

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 17.04.2026

Pykälä: 6 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2026-91

Hakija

Kiinteistö Oy Kokkolan Herman Renlundinkatu 1

Rakennuspaikka

272-23-2-12

Herman Renlundin katu 1

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

28.01.2026

Toimenpide

Korjaus- ja muutostyö

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa, kiinteistötunnus on 272-23-2-12.

Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, lainhuutotodistus on

hakemuksen liitteenä. Kiinteistön pinta-ala 1699 m². Rakennuspaikka on

rakennettu ja sähköisten lupatietojen mukaan siellä sijaitsee rakennus,

jonka käyttötarkoitukseksi on merkitty laitospalvelujen rakennus 1198,5

m² ja talousrakennus 25,5 m² sekä pihakatso. Rakennusten

yhteenlaskettu kerrosala on 1244 m².

Hanke:

Hankkeena on rakennuksen käyttötarkoituksen muutos. Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan pysyvään asumiseen.

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin säädöksistä.

Hanke poikkeaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Asemakaavan mukaan tontti on merkitty merkinnällä ALM.

Eriyiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

”Kiinteistöillä kaavamerkintä ALM , salli asuntojen rakentamisen henkilökunnalle välttämättömät asunnot. Nyt toteutettavassa hankkeessa asuntoja myös muille kuin henkilökunnalle. Kiinteistöillä on vuonna 2001 myönnetty rakennuslupa ympärivuorokautiseen majoituskäyttöön (hoitolaitos), yhteensä 27 majoitushuoneistoa
Kiinteistö on helposti toteutettavissa pysyvää asuinkäyttöön sekä teknisesti ja myös pihasta saadaan toimiva ja viihtyisä. Asuinhuoneistojen määrää tulee olemaan 25 -30 kpl, tarkka määrä tarkentuu kun lupaprosessi etenee. Ympäristössä (Mäntykangas) on myös asuntoja ja maankäytöllisesti hanke ei aiheuta alueen kaavoitusta tulevaisuudessa vaan pikemminkin sopii hyvin lähiympäristöön asuinrakennuksena. Talo on myös paloluokaltaan turvallinen (Paloluokka P1).”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 26.2.1965 hyväksytty asemakaava n:o 23/15. Rakennuspaikka on asemakaavassa merkitty merkinnällä ALM, yhdistettyjen liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltorakennusten korttelialue, jolle saadaan tehdä kiinteistöjen hoidolle välttämättömän henkilökunnan asuntoja. Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös siistejä varastorakennuksia enintään ½ sallitusta kerrosalasta.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurit on kuultu viran puolesta. Naapurin kuulemisaikana saapui yksi kirjallinen huomautus hankkeesta. Naapuri huomautti kuulemisen yhteydessä, että Herman Renlundinkatu 1 rakentama aita on uusittava remontin yhteydessä. Hakijalta on pyydetty vastine naapurin huomautukseen liittyen. Hakija on laatinut vastineen huomautukseen ja vastineessa hakija toteaa, että aita tullaan uusimaan remontin yhteydessä.

Hankkeesta saadut lausunnot:

Hankkeesta on pyydetty lausunto kaupunkisuunnittelusta. Saatu lausunto on puoltava. Lausunnossa todetaan seuraavaa: ”Kyseessä on varsin vähäinen muutos rakennuksen nykyiseen käyttötarkoitukseen. Rakennus on toiminut asuntolana. Tähän verrattuna pysyvä asuminen voidaan arvioida rauhallisemmaksi toiminnaksi. Mahdolliset muutokset asuntojen määrässä pieniä. Kaava on vanha ja sen käyttötarkoituserkintä voidaan katsoa vanhentuneeksi, tämänkin vuoksi poikkeamista voidaan puoltaa. Piha-alueen suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota, sillä kiinteistö sijaitsee vilkkaassa risteyksessä.”

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijoittuu Mäntykankaan puutaloalueen välittömään läheisyyteen, joka on RKY-alue eli valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Hankkeessa haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Rakennuspaikka on asemakaavassa merkitty merkinnällä ALM, yhdistettyjen liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltorakennusten korttelialue, jolle saadaan tehdä kiinteistöjen hoidolle välttämättömän henkilökunnan asuntoja. Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös siistejä varastorakennuksia enintään ½ sallitusta kerrosalasta. Nyt kyseessä olevassa hankkeessa haetaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen.

Sähköisten lupatietojen mukaan rakennuspaikalle on haettu poikkeamislupaa aiemmin kaksi kertaa. Poikkeamislupa on käsitelty Kaupunginhallituksessa 10.8.1998, koska kiinteistössä on tarkoitus jatkaa ja laajentaa asuntolatoimintaa. Poikkeuslupa on käsitelty rakennuslain aikaisena hakemuksena. Toinen poikkeamislupa kiinteistölle on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Poikkeamislupa on käsitelty Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa vuonna 2001, koska kyseessä on ollut rakentaminen vastoin kaavaa.

Rakennuspaikka on merkitty Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 merkitty merkinnällä maakuntakeskus. Maakuntakeskus merkinnällä on osoitettu maakuntakeskus -tasoisten palveluiden ydinalue Pohjois- ja Eteläväylän välissä. Alueen maakunnallisina palvelukeskittyminä toimivat ydinkeskusta, sairaalanmäki ja Kampus. Alueen strategisena kehittämisperiaatteena on sanottu, 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.

Hakemuksen liitteenä on erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset sekä hakemuksen perustelut. Liitteessä perusteluna mainitaan, että rakennukselle on aiemmin vuonna 2001 myönnetty rakennuslupa ympärivuorokautiseen majoituskäyttöön sekä kiinteistö on helposti toteutettavissa pysyvään asuinkäyttöön. Lisäksi perusteluna on mainittu, että ympäristössä Mäntykankaalla on asuntoja ja hanke soveltuu hyvin lähiympäristöön asuinrakennuksena.

Naapureiden kuulemisen yhteydessä yksi naapuri jätti huomautuksen, että

aita on uusittava remontin yhteydessä. Huomautus liittyi nyt kyseessä olevalla rakennuspaikalla sijaitsevaan aitaan. Hakija antoi vastineen naapurin huomautukseen, jossa hakija toteaa, että aita uusitaan remontin yhteydessä.

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että käyttötarkoituksen muutos soveltuu alueeseen ja käyttötarkoituksen muutoksen myötä säilytetään olemassa oleva rakennus käytössä. Kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on puoltava. Rakennuksen asumiskäyttöön muuttamista ei katsota tässä tapauksessa haittaavan kaavoitusta eikä aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia. Alueen kaava on vuodelta 1965 ja kuten kaupunkisuunnittelun lausunnossa todetaan alueen kaava on vanhentunut ja sen käyttötarkoituksimerkintä voidaan katsoa vanhentuneeksi. Hakijan esittämän erityisen syyn katsotaan olevan olemassa, koska erityinen syy liittyy rakennuksen ominaisuuksiin ja hankkeen sijaintiin, jonka katsotaan soveltuvan pysyvään asumiseen. Poikkeamista voidaan puoltaa ehdoilla, että hankkeesta saatu naapurin huomautus aidan uusimisesta on otettava huomioon sekä rakentamislupavaiheessa tulee esittää tarkemmat suunnitelmat piha-alueesta.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 04.03.2026, **Puoltava:**

Kyseessä on varsin vähäinen muutos rakennuksen nykyiseen käyttötarkoitukseen. Rakennus on toiminut asuntolana. Tähän verrattuna pysyvä asuminen voidaan arvioida rauhallisemmaksi toiminnaksi. Mahdolliset muutokset asuntojen määrässä pieniä. Kaava on vanha ja sen käyttötarkoituksimerkintä voidaan katsoa vanhentuneeksi, tämänkin vuoksi poikkeamista voidaan puoltaa.

Piha-alueen suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota, sillä kiinteistö sijaitsee vilkkaassa risteyksessä.

Tekninen Karttatilaus 06.02.2026, :

Rakennuslupakartat lisätty hakemukseen.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Eriyiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Hakemustuloste

Hakijan vastine naapurin huomautukseen

Kaupparekisteriote

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen - Kokkolan kaupunki kuuleminen

Naapurien suostumukset ja huomautukset

Naapurien suostumukset ja huomautukset

Naapurien suostumukset ja huomautukset - Naapurin huomautus hankkeesta

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - lainhuutotodistus

Virallinen karttaote - Rakennuslupakartta

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen käyttötarkoituksen muutokselle ehdoilla, että:

- hankkeesta saatu naapurin huomautus aidan uusimisesta on otettava huomioon
- rakentamislupavaiheessa tulee esittää tarkemmat suunnitelmat piha-alueesta

Perustelut:

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

- alueella olevan kaavan katsotaan olevan vanhentunut ja alueen olosuhteet ovat muuttuneet
- pysyvän asumisen katsotaan soveltuvan alueelle
- käyttötarkoituksen muutoksen myötä nykyinen olemassa oleva rakennus

säilytetään käytössä

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:

- hanke sijoittuu olemassa olevaan rakennukseen, eikä johda uuden rakentamiseen

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 ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

21.04.2026

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 21.04.2026

Päätös on lainvoimainen 29.05.2026 (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) 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 maksuunpantu.