

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 30.04.2026

Pykälä: 10 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2025-356

Hakija

Rakennuspaikka

272-430-2-59

Ullavantie 672

68370 ULLAVA

Asian vireilletulo

05.09.2025

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

Hankkeena on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungissa Ullavan kylässä, tilalla nimeltä Keskitalo. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-430-2-59.

Rakennuspaikan pinta-ala on 4240 m². Rakennuspaikka on hakijoiden omistuksessa, lainhuutodistus on hakemuksen liitteenä.

Asemapiirrokseen hakija on esittänyt alustavasti uuden liittymän sijainnin kiinteistölle. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee olemassa oleva rakennus, jonka käyttötarkoitukseksi on sähköisten rekisteritietojen mukaan merkitty toimistorakennus (460 m²).

Hanke:

Hankkeena on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.

Haetut poikkeamiset:

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

Hanke poikkeaa voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

"[...]

Erityiset syyt poikkeamiselle

Tontilla sijaitseva rakennus (Ullavantie 672) on ollut aiemmin kunnallisessa käytössä, mutta se on poistunut alkuperäisestä käyttötarkoituksestaan. Rakennus on tällä hetkellä ilman käyttöä, ja sen ylläpitäminen yleisen rakennuksen korttelialueena ei ole tarkoituksenmukaista.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi mahdollistaa sen säilymisen ja kunnostamisen, eikä rakennusta tarvitse purkaa. Tämä edistää kestävästä kehitystä ja tukee olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä.

Rakennus ja tontti soveltuvat hyvin asuinkäyttöön rakenteensa, sijaintinsa ja ympäröivän maankäytön puolesta.

Hankkeen keskeiset vaikutukset

Maankäyttö: Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta ristiriitaa ympäröivän alueen maankäytön kanssa, vaan täydentää alueen rakennetta.

Rakennuksen muutos asuinkäyttöön sopeutuu hyvin ympäristöön.

Liikenne ja pysäköinti: Asuinkäyttö ei lisää alueen liikennekuormitusta merkittävästi verrattuna aiempaan kunnalliseen käyttöön. Pysäköinti

voidaan järjestää tontilla.

Ympäristövaikutukset: Muutos ei aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

Päinvastoin, rakennuksen säilyttäminen vähentää purkamisesta syntyvää jätettä ja ylläpitää alueen kulttuurihistoriallista arvoa.

Yhdyskuntarakenteen kehitys: Hanke tukee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja elinvoimaisuutta. Rakennuksen ottaminen pysyvään käyttöön parantaa alueen asuttavuutta.

Hakemuksen perustelut

Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus yleisenä rakennuksena on poistunut, eikä kunnallista käyttöä ole enää tarpeen jatkaa.

Muutos asuinrakennukseksi on luonteva ja perusteltu ratkaisu, joka mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen ja hyödyntämisen.

Poikkeamisluvan myöntäminen edistää kiinteistön käyttöä tarkoituksenmukaisella tavalla ja tukee kunnan tavoitteita elinvoimaisen asutuksen kehittämisessä. [...]”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 29.5.1984 hyväksytty Ullavan kirkkopuiston alueen rakennuskaava. Rakennuspaikka on merkitty merkinnällä Y eli yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on yksi ja tehokkuusluku $e=0,3$.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurit on kuultu viran puolesta RakL 64 §:n mukaisesti. Yhtään naapurin huomautusta ei saatu kuulemisaikana.

Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei rajanaapurin ominaisuudessa ole huomauttamista.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Ullavantien varrella. Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva rakennus, joka on 460 m². Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus on sähköisten rekisteritietojen mukaan

toimistorakennus. Lupatietojen mukaan rakennukselle on haettu lupaa vuonna 1973, jolloin rakennus on ollut käyttötarkoitukseltaan kunnan virasto ja viranhaltijan asunto. Vuonna 2011 on haettu käyttötarkoituksen muutosta, rakennuksen osan muuttaminen nuorisotiloiksi. Myöhemmin vuonna 2013 on haettu toimistotilojen muutos harrastetiloiksi. Nyt kyseessä olevassa hankkeessa haetaan käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen.

Alueella on voimassa Ullavan kirkkopuiston alueen rakennuskaava. Hanke poikkeaa alueella voimassa olevasta Ullavan Kirkkopuiston alueen rakennuskaavasta, jonka mukaan rakennuspaikka on merkitty merkinnällä Y eli yleisten rakennusten korttelialue. Sähköisten lupatietojen mukaan lähialueella ei ole haettu poikkeamislupia. Rakennuspaikan lähialueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY-alue, Ullavan kirkko ja Vanha-Vion talo. Rakennuspaikka sijoittuu lähelle Tiaisenkangas nimistä pohjavesialuetta, joka on merkitty merkinnällä muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue.

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Saatu lausunto on puoltava. Lausunnossa todetaan seuraavaa. "Alueella voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistön käyttötarkoitus on Y (Yleisten rakennusten korttelialue). Kyseessä on Ullavan entisen kunnantalon muuttaminen asuinkäyttöön, omakotitaloksi. Naapurikiinteistöjen käyttötarkoitus kaavassa on asuminen (AO ja AL). Kunnantalon muuttaminen asuinkäyttöön tukee alueen pysymistä asuttuna ja ympäristön pysymistä siistinä. Rakennus on luonteeltaan ja ulkomuodoltaan sopiva asumiseen. Asumiskäyttö ei vaikuta haitallisesti ympäristöönsä. Voimassa oleva kaava on vanha, vuodelta 1984, jonka jälkeen tilanne alueella on muuttunut. Hanketta voidaan siis puoltaa. Piha-aluetta kannattaa muokata vähentämällä asfaltin määrää, jotta rakennuksen käyttötarkoitus näkyy myös pihassa. Kannattaa myös

harkita riittäisikö vain yksi tonttiliittymä pihaan ajoon.”

Hakija on esittänyt hakemuksen liitteenä erityiset syyt poikkeamiselle. Liitteessä esitetään erityisenä syynä poikkeamiselle, että rakennus on tällä hetkellä ilman käyttöä ja sen ylläpitäminen yleisen rakennuksen korttelialueena ei ole tarkoituksenmukaista. Perusteluna mainitaan myös, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa rakennuksen säilymisen ja kunnostamisen eikä rakennusta tarvitse purkaa, joka edistää kestävästä kehitystä ja tukee olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Liitteessä on perusteltu, että rakennus ja tontti soveltuvat hyvin asuinkäyttöön rakenteensa, sijaintinsa ja ympäröivän maankäytön puolesta. Liitteessä on arvioitu myös hankkeen keskeisiä vaikutuksia maankäytön, liikenteen ja pysäköinnin, ympäristövaikutusten ja yhdyskuntarakenteen kehityksen kannalta.

Hankkeesta on kuultu naapurit viran puolesta. Yhtään naapurin huomautusta ei kuulemisaikana saatu. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskusta on kuultu naapurina Ullavantien osalta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: ”Kiinteistölle on olemassa 2 kpl liittymiä tierekisteriosoitteissa noin 757/4/9347, oikea, ja 757/4/9375, oikea. Rakennuskaavan (sekä ajantasa asemakaavan) mukaan kumpaakaan liittymän kohtaa ei ole sallittu kaavassa. Sen sijaan liittymän 757/4/9375, oikea, vieressä oleva liittymä 757/4/9380, oikea, on rakennuskaavan ulkopuolella. Tälläkään liittymällä ei ole ELY-keskuksen rekistereiden mukaan virallista liittymälupaa.” Lisäksi lausunnossa todetaan, että ”Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualue ei vastusta nykyisen rakennuksen muuttamista pysyvään asuinkäyttöön, mikäli kiinteistölle 272-430-2-59 saadaan järjestettyä turvallinen liittymäpaikka maantielle 757. Nykyiset rakennuskaavan vastaiset liittymät tulee kaivaa pois ja liittymien järjestää olemassa olevaan liittymään 757/4/9380, oikea, kiinteistön suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelta.” Lausunnossa huomautetaan,

että asuinkiinteistölle kulkuun tulee hakea virallista liittymälupaa. Lausunto on kokonaisuudessaan luettavissa hakemuksen liitteenä.

Hakija on hakenut ELY-keskukselta virallista liittymälupaa asuinkiinteistölle kulkuun. Pirkanmaan ELY-keskus on myöntänyt liittymän paikka 757/4/9380/ oikea, liittymän käyttötarkoituksen muutoksen. Saatua liittymälupa on hakemuksen liitteenä. ELY-keskuksen myöntämä liittymä sijaitsee naapurikiinteistön puolella, joten hakijat ovat tehneet naapurin kanssa kirjallisen tierasitesopimuksen kiinteistölle kulkemista varten.

Rakennuksen kaavanmukaista käyttöä rakennukselle enää ole, alueen rakennuskaava on vanha, eikä se vastaa enää alueen käyttötarkoitusta. Voidaan katsoa, että haettu käyttötarkoituksen muutos kyseiselle alueelle, on maankäytöllisesti sopivaa sekä mahdollistaa rakennuksen säilymistä. Naapurikiinteistöjen käyttötarkoitus kaavassa on asuminen (AO ja AL). Asuinkäytön ei katsota lisäävän alueen liikennekuormitusta. Erityinen syy poikkeamiseen on olemassa. Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa ehdollisena.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasunnittelija Sami Karjalainen 10.09.2025, **Puoltava:**

Alueella voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistön käyttötarkoitus on Y (Yleisten rakennusten korttelialue). Kyseessä on Ullavan entisen kunnantalon muuttaminen asuinkäyttöön, omakotitaloksi.

Naapurikiinteistöjen käyttötarkoitus kaavassa on asuminen (AO ja AL). Kunnantalon muuttaminen asuinkäyttöön tukee alueen pysymistä asuttuna ja ympäristön pysymistä siistinä. Rakennus on luonteeltaan ja ulkomuodoltaan sopiva asumiseen. Asumiskäyttö ei vaikuta haitallisesti ympäristöönsä. Voimassa oleva kaava on vanha, vuodelta 1984, jonka jälkeen tilanne alueella on muuttunut. Hanketta voidaan siis puoltaa. Piha-aluetta kannattaa muokata vähentämällä asfaltin määrää, jotta

rakennuksen käyttötarkoitus näkyy myös pihassa. Kannattaa myös harkita riittäisikö vain yksi tonttiliittymä pihaan ajoon.

Tekninen Karttatilaus 04.09.2025, :

Päivitetyt rakennuslupakartat liitetty hakemukseen.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

ELY-keskuksen liittymälupa

Erytiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Kokkolan kaupunki kuuleminen

Kokkolan kaupunki kuuleminen vastaus

Liittymälupahakemus

Muu liite - Suunniteltu liittymän sijainti.

Muu liite - viesti

Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus

Pohjapiirustus

Poikkeamislupahakemus

RL Virallinen karttaote

Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset - Tierasitesopimus

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus

Valtakirja

Viranomaislausunto - ELY-keskus naapurin kuuleminen / lausuntopyyntö

Viranomaislausunto - ELY:n lausunto hankkeesta

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen ehdoilla, että:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausuntoa tulee noudattaa

- Nykyiset rakennuskaavan vastaiset liittymät (2kpl) tulee kaivaa pois ja liittyminen järjestää olemassa olevaan liittymään 757/4/9380, oikea, kiinteistön suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelta. Uusi liittymän sijainti tulee tarkentaa rakentamislupavaiheessa.
- Yksityistien käyttöä varten tulee hakea rasitesopimus Maanmittauslaitokselta.

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

- alueen rakennuskaava on vanhentunut ja kaavanmukaiselle rakennuksen käyttötarkoitukselle ei ole käyttöä
- käyttötarkoituksen muutos on maankäytöllisesti sopivaa ja mahdollistaa rakennuksen säilymisen
- asuinkäytön ei katsota lisäävän alueen liikennekuormitusta, eikä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle

Rakentamislain 57 §:n mukainen erityinen syy poikkeamiseen on olemassa.

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

- hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus

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

- hankkeena on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

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 §, alueidenkäyttölaki 58 § ja hallintolaki sekä näitä
täydentävät lait, säännökset ja määräykset.

Julkaisupäivä

07.05.2026

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

Päätöksen julkaisupäivä on 07.05.2026

Päätös on lainvoimainen 16.06.2026 (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, asuin- 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 viranomaiselle sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitettujen asiakirjojen saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetysten saapumisesta postiyhteyteen. 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 taksaan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimus käsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Vaasan hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.