

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 13.06.2025

Pykälä: 10 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2025-173

Hakija

Rakennuspaikka

272-17-4-32

Asentajantie 11

67600 KOKKOLA

Asian vireilletulo

02.05.2025

Toimenpide

Laajennus

Hankkeena on olemassa olevan teollisuushallin laajentaminen.

Laajennusosa on suunnitelmien mukaan 498 m². Laajennuksen jälkeen teollisuushallin yhteenlaskettu kerrosala on 1578 m².

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa, osoitteessa Asentajantie 11.

Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-17-4-32. Tontin pinta-ala on

3204 m². Rakennuspaikka on hakijan hallinnassa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu asemapiirroksen mukaan Asentajantieltä olevan liittymän kautta.

Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee hakijan antamien tietojen

mukaisesti teollisuushallirakennus 1080 m². Kiinteistöllä on kaksi rasiitetta. Johtorasite 272-2002-K5, on rasiitettu ja rekisteröity 21.2.2024 sekä käyttörasite 272-2005-K535 /1 on rasiitettu sekä sopimusosapuoli ja rekisteröity 21.2.2024.

Hanke:

Hankkeena on olemassa olevan rakennuksen (1080 m²) laajentaminen. Laajennusosa on suunnitelmien mukaan 498 m². Yhteenlaskettu kerrosala laajennuksen jälkeen on 1578 m².

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom säädöksistä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Rakennuksen laajennusosa sijoittuu asemakaavan mukaiselle johtoalueeksi varatulle alueelle sekä laajennusosa ylittää kaavan mukaisen rakennusalueen rajan.

Hakijan esittämät erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

”Rakennuspaikalle on vahvistettu asemakaava. Hankkeessa poiketaan kaavasta, koska laajennusosa sijoittuu johtoalueeksi varatulle alueelle. Naapurit ovat tietoisia tulevasta hankeesta. Hankkeella ei ole vaikutuksia luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Eikä haitallisia vaikutuksia ympäristöön ja naapureihin. Kiinteistölle on tieyhteys sekä liittymät vedelle ja sähkölle.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa oleva asemakaava n:o 17/17, hyväksytty 29.8.2011. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosaluku on kaksi. Tehokkuusluku $e=0.5$. Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan mukaiselle liikerakennusten korttelialueelle, KL.

-Korttelialueen rakennusten julkisivut, piha-alueiden järjestelyt sekä

valtatielle avautuvat näkymät tulee suunnitella siten, että luodaan korkealaatuista kaupunki- ja maisemakuvaa.

-Paikoitusalueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

-Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m² kohti.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on liittänyt hakemukselle selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa. Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei ollut rajanaapurin ominaisuudessa huomautettavaa.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa 17. kaupunginosassa, kiinteistötunnuksella 272-17-4-32. Alueella on voimassa asemakaava n:o 17/17, jonka mukaan rakennuspaikka on liikerakennusten korttelialuetta, KL.

Hankkeena on olemassa olevan rakennuksen (1080 m²) laajentaminen. Laajennusosa on suunnitelmien mukaan 498 m². Laajennuksen jälkeen yhteenlaskettu kerrosala on 1578 m². Hankkeelle haetaan poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta. Rakennuksen laajennusosa sijoittuu asemakaavan mukaiselle johtoalueeksi varatulle alueelle sekä rakennusalueen raja ylitetään.

Rakennuspaikan lähialueella on sähköisten lupatietojen mukaan aiemmin haettu poikkeamista. Naapuritontilla osoitteessa Asentajantie 15 on haettu poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Haettu poikkeaminen on myönnetty vuonna 2021.

Hakija on esittänyt hakemuksen liitteenä perustelut poikkeamiselle. Hakija on liittänyt hakemukselle selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Erityisenä syynä poikkeamiselle voidaan pitää sitä, että

asemakaavassa merkitylle johtoalueeksi varatulle alueelle ei ole enää käyttöä.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 06.05.2025, :

Tontin pinta-ala on 3204 m² ja rakennusoikeus ($e=0,5$) on 1602 k-m².

Laajennuksen jälkeen toteutunut kerrosala on 1445 k-m² vai onko se 1578 k-m² (874+206+365+133)? Tämän voisi täsmentää asemapiirroksen ja pohjapiirroksiin.

Joka tapauksessa rakennusoikeus ei näytä ylittyvän, joten poikkeaminen koskee kaavanmukaisen rakennusalan ylittämistä ja johdolle varatun alueen osan päälle rakentamista. Johtovaraukselle ei ole enää käyttöä, joten se ei ole esteenä rakentamiselle. Rakennusalan ylitys tapahtuu tontin takaosassa eikä sillä ole kaupunkikuvallista merkitystä.

Asemapiirroksessa pitää vielä tarkemmin esittää asfaltin ja nurmikon rajat, nyt näyttää siltä kuin koko tontti olisi asfaltoitu.

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 20.05.2025, **Ehdollinen:**

Asemapiirros on nyt päivitetty pyynnön mukaan, mutta kerrosalojen ilmoittamisessa edelleen epäselvyyttä. Onko siis niin, että toisessa kerroksessa ei ennen laajennusta ole mitään, vai onko siellä 206 k-m²?

Asemapiirroksessa on ilmoitettu toisen kerroksen olemassa olevaksi kerrosalaksi 206 k-m² mutta pohjakuvassa sitä ei ole ilmoitettu. On ilmoitettu vain laajennus 133 k-m².

Tämä kun korjataan, niin asia ok. Uutta lausuntoa ei tarvitse pyytää.

Asiakirjat ja selvitykset

Naapurien kuuleminen

Julkisivupiirustus

RL Virallinen karttaote

Pohjapiirustus

Hakemustuloste

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Naapurien kuuleminen

Pohjapiirustus

Asemapiirustus

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Pohjapiirustus

Naapurien kuuleminen

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus

Kokkolan kaupunki naapurin kuuleminen

Päätös

Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa.

Perustelut:

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

- kaavan mukaiselle johtovaraukselle ei ole enää käyttöä
- kaupunkisuunnittelun antaman lausunnon mukaisesti rakennusalan ylitys tapahtuu tontin takaosassa, eikä sillä katsota olevan kaupunkikuvallista merkitystä

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

- rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja

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

- hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä kaavan mukaista rakennusoikeutta ylitetä

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

RakL 57 §, Alueidenkäyttölaki 58 §

Julkaisupäivä

16.06.2025

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 16.06.2025

Päätös on lainvoimainen 24.07.2025 (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.