

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 22.12.2025

Pykälä: 247 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-388

Hakija

Rakennuspaikka

272-401-1-192-V136

Asian vireilletulo

16.09.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55 §

(Puretaan vanha romahtanut venevaja ja rakennetaan tilalle uusi)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	56.0	56.0	170.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Göös Jani	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä. Purkamisluvan edellytykset on säädetty Rakentamislain 56 §:ssä.

Kyseessä on pieni rakennus (venevaja) jonka suojeluarvot on menetetty. Uudisrakentamisessa hyödynnetään mahdollisimman paljon vanhan vajan käyttökelpoisia materiaaleja. K.H Renlundin museon lausunnossa todetaan, että hankkeesta on neuvoteltu jo aiemmin museon kanssa ja museo on tehnyt katselmuksen rakennuspaikalle. Museon lausunnossa sanotaan, että vanha venevaja oli koottu maahan upotettujen puutolppien ympärille ja että katto ja muut kantavat rakenteet olivat romahtaneet sekä että käyttökelpoisia mahdollisesti hyödynnettäviä rakennusosia oli nähtävillä ainoastaan ulkovuorauksen ja ovien osalta. Lisäksi lausunnoissa todetaan että uuden venevajan ulkoiset mittasuhteet mukailevat vanhaa ja ovat rakentamistapaohjeen mukaisia. Lausunnossa huomautetaan, että uudisrakentamisessa on syytä kiinnittää huomiota rakennuksen helman ja perustusten toteutukseen.

Kaupunginarkkitehti on poikkeamislupahakemuksen yhteydessä huomauttanut lausunnoissa, että porakiviä valittaessa on vältettävä liian pitkälle työstettyjen ja sileiden kivien käyttöä, joka johtaa arkisen harmaan venevajarakennuksen kohdalla jopa ristiriitaiseen yleisvaikutelmaan.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan puistoalueelle, jolla historiallisesti arvokas aluekokonaisuus tulee säilyttää. Rakennuspaikan osalta on asemakaavassa lisämerkintä koskien kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeän alueen osa (rky/vat-alue), jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavassa on määritelty että alueen osassa sijaitsevat venevajat suojellaan. Rakennuspaikalla sijaitsevan venevajan purkamista tai sen korvaavaa rakentamista ei ole kaavassa sallittu. Edellä mainittujen asioiden vuoksi on hankkeeseen haettu ja myönnetty erillinen poikkeamislupa.

Asemakaava-alueella rakennuksen sijoittaminen suhteessa rajaan perustuu asemakaavan rakennusalan rajoihin. Venevajan sijoitus, pinta-ala, korkeus, julkisivumateriaali, väritys, kattokaltevuus ja rakentamistapa noudattaa asemakaavan ja rakentamistapaohjeen määräyksiä. Edellä

mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Naapurit on kuultu viran puolesta. Yhtään muistutusta ei saapunut kuulemisaikana. Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei rajanaapurin ominaisuudessa ole huomautettavaa.

Hakemukseen on lisätty selvitys koskien purkamistyön järjestämistä ja selvitys koskien purkujätteiden käsittelyä.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen ja myönnetyn poikkeamisluvan perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset sekä purkamisluvan edellytykset. Edellä mainitun johdosta voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Venevaja, Kokko

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 24.06.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 23.09.2025, Puoltava

Kulttuuriympäristöamanuenssi Jouni Mustonen 12.06.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Poikkeamislupapäätös

Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Selvitys purkutyön järjestämisestä
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
Ulkoväriyssuunnitelma
Valokuvia
Virallinen rakennuslupakartta
Pääpiirustukset

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä toimintasäännön kohdan 4.3 (viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvallta) perusteella myöntää luvan sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin

Päätöksentekijä: Rakennustarkastaja Anders Flink Puh. 040-8068 222

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:
Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava
rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa
(RakL. 118 §) Vastaava työnjohtaja huolehtii tarkastusasiakirjan
täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun
Tarkastukset-välilehdellä.

Rakennustyötä ja purkutyötä ei saa aloittaa ennen
poikkeamislupapäätöksen ja rakentamisluvan lainvoimaisuutta.

Hakijan on omatoimisesti varmistettava poikkeamislupapäätöksen
lainvoimaiseksi tuleminen pyytämällä valitusviranomaiselta
lainvoimaisuustodistus ja toimittamalla tämä
rakennusvalvontaviranomaiselle

Porakiviä valittaessa on vältettävä liian pitkälle työstettyjen ja sileiden
kivien käyttöä, joka johtaa arkisen harmaan venevajarakennuksen kohdalla
jopa ristiriitaiseen yleisvaikutelmaan.

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, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät
lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

23.12.2025

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

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään kolmen vuoden kuluessa ja saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa lainvoimaisuudesta. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 23.12.2025

Päätös on lainvoimainen 30.01.2026 (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 §.)

Oikaisuvaatimuskielto ja sen toimitaminen:

Oikaisuvaatimuskielto 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.
- Kielto on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuin- 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 postiyhteyteen. 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.