

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 16.03.2026

Pykälä: 4 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2026-53

Hakija

Kokkolan Kassatalo Oy

Rakennuspaikka

272-1-8-7

Rantakatu 5

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

05.02.2026

Toimenpide

Korjaus- ja muutostyö

Hankkeena on rakentaa kaksi uutta lasitettua parveketta, tehdään sisäisiä muutostöitä sekä osa toimistotiloista muutetaan asunnoiksi.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan ydinkeskustassa, osoitteessa

Rantakatu 5. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-1-8-7.

Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, lainhuutotodistus on

hakemuksen liitteenä. Kiinteistön pinta-ala on 1315 m². Rakennuspaikka

on rakennettu ja siellä sijaitsee toimistorakennus, jonka kerrosala vuoden

2008 rakennusluvan mukaan on 3105 m².

Hanke:

Hankkeena on rakentaa kaksi uutta lasitettua parveketta, sisäiset muutostyöt sekä osa toimistotiloista muutetaan asunnoiksi. Hankkeella ei ole vaikutusta kerrosalaan. Hanke poikkeaa kaavamääräyksen mukaisesta autopaikkamitoituksesta.

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista Rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin säädöksistä.

Hanke poikkeaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta autopaikkamitoituksesta.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

Ote liitteestä:

" [...] Poikkeukset

Poikkeaminen kaavamääräyksestä:

- Kaavamääräys: Autopaikkamitoitus

--Poikkeaminen ja perustelu: Nykyinen ja haettu autopaikkamitoitus ei täytä kaavamääräystä. Tontilla ei nykyiselläänkään ole riittävästi fyysistä tilaa kaavan mukaiselle määrälle autopaikkoja. Lisäksi vuodesta 1958 autojen koko on kasvanut 40%, joten fyysinen autopaikkatila on pienentynyt saman verran. Kaava mahdollistaa, että liike- ja toimistotiloista voidaan autopaikkoja osoittaa 50% 1. ja 2. kaupunginosan yleisiltä pysäköintilaitoksilta tai autopaikkojen korttelialueilta, ja näistä vähentää 20%. Näin on toimittu.

Laskelma: Liike- ja toimistotiloista tuleva autopaikkamäärä = 13+11ap

Näistä 50% - 20% on 9 autopaikkaa. Liitteenä olevan

autopaikkasopimuksen mukaisesti 9 autopaikkaa on sijoitettu muualle.

Näin ollen voidaan todeta, että kaavamääräys ei ole fyysisesti mahdollista toteuttaa. Haemme tästä syystä poikkeamista kaavamääräyksestä. [...]"

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 11.08.1987 hyväksytty asemakaava n:o 1/52. Kiinteistö on asemakaavassa merkitty merkinnällä AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

-Uudisrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee ikkunapinnat poislukien olla luonnonkivi, klinkkeri, rappaus tai rappausta vastaava pintakäsittely.

-Koko korttelialueelle saa rakentaa maanalaisia autonsäilytystiloja.

-Tontilla 16A saa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa Isoltakadulta Rantakadulle johtavan valokatteisen jalankulkukäytävän pinta-alan osalta enintään 250 k-m² sekä pysäköintitiloihin johtavat ajokäytävät- ja rampit.

-Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 Asunnot: yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti.

2 Liiketilat: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

3 Toimistot: yksi autopaikka toimistokerrosalan 70 m² kohti.

Liike- ja toimistokerrosalan vaatimista autopaikoista voidaan enintään 50 % osoittaa 1. ja 2. kaupunginosien yleisten pysäköintilaitosten tai autopaikkojen korttelialueilta. Näihin siirtyvien autopaikkojen määrästä myönnetään 20 % vähennys.

-Suojeltavan rakennuksen kerrosalan osalta saadaan vaadituista autopaikoista tehdä 35 % vähennys.

-Tontilla 16A saa rakentaa viereisten tonttien rajalle rakennettaviin julkisivuihin aukkoja enintään 25 % julkisivun pinta-alasta. Näiden aukkojen rakentamiseen tarvitaan viereisen tontin omistajan suostumus.

- 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 räystääslinjaa korkeampi.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurit on kuultu viran puolesta. Naapureilla ei ollut hankkeesta

huomautettavaa.

Hankkeesta saadut lausunnot:

Hankkeesta on pyydetty lausunto kaupunkisuunnittelusta. Saatu lausunto on puoltava. Lausunnon mukaan uutta asemakaavaa alueelle ei ole laadittu, eikä olla näillä näkymin laatimassakaan. Lausunnossa todetaan, että fyysinen tila tontilla ei riitä autopaikkojen toteuttamiseen, mutta koska autopaikkavaatimus pienenee asuntojen lisääntymisen myötä, päästään tätä kautta lähemmäksi kaavan vaatimusta.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan ydinkeskustassa. Alueella on voimassa asemakaava, jonka mukaan tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta. Hakemukselle liitetyn laskelman mukaan autopaikkoja on kaavan mukaan oltava seuraavasti: asunnot 12 kpl, liiketilat 13 kpl ja toimistot 11 kpl, autopaikkavaatimus on yhteensä 36 kpl. Asemakaavassa määräyksenä on seuraavasti: ”Liike- ja toimistokerrosalan vaatimista autopaikoista voidaan enintään 50 % osoittaa 1. ja 2. kaupunginosien yleisten pysäköintilaitosten tai autopaikkojen korttelialueilta. Näihin siirtyvien autopaikkojen määrästä myönnetään 20 % vähennys.” Kiinteistön pihakannella sijaitsee 14 autopaikkaa ja hakemukselle liitetyn selvityksen mukaan 9 autopaikkaa on sijoitettu muualle eli kiinteistölle on osoitettu yhteensä 23 autopaikkaa. Kaavan autopaikkavaatimuksen mukaan autopaikkoja puuttuu 13 kpl.

Rakennuspaikka sijoittuu Kokkolan vanhalle asemakaava-alueelle, joka on merkitty merkinnällä kiinteä muinaisjäännös -alue. Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston välittömään läheisyyteen. Rakennuspaikalla on voimassa Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava 2040. Rakennuspaikka sijoittuu avainteman kohtaan Palveluverkko (1.2), jonka mukaan se on merkitty merkinnöillä

maakuntakeskus ja vähittäiskaupan suuryksikkövyöhyke. Maakuntakeskus merkinnällä on osoitettu ydinkeskusta, jonka strategisena kehittämisperiaatteena on kerrottu, että: "Aluetta kehitetään vetovoimaisena maakuntatason palvelujen ja keskustatoimintojen sekä kaupunkiasumisen alueena. Alueen kaupunkirakenteellisena lähtökohtana on tiivistäminen minkä vastapainona kehitetään yhtenäinen, laajempaan kansalliseen kaupunkipuistoon liittyvä viherverkosto. Liikenteellisesti aluetta kehitetään hyvin saavutettavissa olevana maakunnallisena joukkoliikenneyhteyksien solmukohtana."

Aiemmin vuonna 2008 autopaikkojen määrästä on myönnetty poikkeamislupa. Kyseinen poikkeamislupa on käsitelty Kaupunginhallituksessa (3.3.2008 § 116), asia jätetty pöydälle ja (10.3.2008, § 134) Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Kaupunginhallitus päättää "[...] myöntää tässä vaiheessa poikkeamisen autopaikkojen määrästä ehdolla, että vireille tulevan asemakaavamuutoksen edellyttämät autopaikat osoitetaan yhdistettäviltä tonteilta tai yleisistä pysäköintilaitoksista [...] että viereisen tontin n:o 5 puolella olevat 5 autopaikkaa voidaan laskea tässä vaiheessa tämän tontin autopaikoiksi, koska ajo niille tapahtuu hakijan tontilta n:o 7 ja koska tontit 5 ja 7 tullaan yhdistämään yhdeksi tontiksi tulevassa asemakaavan muutoksessa" Kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaan asemakaavamuutos alueella ei ole kuitenkaan käynnistynyt, eikä uutta asemaakaavaa ole laadittu. Nyt kyseessä olevan muutos- ja korjaustyöhankkeen yhteydessä poikkeaminen autopaikkojen lukumäärästä käsitellään uudelleen poikkeamisluvan kautta.

Hakemuksen liitteenä on erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset sekä hakemuksen perustelut. Liitteessä mainitaan, että hankkeessa toimistotiloja muutetaan asunnoiksi ja asunnoilla on pienempi autopaikkavaatimus. Perusteluna kerrotaan, että nykyinen autopaikkamäärä ei täytä kaavamääräystä, eikä tontilla ole riittävästi tilaa

kaavan mukaiselle määrälle autopaikkoja sekä autopaikkoja on myös osoitettu muualle.

Autopaikkavaatimuksesta poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle eikä alueen käytön muulle järjestämiselle. Nykyinen autopaikkamäärä ei täytä autopaikkavaatimusta. Kiinteistöllä sijaitsee 14 autopaikkaa. Lisäksi pysäköintiä on järjestetty jo alueellisesti, koska 9 autopaikkaa on osoitettu muualle. Kaavan mukaista autopaikkavaatimusta (36 kpl) ei ole mahdollista toteuttaa tontille, koska tontilla ei riitä tilaa autopaikkojen toteuttamiselle. Lisäksi autopaikoista poikkeamisen voidaan katsoa olevan perusteltua, koska hanke sijoittuu ydinkeskustaan. Hankkeessa toimistotiloja muutetaan asunnoiksi ja asunnoilla on pienempi autopaikkavaatimus, joten päästään lähemmäksi kaavan autopaikkavaatimusta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa ja saatu kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on puoltava. Poikkeamista tässä nimenomaisessa tapauksessa voidaan puoltaa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 04.03.2026, **Puoltava:**

Poikkeamista autopaikoista voidaan puoltaa. Nykyinen autopaikkatilanne on vuonna 2008 myös luvitettu poikkeamisluvalla. Tuolloin perusteena poikkeamiselle oli uuden asemakaavan laatiminen, jossa autopaikkatilanne olisi voitu päivittää. Uutta asemakaavaa ei kuitenkaan ole laadittu, eikä olla näillä näkymin laatimassakaan.

Fyysinen tila tontilla ei riitä autopaikkojen toteuttamiseen, mutta koska autopaikkavaatimus pienenee asuntojen lisääntymisen myötä, päästään tätä kautta lähemmäksi kaavan vaatimusta. Eli tilanne siltä osin paranee vanhaan tilanteeseen nähden.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Hakemustuloste

Kaupparekisteriote

Lainhuutotodistus

Muu tontin hallinnan liite - Autopaikat yleisistä pysäköintilaitoksista

Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus

Naapurin kuuleminen, ei huomautettavaa

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kiinteistö kartalla

Valtakirja

Virallinen karttaote

Yhtiöjärjestys

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen autopaikkojen lukumäärästä.

Perustelut:

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

-kaavan mukaista autopaikkavaatimusta (36 kpl) ei ole mahdollista toteuttaa tontille, koska kiinteistöllä ei ole tilaa autopaikkojen toteuttamiseen.

-hankkeessa toimistotiloja muutetaan asunnoiksi ja asunnoilla on pienempi autopaikkavaatimus, joten päästään lähemmäksi kaavan autopaikkavaatimusta.

-rakennuspaikka sijaitsee ydinkeskustassa

-kaupunkisuunnittelu on puoltanut hanketta

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

-kiinteistöllä ei ole erityisiä luonnonsuojeluarvoja

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska: -kyseessä on rakennettu rakennuspaikka, jossa haetaan poikkeamista autopaikkojen määrästä.

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

19.03.2026

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. Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon 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 19.03.2026

Päätös on lainvoimainen 28.04.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän 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) osoitteessa:

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

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 lähettäjistä 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 lähetyksen 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.