

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 26.01.2026

Pykälä: 1 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2025-306

Hakija

Asunto Oy Kokkolan Snellmaninkatu 29-31 Bostads Ab

Rakennuspaikka

272-9-7-3

Snellmaninkatu 29

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

29.07.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Hankkeena on rakentaa uusi autokatos, jätevarasto ja pyöräkatos.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa osoitteessa Snellmaninkatu 29-31.

Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä. Tontin pinta-ala on 1003 m². Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Snellmaninkadulta, josta on liittymä kiinteistölle.

Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee 3-kerroksinen asuinkerrostalo (750 m²).

Hanke:

Hankkeena on rakentaa tontille autokatos, jossa on jätevarasto sekä erillinen pyöräkatos.

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista Rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säädöksistä. Hanke poikkeaa voimassa olevan asemakaavan määräyksistä. Hanke ylittää kaavan mukaisen auton säilytyspaikan rakennusalan rajan. Lisäksi autokatos sijoittuu tontin rajaan kiinni. Erillinen pyöräkatos sijoittuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

”Hakemuksen perustelut.

Hanke poikkeaa alueella voimassa olevasta asemakaavasta siten, että osa katoksesta sijoittuu sallitun rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Hankkeella ei ole suurta vaikutusta tontin käyttöön, koska rakennettavalla alueella sijaitsee nykyinen asfaltoitu parkkipaikka.

Arvio hankkeen vaikutuksista ympäristöön.

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristöön tai alueen jatkokaavoitukselle.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 10.11.1981 hyväksytty asemakaava n:o 9/17.

Rakennuspaikka sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle, AK. Kaavassa merkintä a, on auton säilytyspaikan rakennusala. Lisäksi rakennuspaikkaan kohdistuu merkintä 9 m, joka tarkoittaa rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutta metreinä.

Asuinkerrostalojen korttelialueen kaavamääräykset:

- Kolmekerroksisiin ja sitä korkeampiin rakennuksiin saadaan varsinaisen kerrosluvun lisäksi rakentaa ullakkotasolle saunoja, pesutupia yms.

Rakennuksen omaa käyttöä varten tarkoitettuja yhteistiloja, ullakkotila on

sijoitettava siten, että sen seinälinjat ovat vähintään 2,5 m rakennuksen varsinaisia ulkoseinälinjoja sisempänä ja korkeus enintään 2,5 m varsinaista räystäslinjaa korkeampi.

- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.
- Parveke ei saa ylittää rakennusalan kadunpuoleista rajaa.
- Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 m² asuinhuoneistoa kohti.
- Katualueeseen rajoittuvat rakentamattomat tontinosat on aidattava yhtenäisesti.

Kaavan yleiset määräykset:

Rakentamattomilla korttelin- ja tontinosilla on säilytettävä tai istutettava vähintään 2 puuta tai pensasta 100 m² kohti.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapurit on jättänyt huomautuksen hankkeesta. Huomautuksessa sanotaan, että nykyisin autoja säilytetään Snellmaninkadun reunassa ja niiden poistuessa läpiajaviin autojen vauhti lisääntyy entisestään. Lisäksi huomautuksessa pyydetään autojen vauhdin vähentämistä työssyillä tai muilla järjestelyillä.

Hakija on saanut kolmen rajanaapurin kirjallisen suostumuksen rajaetäisyydelle, jonka naapurit ovat hyväksyneet.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan ydinkeskustan lähellä. Alueella on voimassa asemakaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle AK. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee 3-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka kerrosala on 750 m². Nyt kyseessä olevassa hankkeessa on tarkoitus rakentaa tontille autokatos, jossa on jätevarasto sekä erillinen polkupyöräkatos. Rakennuspaikan lähialueella noin 170 m etäisyydellä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös "Meijerikivi".

Hanke poikkeaa alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Rakennettava autokatos ylittää kaavan mukaisen auton säilytyspaikan rakennusalueen rajan. Hankkeessa poiketaan rajaetäisyyksistä, koska rakennettava autokatos sijoittuu tontin rajaan kiinni. Asemapiirroksen mukaan myös pyöräkatokseksi sijoittuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Alueella on voimassa Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava 2040. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä maakuntakeskus. Merkinnällä on osoitettu maakuntakeskus -tasoisten palveluiden ydinalue Pohjois- ja Eteläväylän välissä.

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Saatu lausunto on puoltava. Lausunnossa puolletaan auto- ja jätekatoksen rakentamista. Lausunnossa todetaan, että hanke sijoittuu kiinteistön sisäpihalle, joten hankkeella ei ole suurta kaupunkikuvallista merkitystä. Lausunnossa sanotaan, että hanke sijoittuu kohdalle, joka on jo aiemmin asfaltoitu, joten hankkeen myötä viheralue ei vähene. Lausunnossa puolletaan myös pyöräkatoksen rakentamista rakentamisalueen ulkopuolelle, koska lausunnon mukaan rakentaminen on pienimuotoista ja tapahtuu sisäpihalla.

Hakijan esittämissä perusteluissa sanotaan, että hanke ei vaikuta tontin käyttöön, koska rakennettavalla alueella sijaitsee nykyinen asfaltoitu parkkipaikka. Yksi naapuri jätti huomautuksen hankkeesta. Hankkeeseen jätetty huomautus koskee autojen pysäköimistä Snellmaninkadun varressa. Hakijalta on pyydetty vastine naapurin huomautukseen. Hakija vastasi huomautukseen, että "Katsomme huomautuksen olevan aiheeton, ei liity autokatoksen rakentamishankkeeseen. Autojen pysäköintiin Snellmanninkadulla ei autokatoksen rakentamisella ole mitään vaikutusta. Pihalla oleviin autopaikkoihin ei tule määrällisesti muutoksia, samat paikat pysyvät eli 9 kpl autopaikkoja."

Poikkeamista asemakaavasta tässä nimenomaisessa tapauksessa voidaan puoltaa, koska hankkeen ei katsota olevan kaupunkikuvallisesti merkittävä ja hanke sijoittuu olemassa olevan kerrostalon taakse sisäpihalle. Tontilla oleva viheralue ei vähene, koska nyt asemapiirroksessa esitetyllä autokatoksen sijainnilla on asfaltoitu alue, jossa sijaitsevat nykyiset autopaikat. Kolme rajanaapuria on antanut kirjallisen suostumuksen rajaetäisyydelle. Yksi naapurin huomautus hankkeesta on jätetty, mutta on katsottu, että naapurin antama huomautus autojen sijoittumisesta Snellmaninkadun reunassa ei ole esteenä poikkeamisluvan myöntämiselle, koska nykyiselläänkin kerrostalon autopaikat ovat sijainneet sisäpihalla, eikä autopaikkojen määrä muutu nykyisestä tilanteesta. Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 28.08.2025, **Puoltava:**

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa autokatos, joka ulottuu kaavassa määritellyn rakennusalan ulkopuolelle. Hankkeen myötä saadaan kaikki autopaikat katoksen alle ja saman rakennuksen yhteyteen tilat myös jättepisteelle. Hanke sijoittuu pihalla jo aiemmin asfaltoidulle alueelle, eikä viheraluetta menetetä. Hankkeella ei ole suurta kaupunkikuvallista merkitystä, koska rakentaminen tapahtuu sisäpihalla, josta rakennus ei suuremmin näy katualueelle.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa myös pyöräkatos, joka sijoittuu rakentamisalueen ulkopuolelle. Tätä sijaintia voidaan myös puoltaa, koska rakentaminen on pienimuotoista ja tapahtuu sisäpihalla.

Tekninen Karttatilaus 22.07.2025, :

Päivitetyt rakennuslupakartat lisätty hakemuksen liitteisiin.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Kaupparekisteriote

Leikkauspiirustus, pohjapiirustus ja julkisivupiirustus

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen - Naapurin suostumus

Naapurien kuuleminen - Naapurin suostumus

Naapurien kuuleminen - Naapurin suostumus

Naapurien suostumukset ja huomautukset - Naapurin huomautus

RL Virallinen karttaote

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus

Valtakirja - Hallituksen pöytäkirja

Yhtiökokouksen pöytäkirja - Yhtiökokous pöytäkirjaote

Päätös

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

- kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on puoltava
- poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle

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 sijoittuu sisäpihalle, eikä hankkeella katsota olevan merkittävää kaupunkikuvallista merkitystä

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen p. 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 § ja Alueidenkäyttölaki 58 §

Julkaisupäivä

06.02.2026

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

Päätöksen julkaisupäivä on 06.02.2026

Päätös on lainvoimainen 17.03.2026 (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 maksuunpantu.