

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 20.05.2025

Pykälä: 7 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2025-90

Hakija

Rannikon Huopamestarit Oy

Rakennuspaikka

272-45-1-2

Sahakatu 14

67900 KOKKOLA

Asian vireilletulo

20.02.2025

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan uusi venehalli, jonka kerrosala on 940 m².

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungissa, osoitteessa Sahakatu 14, (272-45-1-2). Tontin pinta-ala on 2268 m². Tontti on Kokkolan kaupungin omistama ja hakijalla on maanvuokrasopimus vuoden 2053 loppuun asti. Rakennuspaikka on rakentamaton. Asemapiirroksen mukaan esitetty kulku rakennuspaikalle tapahtuu Sahakadulta, josta on liittymä kiinteistölle.

Hanke:

Hankkeena on uuden hallin rakentaminen, jonka kerrosala on suunnitelmien mukaan 940 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säädöksistä.

Hankkeessa poiketaan asemakaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta. Kaavassa kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0.35$, jonka mukaan rakennusoikeus olisi 794 m². Nyt haettu rakennusoikeus on 940 m².

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

”Uusi hallirakennus toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti paitsi rakennuksen laajuuden osalta. Rakennusoikeutta tontilla on 794m² ja uuden rakennuksen kerrosala on 940m². Rakennusoikeuden ylitys on näin ollen 146m². Tontin kaavan mukainen tehokkuusluku on 0,35. Hankkeen toteutumisen jälkeen käytetty tehokkuusluku on 0,414. Nousu tuntuu vielä kohtuulliselta. Rakennuksen koko, ulkomuoto ja käyttötarkoitus vastaa naapuritontilla sijaitsevia halleja. Tontin tehokkaan käytön kannalta tuntuu järkevältä toteuttaa hanke suunnitellulla tavalla. Kartalla näkyvä ja asemapiirustuksessa mainittu muuntaja on poistettu käytöstä.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 21.5.2018 hyväksytty asemakaava n:o 45/4.

Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on merkitty merkinnällä LV-2, venesataman korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa alueen käytölle tarpeellisia tai tunnusomaisia rakennuksia tai laitteita.
- Uudisrakennukset tulee sopeuttaa muotokieleltään, materiaaleiltaan ja väriykseltään potin ympäristöön ja rakennuskantaan.
- Alueelle saa sijoittaa kortteleiden 1 ja 2 käyttöön autopaikkoja.

- Alueen läpi saa toteuttaa talvikauden reitistöjä

Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,35$.

Rakennuspaikalla sijaitsee asemakaavaan merkitty sijainniltaan ohjeellinen, veden kierron varmistavaa putkea varattu alueen osa.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapuri on jättänyt kirjallisen huomautuksen. Huomautuksessa sanotaan, että: "Toiminnan melutason hallintaan ja pitäminen alhaisena on kiinnitettävä erityistä huomiota."

Hakijalta on pyydetty vastine naapurin huomautukseen, mutta hakija ei laatinut vastinetta huomautukseen.

Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa kiinteistötunnuksella 272-45-1-2.

Hankkeena on rakentaa uusi venehalli, jonka kerrosala on 940 m².

Alueella on voimassa asemakaava n:o 45/4 vuodelta 2018. Kaavan mukaan rakennuspaikka on merkitty kaavamerkinnällä LV-2, venesataman korttelialue. Hankkeelle haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Kaavan mukainen rakennusoikeus kyseisellä rakennuspaikalla on 794 m². Nyt haettu kerrosala ylittyy kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 146 m²:llä.

Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapuri on huomauttanut naapurin kuulemisessa hankkeesta liittyen melutasoon. Kyseiseen huomautukseen liittyen on kysytty puhelimitse huomautuksen jättäneeltä naapurilta lisätietoja huomautuksesta. Melutasoon liittyvä huomautus oli naapurin mukaan huomautus siitä, että heidän työntekijät tekevät töitä naapurikiinteistöllä vuorokauden ympäri, joten he haluavat, että meluasias otetaan huomioon. Hakijalta pyydettiin vastinetta naapurin huomautukseen.

melusta, mutta hakija ei laatinut vastinetta.

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun ja kaupunginarkkitehdin lausunnot. Lausunnot ovat puoltavia. Kaupunkisuunnittelun lausunnossa sanotaan, että vastaavia halleja on naapuritonteilla jo kolme. Lausunnossa todetaan, että poikkeamista voidaan puoltaa ja rakennusoikeuden ylitys on kaupunkikuvallisesti perusteltua hallien yhtenäisyyden kannalta. Lausunnossa todetaan, että rakennusoikeuden ylitys ei tässä tapauksessa vaikuta alueen muuhun käyttöön eikä kaavan toteutumiseen.

Kaupunginarkkitehdin lausunnossa todetaan, että kyseisen korttelialueen muodostamalta kokonaisuudelta odotetaan kaupunkikuvallisesti samankaltaisuutta, jossa rakennukset toistuvat samankokoisina massoina Sahakadun ja Sahapolun välisellä alueella.

Rakennuspaikan lähialueella on Museoviraston karttapalvelun perusteella kolme museoviraston merkintää. Satamakonttori lähiympäristöineen on suojeltu rakennusperintölain mukainen kohde, sekä kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta Ykspihlajan Sahaniemessä. Edellä mainitut Sahaniemen kulttuuriperintökohteet ovat historiallisia teollisuuskohteita.

Hakijan perustelut poikkeamiselle ovat hakemuksen liitteenä. Hakija perustelee hanketta sillä, että tontin tehokkuusluku pysyy silti kohtuullisena, vaikka ylitetään kaavan mukainen rakennusoikeus. Hakija perustelee poikkeamista myös yhdenmukaisuudella verrattuna viereisillä tonteilla olevien hallien kokoon, ulkomuotoon sekä käyttötarkoitukseen. Perusteluissa on kerrottu, että tontin käyttö olisi järkevämpi nyt haetulla tavalla.

Poikkeamista voidaan puoltaa, koska hakija on esittänyt perustelut poikkeamiselle ja hankkeesta saadut lausunnot ovat puoltavia.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 18.03.2025, **Puoltava:**

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa venehalli, jonka kerrosala on 940 m². Vastaavia halleja on naapuritonteilla ennestään jo kolme. Tontilla on rakennusoikeutta 794 k-m² (tehokkuusluku 0,35), eli rakennusoikeus ylitetään 146 m²:llä (=18 %).

Hankkeen poikkeamislupaa voidaan puolttaa kaupunkikuvallisista syistä, ja kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden vuoksi hallien yhtenäinen koko onkin perusteltua ja suotavaa. Tästä konsultoitu kaupunginarkkitehtiä. Rakennusoikeuden ylitys ei tässä tapauksessa vaikuta alueen muuhun käyttöön eikä kaavan toteutumiseen.

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 27.03.2025, **Puoltava:**

Korttelialue LV-2 eli venesataman korttelialue on alueeltaan selkeärajainen. Rakennusten muodostamalta kokonaisuudelta odottaa kaupunkikuvallisesti samaa selkeyttä, jossa rakennukset toistuvat saman mittaisina siisteinä massoina Sahakadun ja Sahapolun välisellä alueella. Mitä tehokkaammin varastointialue saadaan toteutettua sitä enemmän jää vapaata tilaa merellisyydelle ja näkymille muulla satama-alueella.

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Naapurien kuuleminen

Julkisivupiirustus

Asemapiirustus

Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus

Naapurien kuuleminen

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

RL Virallinen karttaote

Naapurien kuuleminen
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Naapurien kuuleminen
Kaupparekisteriote

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen RakL 57 §:n 1 mom. nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom säädöksistä.

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

- hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen kaavassa osoitettua kokonaisrakennusoikeutta lukuun ottamatta
- kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on puoltava

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

- rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonsuojeluarvoja

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

- hanke on käyttötarkoitukseltaan kaavan mukainen

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040 806 8097

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)
Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölupautakunnan RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 § ja Alueidenkäyttölaki 58 §

Julkaisupäivä

21.05.2025

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 21.05.2025

Päätös on lainvoimainen 30.06.2025 (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.