

Kokkolan kaupunki, Kaupunkiluvitus
Minna Torppa
minna.torppa@kokkola.fi

Lausuntopyyntö 7.8.2026

Lausunto poikkeamislupahakemuksesta, asemakaavalla suojellun entisen huoltoasemarakennuksen osan purkaminen ja uuden VI-kerroksisen – maanalaisella kellarikerroksella varustetun asuinkerrostalon rakentaminen, Pitkänsillankatu 29, 272-1-6-47, Kokkola

Kokkolan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta, joka koskee asemakaavasta poikkeamista kiinteistöllä 272-1-6-47, Pitkänsillankatu 29. Poikkeamista haetaan kiinteistöllä sijaitsevan asemakaavalla suojellun Teboilin entisen huoltoasemarakennuksen purkamiseksi ja uuden VI-kerroksisen, maanalaisella kellarikerroksella varustetun asuinkerrostalon (3050 k-m²) rakentamiseksi.

Poikkeamista haetaan voimassa olevasta asemakaavan määräyksistä seuraavasti:

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

Huoltoasemarakennuksen purkamista koskeva aiempi käsittely

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut lausuntonsa entisen huoltoasemarakennuksen purkamislupahakemuksesta 16.2.2022 ja rakennuksen purkamista koskevasta poikkeamislupahakemuksesta 21.4.2022. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on todennut, ettei kohteen purkamisasiaa voida toteuttaa purkamis- tai poikkeamisluvalla, vaan rakennuksen ja kiinteistön tuleva käyttö sekä suojelumahdollisuudet tulee ratkaista asemakaavalla. Vaasan hallinto-oikeus on päätöksellään (1777/2023) hylännyt Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan myöntämän huoltoasemarakennuksen purkamista koskevan poikkeamislupapäätöksen.

Kaavatilanne ja muut selvitykset

Alueella on voimassa 23.10.1995 hyväksytty asemakaava 272 1/71. Kiinteistö on osoitettu kaavamerkinnällä KLH - Liike- ja huolto asemarakennusten kortteli. Korttelinosan kokonaiskerrosalaksi on osoitettu 540 km² ja kerrosluvuksi on määritetty 1 1/3

Kiinteistöllä sijaitseva Teboilin entisen huoltoasemarakennuksen liikerakennussiipi on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-2. ”Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja että se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.” Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee suojeltava puu.

Tiilirakenteinen rapattu huoltoasema- ja liikerakennus suunniteltiin vuonna 1947, mutta se rakennettiin vasta vuonna 1952 Kalle Karnelan laatimien suunnitelmien pohjalta. Kaksikerroksinen tyyliltään funktionalistinen huoltoasema on ulkoasultaan säilynyt alkuperäisessä asussaan, vaikka sen pumppukatokset ja verstassiipi on puhdistustoimenpiteiden yhteydessä purettu. Rakennuksella on huomattavaa kaupunkikuvallista arvoa Ristirannankadun, Pitkäsillankadun ja Hotelli Grandin ja Suntin välisessä kaupunkitilassa.

Yksittäisenä rakennuksena entinen Mobilian huoltoasema on edustava esimerkki vähälukuisista säilyneistä funktionalistista huoltoasemarakennuksista. Kokkolan kaupunki kuuluu harvoin Suomeen kaupunkeihin, joissa on säilynyt ja suojeltu kaksi tyyliltään ja ajoitukseltaan erilaista liikennemuotojen historiaa ja kehitystä kuvaavaa huoltoasemarakennusta. Katariinantorin varrella sijaitseva klassisistinen Paul Holmströmin vuonna 1931 suunnittelema Grahnin Shell on hyvä esimerkki siitä, kuinka seudullisesti arvokasta autoilun historiasta kertovaa rakennuskantaa voidaan hyödyntää uudessa käytössä.

Lupa- ja valvontavirasto kanta poikkeamislupa-asiaan

Rakentamislain 57 §:n 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. Toisen momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1.) aiheuttaa haittaa, kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle tai 3.) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai 4.) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että osalla kiinteistön alueesta on aiemmin suoritettu pilaantuneen maa-aineksen kunnostustöitä, mutta huoltoasemarakennuksen alle on jäänyt pilaantunutta maata. Kunnostustöillä maaperän tila on saatettu vastaamaan voimassa olevan asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että osana lupaedellytysten harkintaa on huomioitava hakemuksessa esitetty rakentaminen ja käyttötarkoitus, jonka vuoksi myös kiinteistön muiden alueiden maaperän tilasta ja mahdollisten toimenpidevaatimusten selvittämisestä tulee varmistua. Jos huoltoasemarakennus puretaan, tulee maaperä puhdistaa.

Hakemuksessa esitetty kerrostalorakentaminen poikkeaisi merkittävästi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, asemakaavan mahdollistamasta

rakentamisen määrästä, sijoittelusta ja kerrosluvusta. Osana arvokasta kaupunkiympäristöä ja rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita suojeltu huoltoasemarakennus on tarkoitus purkaa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kokonaisuudessaan poikkeamislupahakemuksen mukainen purkaminen ja rakentaminen johtaisi alueella ja kaupunkiympäristössä sellaiseen merkittävään rakentamiseen ja muutoksiin, jotka edellyttävät jo pelkästään vaikutustensa laajuuden vuoksi kaavallista selvittämistä ja tarkastelua.

Suojellun rakennuksen purkamisen osalta Lupa- ja valvontavirasto viittaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausuntoihin huoltoasemarakennuksen rakennussuojelullisista erityisarvoista ja ettei purkamista voida toteuttaa poikkeamisluvalla, vaan asia tulisi ratkaista asemakaavan muutoksella. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, ettei hakemuksessa ei ole esitetty sellaisia erityisiä turvallisuuteen tai ympäristöön liittyviä syitä, joiden vuoksi huoltoasemarakennus tulisi purkaa.

Edellä todettu huomioiden Lupa- ja valvontavirasto katsoo, ettei hakemuksen mukaista purkamis- ja uudisrakentamisasiaa voida toteuttaa poikkeamislupamenettelyllä, vaan kiinteistön tuleva käyttö, mahdollinen uudisrakentaminen sekä rakennuksen suojelumahdollisuudet tulee ratkaista asemakaavalla.

Poikkeamista koskeva lupapäätös tulee lähettää Lupa- ja valvontaviraston kirjaamoon.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jaakko Löytynoja ja ratkaissut ylitarkastaja Juha Katajisto.

Tiedoksi

K.H. Renlundin museo

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihtel: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/52127/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/52127/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Löytynoja Jaakko 19.08.2026 14:04

Ratkaisija Katajisto Juha 19.08.2026 14:02