

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, asemapiirroksat 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 lohkomisen 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. 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 jatkuvalle ilkvallalle 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 ilkvallaa ja asiatonta käyttöä.”

Naapureiden kuuleminen:

Poikkeamislupaa koskevasta hakemuksesta on kuultu naapurusto viran puolesta rakentamislain 64 §:n 1 mom mukaan. Naapurina hakemuksesta kuultiin Suomen valtiota (rajanaapuri, hallinnoiva viranomainen Puolustuskiinteistöt), Väylävirastoa (hankealueen sijainti rataverkon läheisyydessä), Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskusta (tienaaapuri), 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 (L_{pr}m) 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.

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.

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 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.”

Yhteenvetona 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 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 rakennuslupan mukaista käyttötarkoitusta, josta olisi tarvetta poiketa.

Alueella ei ole asemakaavaa, tai alueidenkäyttölain 44 §:n mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joihin rakentamislupan myöntäminen voisi perustua. Lisäksi rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen enimmäismäärä muuhun kuin asunto- tai maataloustarkoitukseen käytettävällä rakennuspaikalla ylitetään. Alueen käyttötarkoitus on muuttunut puolustusvoimienvarikkotoiminnan 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 arvioitu. 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 vanhimmissa rakennuksissa. 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 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.

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