauskelpoisuutta ole selvitetty kattavasti eikä ole voitu varmuudella todeta, ettei rakennusta voitaisi korjata käyttökelpoiseksi. Toimituspöytäkirjassa katsottiin nimenomaisesti, että ensimmäinen tarvittava toimenpide olisi rakennuksen kattava kuntotutkimus, korjauskelpoisuuden arviointi sekä mahdollisen korjaussuunnitelman laatiminen.

Toimituspöytäkirjan mukaan tontilla on edelleen asemakaavan mukaista käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 380 + 40 k-m², eikä tontti ole rakennuskiellossa. Asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen voimassa olevan kaavan puitteissa sekä suojellun rakennusosan säilyttämisen.

Lunastustoimikunta myös totesi, että kiinteistön nykyiset omistajat ovat hankkineet kiinteistön tietoisina asemakaavan suojelumääräyksistä sekä kiinteistöön liittyvistä rajoitteista. Toimituspöytäkirjan mukaan rakennuksen nykyiseen kuntoon on vaikuttanut pitkäaikainen ylläpidon puute, eikä tästä aiheutuvia kustannuksia voida pitää suojelumääräyksestä johtuvina. Hakemuksessa esitetty noin 3 050 k-m²:n ja kuusikerroksinen asuinkerrostalo poikkeaa olennaisesti alueen voimassa olevasta asemakaavasta. Toteutuessaan hanke muuttaisi tontin käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän, rakennusten mittakaavan ja kaupunkikuvallisen luonteen asemakaavan

ratkaisusta täysin poikkeavalla tavalla. Tällainen muutos kuuluu asemakaavamuutoksella ratkaistavaksi eikä poikkeamismenettelyllä.

Maankäytön suunnittelun näkökulmasta haettujen poikkeamisten määrä ja laajuus ovat niin merkittäviä, että niiden hyväksyminen johtaisi käytännössä uuden kaavaratkaisun toteuttamiseen ilman asemakaavaprosessia. Tämä ei ole poikkeamismenettelyn tarkoitus.”

Hakija on antanut huomautukseen vastineen, jossa todetaan seuraavaa:

”Arvostan kaupunkialueiden antamaa lausuntoa, mutta katson, ettei siinä ole osoitettu sellaista rakentamislain mukaista estettä, jonka vuoksi poikkeamislupaa ei voitaisi myöntää.

Lausunnossa luetellaan useita asemakaavasta haettuja poikkeamisia. Pelkkä poikkeamisten määrä ei kuitenkaan ratkaise asiaa. Poikkeamislupa ratkaistaan rakentamislain mukaisessa tapauskohtaisessa kokonaisharkinnassa, jossa arvioidaan erityisesti täyttyvätkö poikkeamisen edellytykset ja aiheuttaako hanke rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle.

Lausunnossa ei yksilöidä, millä tavoin hanke aiheuttaisi konkreettista haittaa naapureille tai muulle ympäristölle. Naapurien kuulemisessa ei myöskään ole tullut esiin sellaisia konkreettisia haittoja, jotka estäisivät poikkeamisluvan myöntämisen.

Lausunnossa viitataan aikaisempiin päätöksiin. Nyt käsiteltävänä oleva hakemus perustuu kuitenkin uuteen hakemukseen ja sen tueksi toimitettuihin uusiin selvityksiin. Asia tulee ratkaista tämän hakemuksen ja sen liitteiden perusteella.

Lausunnonantajien tehtävänä on tuoda esiin oma asiantuntijanäkemyksensä. Varsinainen päätösvalta kuuluu kuitenkin toimivaltaiselle lupaviranomaiselle, jonka tulee tehdä asiassa itsenäinen, puolueeton ja lain mukainen kokonaisharkinta. Lausuntojen tarkoituksena on tukea tätä harkintaa, ei ratkaista asiaa.

Pyydän, että poikkeamislupahakemus ratkaistaan rakentamislain edellyttämän tapauskohtaisen kokonaisharkinnan perusteella huomioiden kaikki asiassa esitetyt selvitykset ja perustelut.”

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Kaavallinen tilanne:

Tontilla on voimassa 23.10.1995 hyväksytty asemakaava n:o 1/71, jonka mukaan tontti on liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta, KLH. Suurin sallittu kerrosluku on asemarakennuksen rakennusosalalla 3/4 I 1/3, mikä tarkoittaa, että 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa I kerroksen alapuolella käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (kerrosluvun I estämättä) ja 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää I kerroksen yläpuolella olevasta tilasta käyttää (kerrosluvun I estämättä) kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Asemarakennuksen rakennusosalalle on rakennusoikeutta annettu 500 k-m². Asemakaavassa on lisäksi 40 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen mahdollistama rakennusala, sekä erillinen katoksen rakennusala. Tontilla sijaitseva sembramänty on kaavassa merkinnällä suojeltava puu.

KLH

- rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalin tulee käyttää vaaleaa rappaista

- autopaikkoja on varattava yksi ja polkupyöräpaikkoja kaksi kutakin täyttä tai alkavaa kerrosalan 75 m² kohti. SR-merkityn rakennuksen kerrosalan osalta saadaan vaadituista autopaikoista vähentää 50 %.

sr-2

Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 mom nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus - ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Poikkeamishakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on pyydetty Lupa- ja valvontaviraston (LVV) -, alueellisen vastuumuseon – ja kaavoittajan lausunnot, sekä hanketta koskeva kaupunkikuvallinen lausunto. Kaikki annetut lausunnot ovat kielteisiä. Hakija on antanut kielteisiin lausuntoihin vastineet, jotka on koottu kokouksen oheisaineistoksi E.

Oheisaineisto E Hakijan vastineet lausuntoihin koottuna

Lupa- ja valvontavirasto vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä ja katsoo, että asia tulee ratkaista asemakaavan muutoksella.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Hakemus koskee laajaa poikkeamista asemakaavasta: suojellun huoltoasemarakennuksen purkamista, käyttötarkoituksen muuttamista, rakennusoikeuden ja kerrosluvun merkittävää lisäämistä, rakennusalan ylittämistä, suojellun puun poistamista sekä liikennejärjestelyistä poikkeamista. Viraston mukaan hanke poikkeaa olennaisesti voimassa olevasta asemakaavasta sekä rakentamisen määrän että käyttötarkoituksen osalta.

Lausunnossa korostetaan entisen Teboilin huoltoasemarakennuksen huomattavia rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennus on asemakaavalla suojeltu, ja sitä pidetään harvinaisena ja hyvin säilyneenä funktionalistisena huoltoasemarakennuksena.

Virasto viittaa aiempiin ELY-keskuksen lausuntoihin sekä Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisuun, joiden mukaan rakennuksen purkamista ei tule ratkaista poikkeamisluvalla, vaan asemakaavamuutoksella. Hakemuksessa ei viraston mukaan ole esitetty sellaisia turvallisuuteen tai ympäristöön liittyviä erityisiä syitä, jotka edellyttäisivät rakennuksen purkamista.

Lisäksi alueen maaperässä on todettu pilaantuneisuutta, ja rakennuksen purkaminen edellyttäisi maaperän puhdistamista. Viraston mukaan myös maaperän tila ja uuden käyttötarkoituksen vaatimat selvitykset tulee arvioida kaavoituksen yhteydessä. Kokonaisuutena virasto katsoo, että rakennuksen purkaminen ja suunniteltu kerrostalorakentaminen aiheuttaisivat niin merkittäviä muutoksia alueelle ja kaupunkiympäristöön, että hankkeen vaikutukset edellyttävät kaavallista tarkastelua. Tämän vuoksi hanketta ei tulisi ratkaista poikkeamislupamenettelyllä, vaan asemakaavan muutoksella.

Liite C

Lupa- ja valvontaviraston lausunto.

Hakija on antanut LVV:n lausuntoon vastineen. Hakijan mukaan poikkeamislupa tulee ratkaista rakentamislain 57 §:n mukaisella tapauskohtaisella kokonaisharkinnalla, eikä pelkästään sillä perusteella, että kiinteistö on asemakaavassa suojeltu.

Hakija korostaa, että poikkeamisharkinnassa on arvioitava muun muassa rakennuksen nykykunto, käyttökelpoisuus, maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuus, suojelun toteuttamiskelpoisuus, kunnossapitovelvollisuus, uhkasakko sekä tontin tarkoituksenmukainen kehittäminen. Lisäksi pyydetään varmistamaan, että lupaviranomaisella on ollut käytettävissään kaikki hakemuksen liitteet ja selvitykset.

Hakijan mukaan aiemmat ELY-keskuksen lausunnot ja hallinto-oikeuden ratkaisut voivat toimia tausta-aineistona, mutta eivät ratkaise vuonna 2026 käsiteltävää hakemusta, joka tulee arvioida nykyisten selvitysten ja voimassa olevan lainsäädännön perusteella.

Hakija katsoo lisäksi, että suojelumääräyksen kohtuullisuus, omistajalle aiheutuva haitta, omaisuudensuoja sekä mahdolliset korvausvaikutukset on arvioitava avoimesti. Hakija katsoo, että kaavamuutos ei ole käytännössä tarkoituksenmukainen vaihtoehto, koska kiinteistöä koskevat jo kunnossapitovelvollisuus ja uhkasakko. Päätöksen tulisi perustua kaikkiin ajantasaisiin selvityksiin ja asian kokonaisarviointiin, ei yksinomaan voimassa olevaan suojelumerkintään.

Alueellinen vastuumuseon, eli K.H. Renlundin museon kanta poikkeamisluvan myöntämiseen on kielteinen. K.H. Renlundin museo katsoo, ettei hakija ole esittänyt rakentamislain edellyttämää erityistä syytä poiketa asemakaavan määräyksistä. Museo korostaa, että rakennus on ollut asemakaavalla suojeltu vuodesta 1995 lähtien ja että hakijat ovat hankkineet kiinteistön tietoisina sen suojelustatuksesta ja siihen liittyvistä velvoitteista.

Museon mukaan hakemuksen liitteenä toimitetut selvitykset eivät tuo esiin uutta tai riittävää tekniseen tutkimukseen perustuvaa näyttöä rakennuksen purkamisen tueksi. Erityisesti hakijan toimittamia rakennushistoria- ja kuntoarvioita pidetään puutteellisina, koska niiden laatijaa tai ammatillista pätevyyttä ei ole esitetty eikä niitä voida pitää alan vaatimukset täyttävinä tutkimuksina.

Museo katsoo, että rakennuksen kunnosta ja korjattavuudesta ei ole esitetty asianmukaisia rakennusteknisiä tutkimuksia, mutta käytettävissä olevan aineiston ja vuonna 2023 suoritettun katselmuksen perusteella rakennus on edelleen korjattavissa. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyöntiä ei voida pitää perusteena poikkeamiselle.

Myös puunsuojelumääräyksestä poikkeamisen osalta museo katsoo, ettei hakija ole esittänyt riittäviä erityisiä perusteita, ja toteaa, ettei uudisrakentamisen mahdollistaminen yksin oikeuta poikkeamista.

Kokonaisuutena museo arvioi, että kiinteistön rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot ovat edelleen olemassa ja säilyttämisen arvoisia. Lisäksi kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa asemakaavan mukaisen rakentamisen ilman suojellun rakennuksen purkamista.

Liite D

Alueellisen vastuumuseon lausunto

Hakija toteaa vastineena museon lausuntoon, ettei rakennuksen suojeluarvoja kyseenalaisteta, mutta hakevat rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista suojelumääräyksestä. He katsovat, että museon lausunto painottuu suojeluarvoihin eikä huomioi riittävästi rakennuksen teknistä kuntoa, terveellisyttä, korjattavuutta, maaperän pilaantuneisuutta eikä omistajalle aiheutuvaa taloudellista raskautta.

Hakijoiden mukaan museo ottaa kantaa rakennuksen korjattavuuteen ilman riittäviä teknisiä tutkimuksia, vaikka tällaiset arviot kuuluvat rakennus- ja ympäristöalan asiantuntijoille. Lausunnossa käytettyihin aistinvaraisiin havaintoihin ei heidän mielestään voida luotettavasti tukeutua, etenkin kun myöhemmät tarkastukset ovat osoittaneet rakennuksessa korjaustarpeita.

Lisäksi hakijat katsovat, että lausunto sisältää virheellisiä oletuksia aiemmasta oikeuskäsittelystä, sivuuttaa muuttuneen lainsäädännön sekä jättää huomioimatta uudet olosuhteet, kuten kunnossapitokehotuksen, ylläpitovelvollisuuden ja niistä aiheutuvat kustannukset. He korostavat, että poikkeamislupaa tulee arvioida nykyisten olosuhteiden, toimitettujen selvitysten ja kokonaiskohtuullisuuden perusteella.

Hakijat viittaavat myös tutkimustuloksiin, joiden mukaan rakennuksessa on merkittävää öljyhiilivetypilaantumista, sekä toteavat, että poikkeaminen puunsuojelumääräyksestä on perusteltua tontin tarkoituksenmukaisen käytön ja hankkeen kaupunkikehityksellisten hyötyjen vuoksi.

Vastineessa esitetyn johdosta alueelliselta vastuumuseolta on pyydetty kommentti. Saapuneessa kommentissa todetaan seuraavaa:

"K.H.Renlundin museon näkemyksen mukaan hakija ei ole esittänyt vastineessaan mitään uutta merkittävää seikkaa poikkeamislupahakemuksensa tueksi. Museo huomauttaa kahdesta vastineessa havaittavasta epätasaisuudesta.

1. Hakija esittää, ettei K.H.Renlundin museon toimialaan kuulu rakennusten tekninen arviointi. K.H.Renlundin museo toimii Keski-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona ja museolain perusteella erityisesti rakennetun ympäristön asiantuntijana. Tällöin neuvotaan alueen kuntia, yhteisöjä, yrityksiä sekä yksityishenkilöitä rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämisessä, kunnostamisessa ja tutkimisessa. Toisin sanoen kyse on

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

rakennusrestauroinnin tai -konservoinnin asiantuntijatehtävästä, joka käytännössä on usein teknistä korjausneuvontaa sekä neuvontaa rakennuskorjausavustuksissa. Pätevyysvaatimuksena tehtävään on ylempi korkeakoulututkinto sekä riittävä kokemus. Lisäksi korjausneuvontaa tukevat esimerkiksi rakennuskonservaattorin AMK-tutkinto sekä erilliset teknisen alan tutkinnot. K.H.Renlundin museon osalta nämä pätevyyskriteerit täyttyvät.

2. Hakija esittää, ettei vuoden 2022 tutkimusraporttia ole ollut mukana aikaisemmassa hallinto-oikeuden käsittelyssä. Museo huomauttaa, että Vaasan hallinto-oikeus on antanut selityspyynnön hakijoille 27.9.2022 (Diaarinumero 775/03.04.04.16/2022). Hakijat ovat antaneet hallinto-oikeudelle selityksen 10.10.2022. Selityksen liitteenä on Eurofins Nab Lab Oy:n Tutkimustodistus AR-22-KF-002806-01 (11.8.2022). Vaasan hallinto-oikeus on lähettänyt K.H.Renlundin museolle kyseistä selitystä ja Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa (13.9.2022) koskevan vastinepyynnön 1.11.2022. Vastinepyynnön liiteaineistossa on myös edellä mainittu Eurofins Nab Lab Oy:n tutkimustodistus. Museo on antanut vastineen 17.11.2022 ja Vaasan hallinto-oikeus päätöksen 2.1.2024.

Näin ollen uuden lupahakemuksen liitteenä oleva tutkimustodistus AR-22-KF-002806-01 (11.8.2022) on ollut jo aikaisemmassa poikkeamislupakäsittelyssä mukana.”

Kaavoittaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan. ”Hanke näyttää periaatteessa hyvältä, mutta näin suurta kaavasta poikkeamista ei voi ratkaista yksittäisen lupaharkinnan kautta. Hanke poikkeaa oikeastaan kaikesta mahdollisesta, mistä nykyisessä kaavassa on määrätty. Rakennuspaikka on kaupunkikuvan ja kaupungin keskustan kehittämisen kannalta erittäin tärkeä. Kiinteistön jatkokäyttö tulisi ratkaista kaavoituksen kautta. Kaupunkisuunnittelu kehottaa hakijaa tekemään aloitteen asemakaavan muuttamisesta.”

Hakija toteaa vastineena kaavoittajan lausuntoon, että hankkeen laajuus ei yksin estä sen ratkaisemista poikkeamismenettelyssä, vaan asia tulee arvioida tapauskohtaisesti hankkeen vaikutusten ja selvitysten perusteella. Hanke sijoittuu keskusta-alueelle, eikä siitä ole esitetty huomautuksia tai tunnistettu merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Mikäli koko hanketta ei voida hyväksyä poikkeamisella, hakija pyytää ratkaisemaan ainakin suojellun rakennuksen purkamista koskevan kysymyksen. Rakennuksen kunnossapitovelvoitteet ja uhkasakkomenettely aiheuttavat jatkuvaa haittaa, eikä asemakaavan muutos tarjoa ratkaisua kohtuullisessa ajassa.

Hakijan mukaan suojelusta aiheutuvan rasituksen tulee olla omistajalle kohtuullinen ja päätöksenteossa tulisi mahdollistaa hankkeen eteneminen ainakin niiltä osin, joille ei ole oikeudellisia esteitä.

Hanketta koskevassa kaupunkikuvallisessa lausunnossa todetaan seuraavaa:

"Tontin ja kiinteistön kehittämisessä on huomioitava kaavoittajan ja museon lausunnot hankkeen eteenpäin viemiseksi. Kiinteistön käyttöä tutkittaessa, myös saastuneiden rakennusosien korvaaminen uusilla paikallisesti tai laajemmin uudelleenrakentamalla tulee pohdittavaksi edellä mainittujen lausuntojen nojalla rinta rinnan lisärakentamistarpeen kanssa. Käytännössä esitettyssä suunnitelmassa poiketaan kaikesta mahdollisesta mitä kaavassa on määritetty, mikä jo kiinteistökehitystä ajatellen edellyttää kaavamuutosta. Korttelin toteutunut kerrosluku on 4, jota on hyvä käyttää ohjenuorana tontin suunnittelussa, koska tämän päivän talotekniikkaratkaisut niin asunto- kuin toimitilasuunnittelussa ohjaa herkästi aikaisempaa korkeampiin kerroskorkeuksiin.

Omakotitalotontin kokoinen 1129 m² tontti Pitkänsillan- ja Ristirannankadun kulmauksessa on pieni. Edullisen ja luontevan ratkaisun aikaansaamiseksi tavoiteltava huoneistomäärä, kerrosala, pysäköinti ja pihatoiminnot pitää skaalata keskenään sopiviksi. Se, että maanalaispysäköinnin ja pihapysäköinnin jälkeenkin ajaututaan rakentamaan oleskelu- ja pihatoiminnot kokonaisuudessaan kattoterassille kielii ylitehokkaasta ratkaisusta kyseisellä paikalla, jolloin suojelullisille näkökohdille ei jää luonnollisestikaan sijaa. Sitä vastoin asuntotuotannon näkökulmasta suunnitelma on esimerkillinen, koska huoneistojakauma sisältää erikokoisia tilaratkaisuja erilaisiin asumisen."

Hakija katsoo vastineessaan, että annettu lausunto sisältää myös hanketta puoltavia arvioita, erityisesti asuntotuotannon ja huoneistojakauman osalta, ja että nämä myönteiset näkökohdat tulee huomioida tasapuolisesti päätöksenteossa.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Hakijan mukaan kyseessä on poikkeamislupahakemus, jossa ratkaistaan asemakaavasta poikkeamisen edellytykset, ei vielä rakentamisen yksityiskohtia koskeva rakentamislupa. Lausunnossa esitetyt suunnitteluun liittyvät huomiot voidaan huomioida jatkosuunnittelussa, eivätkä ne muodosta itsenäistä estettä poikkeamisluvan myöntämiselle.

Hakija korostaa, että poikkeamismenettely on tarkoitettu juuri asemakaavasta poikkeamiseen, minkä vuoksi poikkeamisten määrä tai hankkeen asemakaavan vastaisuus eivät yksin riitä hylkäysperusteiksi. Ratkaisun tulee perustua rakentamislain 57 §:n mukaiseen tapauskohtaiseen arviointiin sekä siihen, aiheuttaako hanke konkreettista haittaa.

Hakijan mukaan rakennuksen suojeluarvoja on arvioitava sen nykyisen kunnon perusteella. Rakennus on ollut pitkään käyttämättömänä, sen rakenteissa ja maaperässä on pilaantumista ja sen käyttöön palauttaminen edellyttäisi laajoja sekä kalliita toimenpiteitä. Suojelun toteuttamiskelpoisuutta ja kohtuullisuutta ei voida arvioida pelkästään sr-merkinnän perusteella.

Lisäksi hakija korostaa, että päätöksenteossa on huomioitava omistajalle aiheutuva rasitus, kuten kunnossapitovelvollisuus, 20 000 euron uhkasakko, rakennuksen korjauskustannukset, kiinteistön käyttörajoitukset sekä mahdolliset korvausvaikutukset rakennusperintölain ja uudistetun lunastuslain perusteella.

Valmistelu

Osoitteessa Pitkäsillankatu 29 sijaitseva asemakaavalla suojeltu entisen huoltoasemarakennuksen osa halutaan purkaa ja paikalle rakentaa VI-kerroksinen asuinkerrostalo (noin 3050 k-m²). Aiemmin asemakaavalla suojellun rakennuksen osan purkamista on käsitelty ensin purkamislupa- ja sittemmin poikkeamislupa-asiana vuonna 2022 lähes välittömästi nykyisten omistajien hankittua kiinteistön omistukseensa. Vaasan hallinto-oikeus kumosi rakennus- ja ympäristölautakunnan myönteisen poikkeamislupapäätöksen ja hylkäsi poikkeamishakemuksen. Vaasan hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen. Hallinto-oikeuden lainvoimaisen päätöksen jälkeen rakennuksen purkamista on käsitelty vielä kertaalleen vuonna 2024, jolloin rakennus- ja ympäristölautakunta hylkäsi purkamislupahakemuksen.

Kiinteistön 27.1.2022 allekirjoitettuun kauppakirjaan kirjatun mukaisesti hakijat ovat ostaessaan olleet tietoisia niin rakennusta koskevasta suojelu- kuin kunnossapitovelvoitteistakin. Kiinteistön kauppakirjaan on kirjattu seuraavasti:

"Ostaja on tietoinen kaupungin vaatimuksesta rakennuksen julkisivujen kunnostaminen, josta aiheutuvista kustannuksista vastaa ostaja [...]"

Kiinteistöllä sijaitsee käytöstä poistettu huoltoasema rakennuksen myymälä osa. Siihen kohdistuu asemakaavan mukainen suojeluvelvoite. Suojeltua rakennusta koskee MRL:n 166§ mukainen kaupungin kunnossapitomääräys joka siirtyy kaupassa ostajan vastuulle. Rakennus on kylmillään ja huonokuntoinen. Tiloja on käytetty mm. öljyvarastona, joten rakenteissa on haitta-aineita."

Uudessa poikkeamislupahakemuksessa ei enää ole ratkaistavana ainoastaan asemakaavalla suojellun rakennuksen osan purkaminen, vaan vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavan vastainen uudisrakennushanke ydinkeskustan alueella. Haettu rakentaminen tarkoittaisi yhden tontin osalta kaikkein muiden haettujen kaavapoikkeamisten lisäksi yli 5,6 kertaista tonttitehokkuuden nostamista ilman asian vaatimaa kaavamuutosprosessia. On syytä muistaa, että kaavamuutoksen tarpeellisuus on tuotu esiin jo aiemman hakemuksen käsittelyn yhteydessä, jolloin hakemus koski ainoastaan suojellun rakennuksen osan purkamista. Nyt käsiteltävänä on hakemus, joka ei miltään muiltakaan osin ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Edelliseen hakemusprosessiin verrattuna poikkeamislupahakemukseen on nyt liitetty useita hakijoiden itsensä laatimia selvityksiä, muun ohella asemakaavalla suojeltua rakennuksen osaa koskeva rakennushistoriaselvitys, sekä kunto- ja korjattavuusarvio. Molemmat edellä mainituista puuttuivat aiemmasta poikkeamislupahakemuksesta.

Edellinen poikkeamislupa käsiteltiin maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Rakentamislain voimaantulo 1.1.2025 ei juurikaan muuttanut poikkeamisen myöntämisedellytyksiä aiempaan maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna. Tästä johtuen maankäyttö- ja rakennuslain aikana muodostunut oikeuskäytäntö ohjaa edelleen poikkeamisen myöntämisedellytyksiä koskevaa harkintaa.

Rakentamislain 58 §:n 1 ja 2 mom mukaan:

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

edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamislupaa voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

Hakija on yhdessä vastineista kielteisenä annettuun lausuntoon pyytänyt, että mikäli uudisrakentamista ei poikkeamislupana voida myöntää, ratkaistaisiin ainakin suojellun rakennuksen purkamista koskeva kysymys. Koska käsiteltävänä olevaa poikkeamishakemusta ei ole muutettu ja se sisältää edelleen sekä kaavan vastaisen purkamisen -, että kaavan vastaisen uudisrakentamisen, päätöksenteossa ei voida irrottaa näitä toimenpiteitä toisistaan, vaan hakemus on käsiteltävä ja päätös tehtävä hakemuksesta kokonaisuutena.

Poikkeamislupahakemuksen valmistelussa ja päätöksenteossa on viranomaisen huolehdittava asian riittävästä selvittämisestä - kuitenkin niin, että hakemuksen perusteeksi esitettävien ja asianmukaisesti laadittujen asiantuntijaselvitysten laadittaminen on hakijan vastuulla. Koska hakemuksessa ei miltään osin ole kyse voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, heijastuu se väistämättä suoraan poikkeamisen edellytysten olemassaolon arvioinnin kannalta välttämättömien selvitysten määrään, laatuun ja laajuuteen. Arvioitavana ovat siten myös hakemukseen liitettyjen asiakirjojen laatutaso ja riittävyys asian selvittämiseksi: selvitysten laatiminen edellyttää tekijältään asianmukaista koulutusta, kokemusta ja asiantuntemusta. Nyt kyseessä olevaan poikkeamislupahakemuksen liitettyjä - ja aiemmasta poikkeamisprosessista puuttuneita hakijan laatimia selvityksiä ei voida pitää asianmukaisina - ja riittävinä asiantuntijaselvityksinä, kun otetaan lisäksi huomioon haetut poikkeamiset ja hakemuksen sisältö.

Esimerkiksi uusinta - jo aiemman poikkeamislupa-asian valitusprosessin aikana hallinto-oikeudelle esitettyä laboratoriotestauksen tutkimustodistusta vuodelta 2022, ei voida pitää asian vaatimana tutkimusraporttina, koska dokumentaatio näytteenotto-tilanteesta, - tavasta ja paikasta puuttuvat. Vaatimukset

täyttävä dokumentaatio löytyy esimerkiksi hakemuksessa liitteenä olevasta toimenpideraportista vuodelta 2018 – mikä sekin on ollut osana jo aiempaa poikkeamislupaprosessia.

Hakemuksen perusteluissa, kielteisiin lausuntoihin annetuissa vastineissa ja muussa liiteaineistossa hakija vetoaa useissa eri yhteyksissä kohtuullisuuteen ja siihen, että poikkeamislupamenettely ja haettujen poikkeamisten myöntäminen olisi ainoa keino kokonaisuutena hyvän ratkaisun saavuttamiseksi.

Todettakoon, että kohtuuttomana hakijan kannalta ei esimerkiksi voida pitää teoreettisen rakennusoikeuden menettämistä, so. rakennusoikeuden, jota voimassa olevassa asemakaavassa ei nykyisellään ole osoitettu. Myöskään asemakaavan suojeluvelvoitteita tai kiinteistön kunnossapitovelvoitetta ei sellaisenaan voida pitää kohtuuttomina. Sekä rakennuksen suojeluvelvoite, että rakennuksen kunto ja kunnossapitovelvoite ovat olleet hakijoiden tiedossa heidän hankkiessaan kiinteistön omistukseensa.

Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräys on ajalleen tyypillinen asemakaavasuojelun kautta toteutettu kaavaratkaisu. Suojelumääräys on laadittu maanomistajan kannalta kohtuullisena asemakaavan mahdollistaessa tontin rakentamisen esimerkiksi liike- ja toimistotarkoituksiin. Asemakaavassa on osoitettu myös olosuhteisiin nähden riittävästi rakennusoikeutta, jota on vielä käytettävissä. Suojelumääräys ei velvoita rakennuksen omistajaa ryhtymään erityisiin tavanomaisesta kunnossapidosta poikkeaviin toimiin. Velvollisuus rakennuksen kunnossapitoon rakentamislain 140 § mukaan (aiemmin MRL 166 §) kuuluu jokaisen rakennuksen omistajalle suojelusta riippumatta, jolloin kunnossapidosta ja tuhoutumisen estämisestä johtuvat kustannukset ovat luonteeltaan tavanomaisia kunnossapitokustannuksia. Kunnossapidon laiminlyönnistä johtuvat kohonneet korjauskustannukset eivät yksinään muodosta perustetta tai erityistä syytä poiketa asemakaavan suojelumääräyksestä.

Hakemuksen perusteluissa on vedottu poikkeamisluvan myöntämistä puoltavan seikkana vireillä olevaan hallintopakkomenettelyyn, sekä tuotu esiin hakijan näkemyksiä lunastusmenettelyyn - ja suojelusta aiheutuvan haitan korvausvelvollisuuteen. Edellä luetellut eivät kuitenkaan kuulu osaksi poikkeamislupaharkintaa, vaan ne ratkaistaan kokonaan erillisinä prosesseina, mistä syystä niitä ei myöskään voida käyttää poikkeamisluvan myöntämisen perusteena - tai erityisenä syynä.

Hakemuksesta annetuissa kielteisissä lausunnoissa on selkeästi ja johdonmukaisesti edellytetty asian ratkaisemista asemakaavaa muuttamalla yksittäisen luparatkaisun sijasta.

Poikkeamislupamenettelyn tarkoitus ei ole toimia kaupunkikehittämisen ja maankäytön suunnittelun välineenä. Yksittäisen luparatkaisun- ja harkinnan yhteydessä ei ole edes mahdollista tutkia rakentamisen vaikutuksia samassa, nyt kyseessä olevan hankkeen edellyttämässä laajuudessa, kuin mitä alueidenkäyttölain 7. luvun mukaiset sisältövaatimukset täyttävän asemakaavamuutoksen laatiminen mahdollistaa. On syytä huomioida myös kaavamuutosprosessiin olennaisesti kuuluva laajempi osallistaminen ja vuorovaikutusmenettely, jotka tarjoavat osallisille aidot vaikuttamisen keinot omaa elinympäristöään koskeviin muutoksiin ja suunnitelmiin.

Pääpaino hakemuksen perusteluissa koskee poikkeamista asemakaavan suojelumääräyksistä. Se sijaan poikkeamiseen muista asemakaavamääräyksistä ei samassa suhteessa ole esitetty perusteita. Hakijat ovat itse esittäneet, että kaavan vanhentuneisuus olisi yksi peruste asian ratkaisemiseksi poikkeamisluvalla. Todettakoon, että kun kyse on tässä mitassa asemakaavasta poikkeamisesta, edellyttää vanhentunut asemakaava käytännössä asemakaavan muuttamista yksittäisen luparatkaisun sijasta.

Rakentamislain 57 §:n 2 mom 1 kohdan mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos luvan myöntäminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Ratkaistavana olevan poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen – ja purkaminen - poikkeavat kaikesta asemakaavassa määrätystä, jolloin se ei ainoastaan haittaa kaavan toteuttamista vaan käytännössä estää kaavan toteuttamisen kokonaan. Vastaavasti poikkeamisen edellytyksistä haitan aiheuttamiseksi kaavoitukselle on oikeuskäytännössä katsottu myös kunnan kaavoitusvaran kaventuminen siten, että lain sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatiminen jatkossa vaikeutuu.

Rakentamislain 57 §:n 2 mom 4 kohdan mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos luvan myöntäminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävän rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Luvan myöntäminen nyt kyseessä olevassa tapauksessa johtaisi merkittävään rakentamiseen siinä mielessä, että kysymys on – suhteutettuna voimassa olevan asemakaavaan - rakentamisesta, joka vaikutustensa puolesta edellyttää kaavallista suunnittelua ja kaavatasoisia selvityksiä. Poikkeamisen edellytyksistä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

tavoitteiden saavuttamisen vaikeutumista (RakL 57 § 2 mom 3 kohta) ei hakemukseen liitettyjen selvitysten perusteella, huomioiden selvitysten laatu, ole mahdollista luotettavasti arvioida.

Lisäksi on syytä huomioida, että poikkeamisluvan myöntäminen tarkoittaisi rakennusoikeuden nostamista monikertaiseksi ja sitä kautta tontin merkittävää arvonnousua ilman, että hakijoina olevat yksityiset kiinteistönomistajat osallistuisivat omistamansa kiinteistön asemakaavamuutoksen laatimisesta aiheutuviin kustannuksiin tai esimerkiksi kaavamuutokseen liittyviin maankäyttösopimus-korvauksiin arvonnoususta johtuen.

Viitaten poikkeamishakemuksesta annettuihin lausuntoihin ja edellä valmistelussa esitetyin perustein, rakentamislain 57 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiseen voimassa olevan asemakaavan määräyksistä ei ole olemassa. Poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Luvan myöntämisen mahdollinen vaikeuttaminen RakL 57 § 2 mom 3 kohdan edellytysten osalta ei hakemukseen liitettyjen selvitysten perusteella ole luotettavasti arvioitavissa.

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla, viitaten poikkeamishakemuksesta annettuihin lausuntoihin ja edellä valmistelussa esitetyin perustein, ettei edellytyksiä poikkeamiseen voimassa olevasta asemakaavasta (AKL 57 § 1 mom) ole olemassa:
 - hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.
 - poikkeamislupahakemuksessa ei myöskään ole esitetty erityistä rakentamislain 57 §:n 1 mom tarkoittamaa syytä poiketa voimassa olevasta asemakaavasta
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)
3. että päätös on maksullinen (650 euroa) 1.1.2025 voimaan tulleen rakennusvalvonnan taksan 8.1. §:n mukaisesti

Päätös

Kaupunginhallitus
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 202

18.05.2026
02.09.2026

83

Valmiussuunnitelman yleisen osan ja toimialojen valmiussuunnitelmien päivittäminen

Kaupunginhallitus 18.05.2026 § 202

Valmistelija

Kehittämispäällikkö Jussi Järvenpää

Suomalaisen yhteiskunnan kriisinsietokyky perustuu kokonaisturvallisuuden toimintamallin mukaisesti kykyyn ylläpitää yhteiskunnan elintärkeät toiminnot viranomaisten, elinkeinoelämän, järjestöjen ja kansalaisten yhteistyönä kaikissa olosuhteissa. Kokonaisturvallisuuden toimintamalli on esitelty Yhteiskunnan turvallisuusstrategiassa (YTS2025, valtioneuvoston julkaisuja 2025:1).

Ulko- ja turvallisuuspoliittisessa selonteossa (valtioneuvoston julkaisuja 2024:33) todetun mukaisesti Suomen turvallisuuden takaaminen edellyttää luovimista nopeasti muuttuvassa ja vaikeasti ennakoitavassa globaalissa toimintaympäristössä, jota leimaavat monipuolistuvat turvallisuusuhkat, lisääntynyt strateginen kilpailu ja vastakkainasettelu sekä ilmastonmuutos. Kansallisen riskiarvion 2023 (sisäministeriön julkaisuja 2023:4) mukaan Euroopan ja Suomen turvallisuustilanne on vakavampi ja vaikeammin ennakoitavissa kuin kertaakaan kylmän sodan jälkeen. Perinteisten sotilaallisten uhkien rinnalle on tullut uhka hybridivaikuttamisesta ja laaja-alaisesta vaikuttamisesta. Suomen ja koko Euroopan turvallisuus- ja toimintaympäristö on muuttunut Venäjän hyökättyä Ukraina. Yhteiskunta on digitalisaation vuoksi aiempaa haavoittuvaisempi myös niin tahattomille kuin tahallisesti aiheutetuille kybertoimintaympäristön sekä tieto- ja viestintätekniisten järjestelmien toimivuuden häiriöille.

Valmiuslainsäädännöllä pyritään varmistamaan väestön turvallisuus ja elinmahdollisuudet sekä yhteiskunnan toimivuus poikkeusoloissa. Valmiuslain mukaan valtioneuvoston, valtion hallintoviranomaisten, valtion itsenäisten julkisoikeudellisten laitosten, muiden valtion viranomaisten ja valtion liikelaitosten sekä kuntien, kuntayhtymien ja muiden kuntien yhteenliittymien tulee valmiussuunnitelmin ja poikkeusoloissa tapahtuvan toiminnan etukäteisvalmisteluin sekä muilla toimenpiteillä varmistaa tehtäviensä mahdollisimman hyvä

Kaupunginhallitus
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 202

18.05.2026
02.09.2026

hoitaminen normaaliajan häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa. Tämän tarkoituksen saavuttamiseksi poikkeusoloissa saatetaan tarvita viranomaisten poikkeuksellisia lisätoimivaltuuksia.

Lisätoimivaltuuksilla tarkoitetaan toimivaltuuksia, joita viranomaisille annetaan poikkeusoloissa valmiuslain nojalla niillä jo normaalioloissa sektorilainsäädännön perusteella olevien toimivaltuuksien lisäksi.

Valmiussuunnittelu on etukäteen tapahtuvaa suunnittelua, minkä tarkoituksena on kaupungin elintärkeiden toimintojen turvaaminen kaikissa olosuhteissa. Tavoitteena on ennaltaehkäistä häiriö- ja kriisitilanteiden syntyminen, luoda edellytyksiä tilanteen hallintaan ja seurausten minimoimiseen sekä mahdollistaa toiminnan nopea toipuminen normaalitilanteeseen. Valmiussuunnitelma on keskeinen osa kaikkien organisaatioiden varautumista niin normaaliolojen häiriötilanteita kuin poikkeusoloja varten.

Valmiuslain kokonaisuudistusta valmisteleen työryhmän mietinnössä valmiussuunnitelman vähimmäissisällöksi esitetään kuvaus 1. asianmukaisista toimintamalleista varautumisvelvollisen toimintaedellytysten ja sen lakiin perustuvien tehtävien mahdollisimman häiriöttömän toiminnan turvaamiseksi vakavissa häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa; 2. valmiuslain toimivaltuuksien käyttöön otosta aiheutuvista velvoitteista; häiriötilanteen hallinnan vaatimista sisäisistä vastuujärjestelyistä ja viestinnän menettelyistä sekä tarpeellisista yhteydenpito- ja yhteistyötahoista.

Varautumisvelvollisen on pyrittävä tunnistamaan toimintansa häiriöttömyyttä vakavasti vaarantavat uhat ja arvioimaan niiden aiheuttamat riskit tehtäviensä hoitamiseksi ja huolehdittava toiminnassaan asianmukaisista hallintatoimenpiteistä riskien toteutumisen ehkäisemiseksi ja niiden vaikutusten vähentämiseksi. Riskiarvio on pidettävä ajantasaisena (Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:50).

Valmiussuunnitelman yleiseen osaan on koottu koko kuntakonsernia koskevat yleiset linjaukset ja toimintaperiaatteet toimialoilla noudatettaviksi sekä merkittävimmät kaupunkikonsernia koskevat uhkatilanteet ja riskit.

Valmiussuunnitelman yleinen osa koostuu kolmesta kokonaisuudesta: 1. strateginen valmiussuunnitelma, varautuminen häiriötilanteisiin, 2. operatiivinen valmiussuunnitelma, häiriötilanteen hallinta ja 3. poikkeusolojen valmiussuunnitelma, varautuminen poikkeusoloihin.

Kaupunginhallitus
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 202

18.05.2026
02.09.2026

Valmiussuunnitelman yleinen rakenne perustuu Pelastusopiston suunnitteluohjeeseen kuitenkin huomioon ottaen Kokkolan kaupungin erityispiirteet sekä toimintaympäristön.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää Kokkolan kaupungin valmiussuunnitelman yleisen osan päivitystyön ja joka tuodaan päätettäväksi kesäkuun 2026 loppuun mennessä.
2. antaa toimialoille, liikelaitokselle ja keskeisille konserniyhtiöille tehtäväksi omien valmiussuunnitelmiansa tarkistamisen.
3. suunnitelmat tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi syyskuun 2026 loppuun mennessä.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.09.2026
371/09.06.00/2026

Valmistelijat

Kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki, ilmastoasiantuntija Jenni Silvola

Kokkolan kaupunkiympäristön varautumisen ja valmiussuunnittelun tavoitteena on tehtävien mahdollisimman häiriötön hoitaminen sekä huolellisen suunnittelun ja ennakkoivien toimenpiteiden avulla varmistaa Kaupunkiympäristön eri toimijoiden selviytyminen yhteiskunnan kannalta elintärkeistä tehtävistä sekä yhteiskuntavelvoitteista kaikissa turvallisuustilanteissa. Valmiussuunnitelman laatiminen perustuu laadittuun vaarojen tunnistamiseen ja analysointiin.

Kaupunkiympäristön valmiussuunnitelma on salassa pidettävä (JulKL 24.1 §8). Suunnitelma esitellään kokouksessa rakennus- ja ympäristölautakunnan osalta.

Kaupunginhallitus	§ 202	18.05.2026
Rakennus- ja ympäristölautakunta		02.09.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy omalta osaltaan kaupunkiympäristön valmiussuunnitelman ja lähettää valmiussuunnitelman kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen yhteisenä kokonaisuutena edelleen kaupunginhallitukselle.

Päätös

Tarkastuslautakunta	§ 76	21.05.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 36	08.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 242	15.06.2026
Rakennus- ja ympäristölautakunta		02.09.2026

84

Vastineen antaminen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2025; rakennus- ja ympäristölautakunta

Tarkastuslautakunta 21.05.2026 § 76

Kuntalain 121 §:n mukaan on tarkastuslautakunnan valmisteltava valtuuston päätettäväksi hallinnon ja talouden tarkastusta koskevat asiat. Tarkastuslautakunnan on arvioitava, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Jos kunnan taseessa on kattamatonta alijäämää, on tarkastuslautakunnan arvioitava talouden tasapainotuksen toteutumista tilikaudella sekä voimassaolevan taloussuunnitelman ja toimenpideohjelman riittävyyttä.

Toiminnan ja talouden tavoitteiden toteutumista arvioidaan tilinpäätöksen, henkilöstökertomuksen, toimielinten pöytäkirjojen, kuultujen ja saatujen selvitysten, arviointikäyntien ja tehtyjen havaintojen pohjalta. Arviointityön tueksi on kuultu toimialojen, vastuualueiden ja liikelaitoksen virkamies- ja luottamusmiesjohtoa, asiantuntijoita sekä JHT-tilintarkastajaa.

Allekirjoitettu arviointikertomus vuodelta 2025 liitetään pöytäkirjaan.

Tarkastuslautakunta esittää, että kaupunginhallitus pyytää toimialoilta vastaukset arviointikertomuksessa esitettyihin kysymyksiin sekä selvitykset toimenpiteistä, joihin kertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen pohjalta on ryhdytty.

Puheenjohtaja

Tarkastuslautakunta päättää

1. hyväksyä laatimansa arviointikertomuksen vuodelta 2025 ja antaa sen kaupunginvaltuustolle käsiteltäväksi,

Tarkastuslautakunta	§ 76	21.05.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 36	08.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 242	15.06.2026
Rakennus- ja ympäristölautakunta		02.09.2026

2. esittää, että kaupunginvaltuusto kehottaa kaupunginhallitusta ryhtymään toimenpiteisiin arviointikertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen osalta,

3. esittää kaupunginvaltuustolle, että se velvoittaa kaupunginhallituksen antamaan 31.10.2026 mennessä vastaukset kertomuksessa esitettyihin kysymyksiin sekä selvitykset toimenpiteistä, joihin toimialoilla ja vastuualueilla on ryhdytty kertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen pohjalta.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 08.06.2026 § 36

Liite A Arviointikertomus vuodelta 2025

Tarkastuslautakunta Kaupunginvaltuusto

- 1 hyväksyy arviointikertomuksen vuodelta 2025.
- 2 kehottaa kaupunginhallitusta ryhtymään toimenpiteisiin arviointikertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen osalta.
- 3 velvoittaa kaupunginhallituksen antamaan 31.10.2026 mennessä vastaukset kertomuksessa esitettyihin kysymyksiin sekä selvitykset toimenpiteistä, joihin toimialoilla ja vastuualueilla on ryhdytty kertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen pohjalta.

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 15.06.2026 § 242

Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt päätöksessään 8.6.2026 (§ 36), että toimialat ja vastuualueet antavat vastaukset

Tarkastuslautakunta	§ 76	21.05.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 36	08.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 242	15.06.2026
Rakennus- ja ympäristöla lautakunta		02.09.2026

tarkastuslautakunnan arviointikertomuksessa esittämiin kysymyksiin ja samalla on pyydetty esittämään ne toimenpiteet, joihin arviointikertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen pohjalta on ryhdytty.

Vastauksissa tulee kiinnittää huomiota siihen, että vastaukset annetaan nimenomaan kertomuksessa esitettyihin kysymyksiin. Arviointikertomuksessa muutoin esitettyihin huomioihin ei tarvitse erikseen vastata.

Vastaukset tulee antaa hyvissä ajoin (30.9.), koska vastauksista laadittava koonti ja vastaukset tulee lopullisesti antaa tarkastuslautakunnalle 31.10.2026 mennessä.

Liite A Arviointikertomus vuodelta 2025

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus velvoittaa toimialoja ja vastuualueita antamaan vastaukset kertomuksessa esitettyihin kysymyksiin sekä selvitykset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty kertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen pohjalta 30.9.2026 mennessä.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristöla
lautakunta 02.09.2026
142/00.03.00/2026

Valmistelijat Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala & Kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki

Vuoden 2025 arviointikertomuksessa rakennus- ja ympäristöla
lautakunnan alaisen kaupunkiluvituksen vastuualuetta koskeviin kysymyksiin ja havaintoihin on esitetty vastine oheisessa oheismateriaalissa B.

Oheismateriaali B rakennus- ja ympäristöla
lautakunnan vastine vuoden 2025 arviointikertomukseen

Tarkastuslautakunta	§ 76	21.05.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 36	08.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 242	15.06.2026
Rakennus- ja ympäristölautakunta		02.09.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä oheisen vastineen tarkastuslautakunnan vuoden 2025 arviointikertomukseen ja lähettää sen kaupunginhallitukselle.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

85

Luvaton / luvan vastainen rakentaminen, hallintapakkoasian päättäminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.09.2026
662/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Valmistelija: rakennustarkastaja Jani Luokkanen

Rakennuspaikka 272-420-63-8 sijaitsee Kallioniemen rantakaavassa (yk)V-alueella (yhteiskäyttöön tarkoitettu virkistysalue). Rakentaja oli vuokrannut määräalan kiinteistöstä 272-420-63-8. Vuokratulle alueelle on myönnetty toimenpidelupa laavun rakentamiselle 19.5.2022.

Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus on 6.6.2023 todennut, että kiinteistölle ei ole rakennettu toimenpideluvan mukaista laavua. Kiinteistölle oli rakennettu luvatta vapaa-ajan rakennus pergolalla, saunarakennus, rakennelma sekä kattamatonta terassia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 12.9.2023 tekemällään päätöksellä § 124 velvoittanut rakentajaa poistamaan rakennukset ja rakennelmat kiinteistöltä 31.12.2023 mennessä. Velvoitteen tehostamiseksi asetettiin uhkasakko, sekä päätettiin ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Rakentaja valitti rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen päätöksellään 22.4.2025 nro 474/2025. Hallinto-oikeus pidensi velvoitteen noudattamiselle asetettua määräaikaa 30.9.2025 saakka.

Kaupunkiluvitus on todennut 6.10.2025, että velvoitetta rakennuksien ja rakennelmien poistamisesta ei ole noudatettu.

Kaupunkiluvitus on lähettänyt selvityspyynnön asiasta 10.10.2025.

Rakentaja ilmoitti 24.10.2025, että on myynyt rakennukset ja rakennelmat 4.6.2024 sekä irtisanonut maavuokrasopimuksen. Kauppakirjasta on toimitettu kopio kaupunkiluvitukseen 27.10.2025.

Kaupunkiluvitus on 19.11.2025 kehottanut kauppakirjaan merkittyä uutta omistajaa poistamaan rakennukset ja rakennelmat 28.2.2026 mennessä.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus on 4.3.2026 todennut, että velvoitetta rakennuksien ja rakennelmien poistamisesta ei ole noudatettu ja lähettänyt asiasta selvityspyynnön 16.3.2026.

Selvityspyyntöön on vastattu 31.3.2026 ja selvityksessä ilmoitettu, että rakennukset poistetaan rakennuspaikalta ja alue siistitään kesään 2026 mennessä.

Kaupunkiluvitus on todennut 16.6.2026, että rakennukset ja rakennelmat on poistettu rakennuspaikalta ja rakennuspaikka on siistitty uuden omistajan toimesta.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää:

Koska rakennusluvan vastaiset ja luvattomat rakennukset sekä rakennelmat on poistettu ja rakennuspaikka on siistitty vireillä olleen hallintopakkoasian käsittely päättyy.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 02.09.2026 klo 16:15 -

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
86	272-2026-235, Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-401-8-2, Pohjoisväylä 518	2

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

86

**272-2026-235, Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-401-8-2,
Pohjoisväylä 518**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 02.09.2026
493/10.03.00.01/2026

Valmistelijat

rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat: sijaintikartat, ote osayleiskaavasta ja yleiskaavasta, asemapiirrokset ja viistoilmakuvat alueelta

Liite A

Kartat

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka on Kokkolan kaupungin Lahjoitusmaankylän Kokoelmakeskus niminen tila RN:o 8:2, osoitteessa Pohjoisväylä 518 (272-401-8-2). 6,668 ha:n suuruisen tilan lohkominen Lataamo - nimisestä tilasta RN:o 8:1 on rekisteröity 9.12.2025. Rakennuspaikkana oleva tila on Kokkolan kaupungin omistuksessa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä.

Kulku rakennuspaikalle on Pohjoisväylältä olemassa olevan liittymän kautta niin ikään kaupungin omistaman naapuritilan RN:o 8:1 kautta. Kulkuoikeus on kirjattu tilaa koskeviin kiinteistörekisteritietoihin. Rakennuspaikalla sijaitsee puolustusvoimien asevarikko 8:n entinen lataamo- ja ammusvarastorakennus (noin 1175 k-m²) sekä entinen upseerikerhon ja sytytinkokoomon rakennus (noin 450 k-m²).

Hanke:

Vanhan lataamo- ja ammusvarastorakennuksen peruskorjaus, muutostyö ja laajennus (noin 945 k-m²) museon kokoelmakeskukseksi. Hankkeen yhteenlaskettu kerrosala olemassa olevat rakennukset huomioiden on noin 2570 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamislupaa haetaan rakentamislain 57 §:n nojalla voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä. Rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen enimmäismäärä muuhun kuin asunto- tai maataloustarkoitukseen käytettävällä rakennuspaikalla ylitetään.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Alueella ei ole asemakaavaa, tai alueidenkäyttölain 44 §:n mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joihin rakentamisluvan myöntäminen voisi perustua.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

"Asevarikon alue on nykymuodossaan laajuudeltaan noin 80 hehtaaria. Alueen siirryttyä kaupungille alueen käytöstä on pidetty kuntalaiskysely ja järjestetty työpajoja alueen tarjoaman resurssin hyödyntämiseksi. Tässä yhteydessä KH Renlundin museo ilmaisi kiinnostuksensa alueen rakennusten ja erityisesti lataamo- ja ammusvarastorakennuksen hyödyntämiseksi kokoelmien säilytykseen ja esineistön hallinnoimiseen. Tarkasteluiden jälkeen huomattiin, että toimiva kokonaisvaltainen kokoelmien hallinta vaatii enemmän tilaa kuin oleva rakennus pystyy tarjoamaan. Lähellä porttia olevat rakennukset kokonaisuudessaan odottavat pysyvämpää käyttöä ja ovat alttiina jatkuvalla ilkeillä ja rapistumiselle. Kokoelmakeskushanke on itse asiassa alueen ankkurihanke, jolla halutaan tuoda pysyvä läsnäolo ja näkyvä toiminta alueelle, jolla halutaan julkisena toimijana osoittaa rakennusten käyttöpotentiaali samalla kun hanke toteuttaa kaupungin strategiaa ja yleisiä taksonomian tavoitteita, missä pyritään näkemään rakennettu ympäristö resurssina, hyödyntämään käyttömahdollisuudet ja minimoimaan rakentamisen ympäristövaikutukset. Samalla merkittävä osa kaupungin historiaa saadaan säilymään konkreettisesti ja kartuttamaan ympäristön kerroksellisuutta ja juurevuutta voimakkaasti kehittyvän teollisuusalueen kupeessa näkyvällä ja hyvin saavutettavalla paikalla."

[...]

Puolustusvoimain varastokäytön jälkeen rakennus on toiminut muussa varastokäytössä ja nykyään lämmittämättömänä tyhjiään. Museon kokoelmat ovat säilytettynä useammassa eri osoitteessa, joista laajuudeltaan merkittävimmät ovat ulkopuolisilta vuokrattuja kellaritiloja, jotka eivät ole tiloina tarkoituksenmukaisia ja niihin kohdistuu yksityisen tahon kiinteistökehityspaineita. Rakennus on alueen vanhin rakennus, joka on alueen hallitseva ja leimaa-antava rakennus muiden pienempien ympäröivien kivi- ja puurakennusten kanssa. Lähimmissä puurakenteisissa tykkihalleissa on jo kaupunkitoimitilojen hallinnoimaa varastokäyttöä. Rakennuksen ja porttirakennuksen välittömässä läheisyydessä olevien mainittujen rakennusten aktiivinen ja edelleen kehitettävä käyttö edesauttaa parhaiten tämän alueen säilymistä ja vähentää rakennuksiin kohdistuvaa ilkeävaltaa ja asiatonta käyttöä."

Naapureiden kuuleminen:

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Poikkeamislupaa koskevasta hakemuksesta on kuultu naapurusto viran puolesta rakentamislain 64 §:n 1 mom mukaan. Naapurina hakemuksesta kuultiin Suomen valtiota (rajanaapuri, hallinoiva viranomainen Puolustuskiinteistöt), Väylävirastoa (hankealueen sijainti rataverkon läheisyydessä), Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskusta (tienapuri), sekä Kokkolan kaupunkia (rajanaapuri ja kadunpitäjä).

Puolustuskiinteistöillä ei saapuneen vastauksen mukaan ole lupahakemukseen lausuttavaa tai kommentoitavaa. Suunnitellulla laajennuksella ja työmaa-alueella ei Puolustuskiinteistöjen lausuman mukaan ole vaikutusta valtion maa-alueeseen (272-401-8-0) tai sinne kulkemiseen.

Väylävirasto toteaa vastauksessaan kuulemiseen seuraavaa.

"Hanke sijaitsee lähimmillään noin 50 metrin päässä Ykspihlajan liikennepaikan lähimmästä raiteesta.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiemelun ja rautatiestä aiheutuvan tärinän vaikutusalueella.

Valtioneuvoston on antanut päätöksen melutason ohjearvoista (993/92). Runkomelun osalta on huomioitava VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runko-melun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinän osalta rakennusten

suunnittelussa tulee huomioida VTT:n selvityksen Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaiset suositukset rakennusten värähtelyn enimmäisarvoista.

Mahdollisesti tarvittavat melun- ja tärinäntorjuntarakenteet on tehtävä tontille hakijan toimesta ja kustannuksella. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Muutoin Väyläviraston radanpitäjällä ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöön naapurin kuulemiseksi."

Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole saapuneen vastauksen mukaan huomautettavaa vanhan lataamo- ja ammusvarastorakennuksen muutostyöhön ja laajennukseen museon kokoelmakeskukseksi. Saapuneessa vastauksessa todetaan, ettei "kiinteistö ole maantien 749 rajanaapuri. Laajennus ja muutostyö ei vaaranna maantien 749 liikenneturvallisuutta tai haittaa sen tienpitoa.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Laajennusosa rakennetaan nykyisen rakennuksen taakse kauemmaksi maantiestä 749. Nykyinen rakennus sijaitsee yli 40 metrin päässä maantien 749 keskilinjasta. Alueelle on suunniteltu alle 10 autopaikkaa. Kiinteistöltä on nykyinen liittymä rasitetien kautta maantielle 749.”

Myöskään Kokkolan kaupungilla ei ollut rajanaapurin ominaisuudessa huomautettavaa hakemuksesta.

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton suurteollisuusalueen osayleiskaava (hyv. 23.10.1995), jossa kiinteistö sijoittuu puolustusvoimien alueelle, EP. Myös Kokkolan niin ikään oikeusvaikutuksettomassa Yleiskaava 2010:ssä (hyv. 13.1.1992) kiinteistö sijoittuu puolustusvoimain alueelle EP. Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa kiinteistöä sivuaa mm. liikenteenavaintemassa 4.: liittymäjärjestelytarve (Pohjoisväylä – Junaraide risteys), kaksoisraide Kokkola-Ykspihlaja (uusi eritasoristeys) ja kevyen liikenteenyhteystarpeet (Pohjoisväylä KIP). Alueella on lisäksi vireillä Suurteollisuusalueen-Santahaan osayleiskaavatyö, joka on Kokkolan kaavoituskatsaus 2026 mukaan aloitusvaiheessa.

Poikkeamishakemuksesta annetut lausunnot:

Poikkeamislupahakemuksesta on pyydetty lausunto Lupa- ja valvontavirastolta (RakL 67 §, hankealueen sijainti pohjavesialueella), alueelliselta vastuumuseolta (alueen kulttuuriympäristön asiantuntijatehtävä museolain 314/2019 7 §:n mukaisesti), sekä kaavoittajan lausunto.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lausunnossaan, että pohjavedensuojelun kannalta hanke voidaan toteuttaa suunnitellun mukaisesti. Lisäksi lausunnossa todetaan seuraavaa.

”Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että pohjavesialueella työskenneltäessä tulee aina noudattaa erityistä varovaisuutta. Pohjavesialueella rakentamisessa tulee huomioida muun muassa rakennusmateriaalien ja kiviaineksen puhtaus ja käyttökelpoisuus. Pohjavesialueella ei tule tehdä työkoneiden huoltotoimenpiteitä tai polttoaineen tankkauksia ja kaikissa koneissa tulee olla onnettomuuksia varten öljynimeytystuotteita. Mahdolliset päästöt on välittömästi ilmoitettava pelastuslaitokselle. Rakennusten katoilta peräisin oleva puhdas hulevesi voidaan imeyttää maaperään. Lupa- ja valvontaviraston tiedossa ei ole pima-kohteita hakemuksessa rajatulta alueelta.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Poikkeamista koskevat lupapäätökset tulee lähettää Lupa- ja valvontaviraston kirjaamoon tiedoksi.”

Liite B

Lupa- ja valvontaviraston lausunto

Alueellinen vastuumuseo toteaa puoltavassa lausunnossaan muun ohella seuraavaa.

”[...] K.H. Renlundin museo lausuu poikkeamislupa-asiasta Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden keskinäisen työnjaon perusteella. Kyseessä on museon omaan käyttöön suunniteltu kohde ja museo on ollut mukana hankkeen eri suunnitteluvaiheissa. Esteellisyyttä ei tässä tapauksessa synny koska kyse ei ole edun tuovasta ratkaisusta, vaan lausunnon antamisessa on kyse asiantuntijaselvityksen toimittamisesta asian ratkaisemista varten.

[...]

Kulttuurihistorialliset arvot

Hanke sijoittuu alueelle, joka on ollut aikaisemmin osa laajempaa Puolustusvoimien varikkotoimintaa. Alueen ensimmäiset rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1932 toimintansa aloittaneelle Kokkolan sotilaspiirille.

Poikkeamisluvan käsittämä hankekokonaisuus muodostuu vanhan lataamo- ja ammusvarastorakennuksen nro 504 muutostyöstä ja siihen kiinteästi liittyvästä uudislaajennuksesta. Lähiympäristössä on useita muita vanhoja aikaisemmin Puolustusvoimien omistuksessa olleita rakennuksia.

Varasto nro 504 on valmistunut 1930-luvun aikana ja on tiettävästi vanhin alueella säilynyt rakennus. Funkkistyyllisessä rakennuksessa on useita omaleimaisia piirteitä. Pitkillä sivuilla on korkeat, tällä hetkellä peitetyt ikkuna-aukkojen rivistöt. Lippa lastauslaiturin päällä ja siihen liittyvä piippu sekä toisen päädyn pyöreä nostoaukkoa suojaava lippa nostokoukkuineen kertovat myös rakennuksen aikaisemmasta käyttöhistoriasta.

Puurakenteinen upseerikerho nro 506 sijoittuu länsipuolelle uudisosaa ja on lähin tähän kokonaisuuteen kuuluva muu vanhaan varikkoalueeseen kuulunut rakennus.

Suunnittelu

Hakija on esittänyt erityisiä syitä poikkeamislualle. Museon näkemyksen mukaan nyt esitetyt syyt ovat vahvat ja tukevat kulttuuriympäristön suojelemisesta asetettuja tavoitteita sekä varsinaisen rakentamiskohteen, että koko alueen kannalta. Asevarikon alueen säilymistä tulee tarkastella laajemmassa

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

kokonaisuudessa ja tämän hankkeen toteutuminen on ensiarvoisen tärkeää juuri näihin syihin perustuen.

Vanhan saneerattavan osan (rakennus nro 504) suunnittelussa on huomioitu alkuperäisen ulkoarkkitehtuurin säilyminen ja uudistusosa on sovitettu ympäristöönsä, kuitenkin siten että uusi luo ajallista kerroksellisuutta ja on erotettavissa vanhasta. Vanhan osan piipun, lastauslaiturin lipan ja aukotuksen säilyttäminen kertovat aikaisemmasta käyttöhistoriasta, vaikka niiden käyttöfunktioille ei välttämättä löydy uutta käyttöä. Vanhaa ulkoarkkitehtuuria edustava länsipään konsoli säilytetään sisätiloissa muistumana aikaisemmasta toiminnasta ja myös se on tärkeä ajallinen kerrostuma. Rakennuksen (nro 504) sisäosissa on ollut ajan kuluessa useita eri toimintoja ja muutoksia on tehty kulloistenkin tarpeiden mukaisesti. Nykyisen suunnitelman mukaan pääkerrosjako säilyy, kuten myös pääkulkutiet portaikkoineen. Uudisosa on sovitettu vanhaan kerrosjakoon. Näiltä osin kokonaisuus tukee kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.”

Yhteenvedona lausunnossa todetaan, että ”Hanke tukee vahvasti kulttuuriympäristön suojelulle asetettuja tavoitteita. Suunnittelussa on huomioitu alueen sekä rakennusten historiallinen kerroksellisuus ja säilytetty keskeiset osat hankkeessa kunnostettavan rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria.”

Liite C

Alueellisen vastuumuseon lausunto

Kaavoittaja toteaa puoltavassa lausunnossaan seuraavan. ”Kyseessä on olemassa olevan rakennuksen korjaus ja laajennus, mikä mahdollistaa niiden jatkokäytön. Alue ei ole asemakaavoitettua ja voimassa oleva Suurteollisuusalueen osayleiskaava on vanha, vuodelta 1995. Tässä kaavassa alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty puolustusvoimien alue. Puolustusvoimat on kuitenkin luopunut alueesta. Tämän vuoksi vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen onkin nostettu Suurteollisuusalueen-Santahaan osayleiskaavan päivittäminen. Alueelle tullaan laatimaan myös yleissuunnitelma vuonna 2026. Keskustelussa on myös ollut, että myös asemakaavoituksen käynnistäminen arvioidaan. Joka tapauksessa näissä suunnitelmissa tullaan huomioimaan kyseinen hanke.”

Valmistelu

Poikkeamislupa- ja rakentamislupahakemus koskee noin 1175 k-m² suuruisen ja 1930-luvunlla rakennetun lataamo- ja ammusvarastorakennuksen peruskorjausta ja laajentamista noin 940

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

k-m2:llä. Kiinteistöllä sijaitsevaan ent. sytytinkokoomo ja upseerikerhorakennukseen (noin 450 k-m2, valmistunut 1940-luvun alussa) ei kohdistu lupaa edellyttäviä toimenpiteitä. Käytetty kerrosala hankkeen toteuttamisen myötä nousee noin 1625 k-m2:stä noin 2565 k-m2:iin. Kyseessä oleville rakennuksille ei puolustusvoimien rakennuksina ole rakentamisvaiheessa vaadittu rakennuslupaa. Rakennuksilla ei näin ollen varsinaisesti ole rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta, josta olisi tarvetta poiketa.

Alueella ei ole asemakaavaa, tai alueidenkäyttölain 44 §:n mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joihin rakentamisluvan myöntäminen voisi perustua. Lisäksi rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen enimmäismäärä muuhun kuin asunto- tai maataloustarkoitukseen käytettävällä rakennuspaikalla ylitetään. Alueen käyttötarkoitus on muuttunut puolustusvoimienvarikotoiminnan loputtua ja lisäksi alue sijoittuu veden hankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (Patamäki, I-luokka) ja sen varsinaiselle muodostumisalueelle. Länsi-Suomen vesioikeuden päätöksellä (81/190/3) 13.12.1990 perustettu vedenottamon suoja-alue on rasitteena kirjattu tilaa koskeviin kiinteistörekisteritietoihin.

Asevarikon alueesta on vuonna 2021 laadittu kattava kulttuuriympäristö- ja rakennusinventointi, jossa on inventoitu vanhan asevarikon alueen kulttuuriympäristöä ja alueella sijaitsevia rakennuksia. Selvityksessä alueen rakennukset on dokumentoitu ja arvotettu. Dokumentoinnin lisäksi on muun ohella selvitetty alueen rakennusten kunnostamistarpeet, annettu korjausastearvio ja laadittu suositukset kunkin rakennuksen tulevasta käytöstä.

Kokonaisuutena 78 ha:n alueella sijaitsee noin 70 eri-ikäistä rakennusta, joista lähes kaikki ovat aikoinaan olleet puolustusvoimien varikon käytössä. Varsinainen Asevarikkotoiminta alkuaan 150 ha suuruisella kaupungin luovuttamalla alueella alkoi virallisesti vuonna 1941. Osalla luovutetusta alueesta oli puolustusvoimien toimintaa ja rakennuksia jo 1930-luvun alussa, silloisen Kokkolan sotilaspiirin käytössä. Yksi näistä Kokkolan sotilaspiirin rakennuksista on nyt kyseessä oleva lataamo ja ammusvarastorakennus, joka on rakennettu 1930-luvulla, ollen siis yksi alueen vanhimmista rakennuksista. Sota-aikana se on toiminut myös lentokonemoottorien korjaamona, sittemmin asehuoltolana, vielä 1990-luvulla kertausharjoitusten varusvarastona ja sen jälkeen rakennus on ollut maahantuontiyrityksen käytössä.

Alue on siirtynyt kaupungin omistukseen vuonna 2022. Entisen Asevarikko 8:n alueelle ollaan laatimassa yleissuunnitelmaa ja alue

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

sisältyy myös Kokkolan kaavoituskatsauksen 2026 mukaan aloitusvaiheessa olevan Suurteollisuusalueen-Santahaan osayleiskaavan suunnittelualueeseen.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisen rakentamisen enimmäismäärän ylityksiä on aiemmin myönnetty pääsääntöisesti niissä tapauksissa, joissa asuinrakennuspaikalla - tai muuhun kuin asunto tai maataloustarkoitukseen käytettävällä rakennuspaikalla on ollut perusteltu tarve kulloiseenkin toimintaan liittyvälle rakentamiselle, eikä enimmäiskerrosalan ylittämisen ole katsottu aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai sen toteuttamiselle. Nyt haetulla muutostyöllä ja laajentamistoimenpiteellä olemassa olevalle rakennukselle saadaan siihen soveltuva -, sekä rakennuksen, että sen arvot säilyttävä käyttötarkoitus. Myös toimenpideselostuksessa korostuu säilyttävä korjaaminen ylimitoitettun saneeraamisen sijasta.

Alueella ei ole voimassa sellaista kaavaa, jossa olisi rakentamista koskevia erityisiä määräyksiä. Alueen käyttö on osayleis- ja yleiskaavan hyväksymisen jälkeen olennaisesti muuttunut. Aluetta kehitetään kaavoituksen keinoin ja laatimalla aluetta koskeva yleissuunnitelma, joissa molemmissa kaavoittajan antaman lausunnon mukaan hanke tullaan huomioimaan. Mahdollista rakentamisen määrää kyseessä olevalla rakennuspaikalla on tarkoituksenmukaista arvioida juuri edellä olevista lähtökohdista käsin. Sekä tulevaan käyttötarkoitukseen, että olemassa olevaan rakennettuun tilanteeseen suhteutettuna laajennushanke on perusteltu.

Kaikki hakemuksesta annetut lausunnot ovat puoltavia. Hakija on esittänyt hakemukselleen perustelut ja erityiset syyt, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Edellä esitetystä johtuen ja viitaten annettuihin lausuntoihin voidaan todeta, että rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisluvan myöntämisedellytykset ovat olemassa: hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johda merkittävään rakentamiseen, tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeen toteuttamisessa on otettava huomioon viranomaislausunnoissa esitetyt asiakohdat.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

02.09.2026

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla, viitaten poikkeamislupahakemuksesta annettuihin lausuntoihin ja edellä valmistelussa esitetyin perustein, että edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ovat olemassa:
 - poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
 - poikkeamisluvan myöntämiselle on erityinen rakentamislain 57 §:n 1 mom tarkoittama syy
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)
3. että päätös on maksullinen (650 euroa) 1.1.2025 voimaan tulleen rakennusvalvonnan taksan 8.1. §:n mukaisesti

Päätös