

Kaupunkirakennelautakunta

KOKOUSAIKA 19.03.2025 klo 17:00

KOKOUSPAIKKA Teams-kokous

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijasivu	1
56 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	2
57 § Pöytäkirjan tarkastajat	3
58 § Käsittelyjärjestys	4
59 § Esisopimus maa-alueen vuokraamisesta Kotkan Mussalossa	5
60 § Muut asiat	8
Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	9

KOKOUSAIKA 19.3.2025 klo 17.00–17.45		
KOKOUSAIKKA Teams-kokous		
OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Hurtta Pia Savolainen Kai Elo Jari Herranen Henri Hohti Sami Laamanen Krista Paasi Heli Pirttilä Päivi Rosberg Tiina Ruuska Tommi Sorsa Saku Tujula Pirjo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen ” ” ” ” ” ” ” ” ” ”
Muut osallistujat	Vuorela Jarkko Hannonen Markku Ala-Vannesluoma Päivi Peurala Maijastiina Klami Atte	kaupunginhallituksen edustaja kaupunkisuunnittelujohtaja tekninen johtaja kaavoitusassistentti, sihteeri nuorisovaltuuston edustaja
Poissa	Leijamaa Päivi Sirviö Esa Elosuo Sara	jäsen kaupunginjohtaja nuorisovaltuuston edustaja
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja	Sihteeri
	Pia Hurtta	Maijastiina Peurala
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan	Pykälät 56–60
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Kotkassa 21.3.2025	
Pöytäkirjan tarkastajat	Jari Elo	Saku Sorsa
PÖYTÄKIRJA YLEI- SESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa: www.kotka.fi/esityslistat 25.3.2025	
	Sihteeri	Maijastiina Peurala

56 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan.

Päätös: Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

57 § Pöytäkirjan tarkastajat

Valittiin

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jari Elo ja Saku Sorsa.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

58 § Käsittelyjärjestys

Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin listan mukaisena.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

D/1075/10.00.02.02/2025

59 § Esisopimus maa-alueen vuokraamisesta Kotkan Mussalossa

Kara 19.3.2025 § 59

Valmistelija: Hannonen Markku, kaupunkisuunnittelujohtaja, 0400 760 284
Ervasti Katri, tonttipäällikkö, 040 6279 545

Tiivistelmä: Eurooppalainen, synteettisiä polttoaineita valmistava yhtiö suunnittelee kestävästi valmistetun synteettisen lentopoltto-aineen jalostamohankkeen selvittämistä Kotkan Mussaloon. Yrityksen kanssa on tarkoitus sopia maanvuokrauksen esisopimus noin 24 ha alueesta. Yhtiön nimi on tarkennettu esisopimusliitteessä.

1. Hanke tukee Kotkan kaupunkistrategian yhtä päätavoitetta mahdollistaa yritysten sijoittuminen ja kasvu Kotkassa. Toteutuessaan se lisää myös kaupungin muiden strategisten tavoitteiden toteutumisen edellytyksiä.
2. Hanke vaikeuttaa lyhyellä aikavälillä talouden tasapainotusta maanpuhdistuskustannusten vuoksi, mutta toteutuessaan vaikuttaa pidemmällä aikavälillä talouden tasapainoon erittäin suotuisasti.
3. Hanke ei edellytä lisätalousarviota, mutta se edellyttää määrärahavarausten tekoa vuosille 2026 ja 2027.

Esittelyteksti: Kotkan kaupunkisuunnittelu on neuvotellut Yhtiön kanssa Mussalon teollisuusalueelle sijoittuvasta teollisuustontista, jonka laajuus on noin 24 ha ja kaavamerkintä T-kem, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen. Yhtiön nimi on tarkennettu sopimusliitteessä. Suunnitteluvaiheessa tarkentuva, myöhemmin muodostettava tontti sijaitsee pääosin kiinteistöllä 285-20-1-21. Yhtiön tarkoituksena on selvittää alueen soveltuvuus suunniteltuun toimintaan, vuokrata tontti, rakentaa tontille tuotantolaitos ja tuottaa kestävästi valmistettua synteettistä lentopolttoainetta. Toteutuessaan investointi olisi noin kahden miljardin euron suuruinen ja tuottaisi käyttövaiheessa noin 250 suoraa työpaikkaa.

Yhtiön kanssa on laadittu maanvuokrauksen esisopimus, jossa kaupunki varaa maa-alueen yksinoikeudella yhtiölle. Hankkeen valmisteluaja jaetaan kolmeen vaiheeseen: Ensimmäisen vaiheen aikana yhtiö selvittää tontin teknisen soveltuvuuden omaa käyttöään varten. Tämä enintään kuuden kuukauden mittainen jakso ei sisällä varausmaksua, mutta yhtiö luovuttaa kaupungin käyttöön korvauksetta kaiken tonttia koskevan selvitystiedon. Mikäli tontin tekninen toteutettavuus ja käyttöhyödykkeiden, kuten sähkön saatavuus varmistuvat, etenee valmistelu seuraavaan vaiheeseen. Toisen vaiheen aikana yhtiö toteuttaa ympäristövaikutusten arviointiprosessin. Vaiheen kesto on enintään 12 kuukautta, ja tältä ajalta kaupunki perii tontista varausmaksua, jonka suuruus on puolet vuokrasta. Kolmas vaihe on suunnitteluvaihe, jonka kesto on enintään 30 kuukautta. Tänä aikana yhtiö suunnittelee teollisuushankkeen valmiiksi ja valmistelee rahoi-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

tuksen. Tältä ajalta kaupunki perii edelleen tontista varausmaksua, jonka suuruus on puolet vuokrasta. Yhtiöllä on oikeus päättää esisopimus, jos hankkeella ei ole toteutusedellytyksiä. Mikäli yhtiö päättää toteuttaa hankkeen, esisopimus päättyy tontin vuokraamiseen. Tontin vuokraamisen yhteydessä kaupunki palauttaa viimeisen, vuoden mittaisen varausjakson tontinvarausmaksun yhtiölle. Sopimus tulee julkiseksi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen.

Varausajan kuluessa kaupunki poistaa tontilla olevat vanhat rakenteet ja huolehtii tontilla olevien pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta. Esisopimuksen mukaisesti kaupungilla ei ole velvoitetta parantaa tontin rakennettavuutta, vaan yhtiö huolehtii rakentamisen edellytyksistä itse.

Tontilla olevasta pilaantuneisuudesta on laadittu edellisen omistajan toimesta kartoitus ennen tontin hankintaa kaupungille. Kartoituksen pohjalta voidaan puhdistus- ja purkukustannuksen suuruusluokkaa arvioida ennalta noin 2 milj. euroksi, mutta todelliset kustannukset selviävät vasta puhdistuksen aikana. Tontin puhdistamiseen on syytä varata vuodelle 2026 talousarvioon noin 1,2-1,5 milj. euron suuruinen varaus. Puhdistustyön edetessä tarkentuu vuodelle 2027 tarvittava varaus. Lähtökohtaisesti tontin puhdistaminen kirjataan käyttömenoksi, mutta talousarvion valmistelun yhteydessä tutkitaan tarkemmin, onko meno tulkittava osittain tai kokonaan investoinniksi.

Yhtiön hallitus päättää kevään 2025 aikana, lähteekö yhtiö tutkimaan ja edistämään hanketta Kotkan Mussaloon. Kotkan kaupungin kannalta hankkeen mahdollisimman nopea käynnistyminen olisi etu. Esisopimuksen solmiminen edellyttää kuitenkin valtuuston päätöstä erityisesti sopimuksen tulevien talousarviovaikutusten vuoksi. Kaupungin ennakoon käsittelemä sopimus on saatettavissa voimaan mahdollisimman pian yhtiön päätöksen jälkeen.

Esisopimuksesta on laadittu valtioneuvoston selvitys, jonka mukaisesti tontin luovutuksen yhteydessä ei muodostu valtioneuvostoa yhtiöksi.

Liitteet:

Esisopimusluonnos liitteineen toimitetaan erillisenä ma 17.3.2025. Liite tulee julkiseksi, kun kaupunginvaltuusto on sen hyväksynyt (julkisuuslaki 621/1999 6 § kohta 8 ja 9)

Esittelijä:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä osaltaan kaupungin ja sopimusliitteessä tarkennetun Yhtiön tai sen osoittaman projektityhtiön välisen maanvuokrauksen esisopimuksen Kotkan Mussalon teollisuusalueella, ja esittää sopimuksen edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunkirakennelautakunta esittää samalla, että kaupunki tekee tontilla tarvittaviin purku- ja puhdistustöihin 1,2-1,5 milj. euron kohden talousarviovarauksen vuodelle 2026 ja varautuu tarvittaessa osoittamaan vuodelle 2027 varat puhdistuksen loppuunsaattamiseen.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaupunkisuunnittelujohtajan teke-
mään sopimukseen korjauksia ennen sopimuksen valtuustokäsittelyä.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: Talousjohtaja
Controller
Tonttipäällikkö

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL § 136)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

60 § Muut asiat

Kara 19.3.2025 § 60

Ei muita asioita.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

OIKAISUVAATIMUSOHJEET**Muutoksenhakukielto**

Seuraavista päätöksistä ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 56-60

Seuraavista päätöksistä ei hankintalain 146 §:n mukaan saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla, koska kyse on markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvista asioista.

Pykälät: xx

Koska seuraavista päätöksistä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus, niistä ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät: xx

Seuraaviin päätöksiin ei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 1 momentin tai muun lainsäädännön mukaan saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja valituskieltojen perusteet

Oikaisuvaatimusohjeet**Asiat**

-

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja oikaisuvaatimusoikeus

Yllä mainittuihin päätöksiin voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksena **kaupunkirakennelautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuksen käsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksi-antotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 25.3.2025.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Jos oikaisuvaatimusta koskevia ilmoituksia tai päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava kaupunginhallitukselle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus lähetetään aina omalla vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomaisen yhteystiedot

Kotkan kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
(PL 205, 48101 Kotka)
Puhelin: 05 234 50 (kirjaamo)
Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi
Virka-aika: ma—pe klo 8.00—16.00, erikseen ilmoitettavana kesäaikana ma—pe klo 8.00—15.00.

VALITUSOSOITUS

Asiat

§

Valitusviranomainen
ja valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Itä-Suomen hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](#) Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 25.3.2025.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on **ilmoitettava**:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- valittajan nimi ja kotikunta;
- postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on **liitettävä**:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

Valitusviranomaisen yhteystiedot**Itä-Suomen hallinto-oikeus**

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 564 2500

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 564 2501

Virka-aika: arkisin klo 8.00—16.15