

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 10.12.2025

Pykälä: 19 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2025-373

Hakija

Rakennuspaikka

272-401-1-192-V136

Asian vireilletulo

29.10.2025

Toimenpide

Uusi rakennus

Hankkeena on purkaa vuokra-alueella sijaitseva olemassa oleva venevaja (43 m2) ja rakentaa tilalle uusi venevaja (56 m2).

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungin Lahjoitusmaa nimisessä kylässä, Kokkolan kaupungin vuokra-alueella N:o V136. Vuokra-alueen kiinteistötunnus on 272-401-1-192-V136. Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, selvitys rakennuspaikan hallinnasta on lupahakemuksen liitteenä.

Vuokra-alueella sijaitsee olemassa oleva venevaja (43 m2), joka hankkeen yhteydessä puretaan ja korvataan uudella venevajalla (56 m2).

Hanke:

Hankkeena on purkaa nykyinen olemassa oleva venevaja (43 m²) ja rakentaa uusi venevaja (56 m²).

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista Rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säädöksistä. Hanke poikkeaa voimassa olevan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan venevajat ovat suojeltuja, eikä purkamista tai korvaavaa rakentamista ole kaavassa sallittu.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

”Erityiset syyt poikkeamiselle: Poikkeamista haetaan, koska voimassa oleva kaava sallii alueella ainoastaan olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä, mutta ei purkamista ja uudisrakentamista. Erityisenä syynä poikkeamiselle on se, että olemassa oleva venevaja on teknisesti ja rakenteellisesti siinä määrin huonokuntoinen, ettei sen korjaaminen ole enää tarkoituksenmukaista tai turvallista. Rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen samalle paikalle mahdollistaa sen, että uusi rakennus vastaa nykyisiä turvallisuus-, käyttö- ja ympäristövaatimuksia sekä sopeutuu paremmin maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Keskeiset vaikutukset:

Hankkeen vaikutukset ympäristöön ja maisemaan ovat vähäiset. Uusi venevaja rakennetaan täsmälleen samalle paikalle, ja sen käyttötarkoitus ei poikkea lainkaan nykyisestä. Rakennus sovitetaan ympäristöönsä mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään siten, että se sopeutuu rantamaisemaan ja alueen rakennusperinteeseen. Rakentaminen ei heikennä rannan luontoarvoja, vesistön tilaa eikä muuta alueen käyttöä tai maisemakuvaa. Naapurustolle tai yleiselle virkistyskäytölle ei aiheudu

haittaa.

Hakemuksen perustelut:

Poikkeamista haetaan, jotta venevaja voidaan uusia turvallisesti ja kestävästi ilman, että alueen käyttötarkoitus tai rakennuskannan luonne muuttuu. Uudisrakennus säilyttää rannan nykyisen ilmeen ja venevajarakentamisen perinteen, mutta täyttää samalla nykyiset tekniset, turvallisuus- ja ympäristövaatimukset. Rakennuksen uudistaminen parantaa kiinteistön käyttöarvoa ja toimivuutta, sillä uusi venevaja mahdollistaa veneiden turvallisen säilytyksen ja käytön nykyaikaisella tavalla. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon- tai maisema-arvojen säilymistä. Hanke tukee kiinteistön tarkoituksenmukaista ja pitkäjänteistä käyttöä sekä alueen rantaympäristön elinvoimaisuuden säilymistä.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 17.6.2019 hyväksytty asemakaava n:o 102/17. Suntinsuunpuisto on kaavassa merkitty merkinnällä VP/s. Puisto, jolla historiallisesti arvokas aluekokonaisuus tulee säilyttää.

-Kasvillisuutta ja puustoa koskevat hoito- ja uudistamistoimenpiteet tulee tehdä puiston historialliset ominaispiirteet huomioiden.

Venevajojen alue on kaavassa merkitty merkinnällä sk/sr.

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeä alueen osa (RKY/VAT-alue), jolla ympäristö säilytetään.

- Alueen osalla sijaitsevat venevajat suojellaan. Venevajoissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Venevajoja koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.

- Venevajojen tulee olla puuta ja väriltään punamultaa. Kattokulman tulee olla 25 ° – 35 °, kattomateriaalina tulee käyttää väriltään mustaa peltiä tai

huopaa.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurit on kuultu viran puolesta. Yhtään muistutusta ei saapunut kuulemisaikana.

Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei rajanaapurin ominaisuudessa ole huomautettavaa.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungin vuokra-alueella, jonka kiinteistötunnus on 272-401-1-192-V136. Vuokra-alueella sijaitsee olemassa oleva venevaja (43 m2), joka hankkeen yhteydessä puretaan ja korvataan uudella venevajalla (56 m2). Hakemukselle liitettyjen suunnitelmien mukaan vanhasta venevajasta käytetään mahdollisuuksien mukaan käyttökelpoiset materiaalit uudisrakentamisen yhteydessä.

Hankkeelle haetaan poikkeamista, koska hanke poikkeaa alueella voimassa olevan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan venevajat ovat suojeltuja, eikä purkamista tai korvaavaa rakentamista ole kaavassa sallittu. Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennuspaikka on kaavassa merkitty merkinnällä sk/sr, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeä alueen osa (RKY/VAT-alue), jolla ympäristö säilytetään.

Rakennuspaikka sijoittuu RKY-alueelle, Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Lisäksi rakennuspaikan lähialueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös ”suntinsuu/tanssilava”, jonka tyyppi on puolustusvarustukset, maavallit.

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava 2040 mukaan rakennuspaikka sijoittuu merkinnän kohdalle Kansallinen kaupunkipuisto. Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 3.7.2020. Kansallisen

kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan nyt kyseessä oleva vuokra-alue kuuluu kansallisen kaupunkipuiston osa-alueeseen 2. Kyseiseen osa-alueeseen kuuluvat Vanhansatamanlahti ja Suntinsuu, Sannanranta, Halkokarin Ranta, Tullimäki ja Pikiruukki. Kyseisen osa-alueen osalta alueen arvot -kohdassa on mainittu: monipuolisten luonnonalueiden tarjoamat luontoarvot, vedenalaisten muinaisjäännösten ja kulttuuriympäristöjen kulttuurihistorialliset arvot, ulkoilureitistöjen, viheralueiden, ranta-alueiden ja uimarantojen tarjoamat virkistysarvot, rakennetun kulttuuriympäristön, kuten huvila-asutuksen, venevajojen sekä siirtolapuutarhan historialliset ja arkkitehtoniset arvot sekä alueen sotahistoria.

Vuokra-alue sijoittuu merenrannikon tulvavaara-alueelle. Kun tulvan toistuvuus on 1/100a, niin tulvan vesisyvyys on rakennuspaikan kohdalla alle 0,5 m, 0.5 m...1 m ja 1 m...2 m.

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun, kaupunginarkkitehdin sekä K.H Renlundin museon lausunnot. Saadut lausunnot ovat puoltavia. Kaupunkisuunnittelun lausunnossa todetaan venevajan olevan huonokuntoinen ja purkamisen olevan perustelua. Kaupunginarkkitehdin lausunnossa puolletaan suunnitelmissa esitettyä graniittiperustusta. Lausunnossa huomautetaan, että porakiviä valittaessa on vältettävä liian pitkälle työstettyjen ja sileiden kivien käyttöä, joka johtaa arkisen harmaan venevajarakennuksen kohdalla jopa ristiriitaiseen yleisvaikutelmaan.

K.H Renlundin museon lausunnossa todetaan, että hankkeesta on neuvoteltu jo aiemmin museon kanssa ja museo on tehnyt katselmuksen rakennuspaikalle. Museon lausunnossa sanotaan, että uuden venevajan ulkoiset mittasuhteet mukailevat vanhaa ja ovat rakentamistapaohjeen mukaisia. Lausunnossa huomautetaan, että uudisrakentamisessa on syytä kiinnittää huomiota rakennuksen helman ja perustusten toteutukseen.

Yhtään naapurin muistutusta ei ole kuulemisaikana hankkeesta saatu. Hankkeesta saadut lausunnot ovat puoltavia. Hakija on esittänyt erityiset syyt poikkeamiselle, hakemuksen perustelut sekä hankkeen keskeiset vaikutukset. Tässä nimenomaisessa tapauksessa voidaan katsoa, että poikkeamisen edellytykset ovat olemassa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 03.11.2025, **Puoltava:**

Venevaja on huonossa kunnossa ja purkaminen on perusteltua.

Hankkeesta on neuvoteltu vastuumuseon kanssa ja heiltä on saatu puoltava lausunto. Myös kaupunginarkkitehti on puoltanut asiaa.

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 29.10.2025, **Puoltava:**

Siisti esitystapa. Rakennuksen pitkäaikaiskestävyyden kannalta graniittiperustus on hyvä. Porakiviä valittaessa vältettävä liian pitkälle työstettyjen ja sileiden kivien käyttöä, joka johtaa arkisen harmaan venevajarakennuksen kohdalla jopa ristiriitaiseen yleisvaikutelmaan.

Kulttuuriympäristöammanuenssi Jouni Mustonen 29.10.2025, **Puoltava:**

Venevajan omistaja on neuvotellut venevaja -hankkeesta K.H. Renlundin museon kanssa ja museo on tehnyt katselmuksen rakennuspaikalla.

Katselmuksessa todettiin, että vanha vaja oli koottu kevytrakenteisena maahan upotettujen puutolppien ympärille. Katto ja muut kantavat rakenteet olivat romahtaneet. Käyttökelpoisia mahdollisesti hyödynnettäviä rakennusosia oli nähtävillä ainoastaan ulkovuorauksen ja ovien osalta.

Käytännön tasolla korjaus tarkoittaa vanhan purkua ja uudelleen rakentamista.

Esitetyn suunnitelman mukaan vanhasta vajasta käytetään käyttökelpoiset materiaalit uudelleenrakentamisen yhteydessä ja tämä on hyvä toteutustapa. Uuden venevajan ulkoiset mittasuhteet mukailevat vanhaa ja ovat rakentamistapaohjeen mukaisia. Venevajat ovat historiallisesti olleet punamullattuja tai ilman pintakäsittelyä, molemmat soveltuvat kohteeseen.

Uudelleenrakentamisessa on syytä kiinnittää huomiota rakennuksen helman ja perustusten toteutukseen. Paras vaihtoehto on pystylaudointu rakennustapaohjetta mukaillen, perustuskivissä pinnaltaan ja malliltaan karkeammin hakattu pinta.

Tekninen Karttatilaus 21.10.2025, :

Päivitetyt rakennuslupakartat lisätty hakemukseen.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Muu liite

Muu liite

Muu liite

Muu liite

Muu liite

Muut ennakkoselvitykset

Muut ennakkoselvitykset - Perustamis- ja pohjaselvitys

Muut ennakkoselvitykset - Purkusuunnitelma

Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus

Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - Kokkolan kaupunki naapurin kuuleminen

Pohjapiirustus

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Virallinen karttaote

Väriyssuunnitelma

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen venevajan purkamiselle ja uuden korvaavan venevajan rakentamiselle.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- uuden korvaavan venevajan rakentaminen ja olemassa olevan venevajan purkamisen voidaan katsoa olevan perusteltua, koska nykyinen venevaja on huonokuntoinen, eikä sen korjaaminen ole tarkoituksenmukaista
- hankkeesta saadut lausunnot ovat puoltavia

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:

- purettavalla venevajalla ei katsota olevan sellaisia erityisiä suojeluarvoja, ettei purettavan venevajan korvaaminen uudella vastaavalla ympäristöön soveltuvalla venevajalla olisi mahdollista

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- kyseessä on korvaava rakentaminen olemassa olevalla venevajan rakennuspaikan vuokra-alueella

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040 806 8097

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunnan RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupalautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 58 §

Julkaisupäivä

11.12.2025

Nähtävilläolopaikka

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko www.kokkola.fi

Lupamaksun määräytyminen

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

Päätöksen voimassaolo

Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta. Poikkeamislupa on hyödynnettävä, tai rakentaminen aloitettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 11.12.2025

Päätös on lainvoimainen 20.1.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Kokkolan kaupunki

PL 43, 67101 KOKKOLA

kirjaamo.kaupunkiymparisto@kokkola.fi

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- Päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Vaasan hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.