

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 05.06.2026

Pykälä: 16 §

Valmistelija: Minna Torppa

Poikkeamislupapäätös 272-2026-113

Hakija

Rakennuspaikka

272-151-3-1

Rajaniityntie 9

67600 KOKKOLA

Asian vireilletulo

08.12.2025

Toimenpide

Uusi rakennus

Kyseessä on yritystoimintaan liittyvä työntekijöiden taukotupa ja sosiaalityötilarakennus (olemassa oleva).

Kohteella on ollut määräaikainen rakennuslupa, joka on päättynyt. Nyt haetaan sille pysyvä jatko kohteen liiketoiminnallisten järjestelyjen toteuttamiseksi, ja olemassa olevan tilanteen vakiinnuttamiseksi.

Määräaikaisen rakennusluvan perusteella rakennus on ollut käyttötarkoitukseensa hyvin toimiva ja sijoittuu olemassa olevaan ympäristöön hyvin ja erinomaisen siististi.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikana on Kokkolan kaupungilta vuokrattu asemakaavan mukainen tontti 272-151-3-1, pinta-alaltaan 3335 m².

Vuokrarekisteriotteen mukaan 1.1.1993 vuokratun tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2043. Kulku rakennuspaikalle on olemassa olevan liittymän kautta Rajaniityntieltä. Rakennuspaikan osoite on Rajaniityntie 9.

Rakennuspaikka on rakennettu. Sähköisten lupa ja rekisteritietojen -, sekä hankkeen asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla sijaitsee 2-kerroksinen asuinrakennus (180 k-m²), konehalli (329 k-m²), autotalli (27 k-m²), 2 kpl latoja (13,5 ja 10,5 m²) sekä taukotupa (29 k-m²). Asuinrakennus on alun perin rakennettu hoitohenkilökunnan (talonmies) asunnoksi. Tontilla toimii nykyisin tieliikenteen tavarankuljetusyritys.

Hanke:

1-kerroksinen taukotupa (29 k-m²) Yhteenlaskettu kerrosala olemassa olevat rakennukset huomioiden on noin 590 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom säädöksistä. Taukotupa ja toinen ladoista sijoittuvat osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

”Haetaan poikkeamislupaa olemassa olevalle 29m² rakennukselle. Rakennus ylittää osittain rakennusalueen rajan. Kyseessä on yritystoimintaan liittyvä työntekijöiden taukotupa ja sosiaalitarakennus. Kohteella on ollut määräaikainen rakennuslupa, joka on päättynyt. Nyt haetaan sille pysyvä jatko kohteen liiketoiminnallisten järjestelyjen toteuttamiseksi, ja olemassa olevan tilanteen vakiinnuttamiseksi.”

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksesta on kuultu naapurit rakentamislain 64 §:n 3, sekä 63 §:n 4 mom mukaisesti. Kuulemisen yhteydessä naapureille on esitetty hankkeen asemapiirros, jonka naapurit ovat allekirjoituksellaan

kuitanneet nähdäksi. Hakemuksesta ei saatu kirjallisia muistutuksia.

Lisäksi säilytettävän kahden ladon sijainnille alle 2 metrin etäisyydelle naapurirajasta kaupungin on saatu kaupungin suostumus.

Kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikalla on voimassa 2.9.1994 hyväksytty asemakaavana n:o 151/2, jossa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, T. Merkinnän mukaan tonteille saadaan rakentaa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten yksi asuinhuoneisto. Tonteille, joille rakennetaan asuinhuoneisto, on varattava yhtenäistä ulko-oleskelu- ja leikkitilaa vähintään 50 m². Rakennusoikeus asemakaavassa on määrätty tehokkuusluvulla $e = 0.5$ ja 10 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten. Suurin sallittu kerrosluku on II ja istutettavaksi määrätyille tai rakentamattomille tontinosille on istutettava tai säilytettävä vähintään 2 puuta tai pensasta 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 liiketilat: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti

2 teollisuus ja varastorakennukset: yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti

3 asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti

Yhteenveto:

Alkujaan vuonna 2003 maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana tilapäisenä rakennuksena luvitettu (MRL 176 §, luvan voimassaolo päättynyt 30.12.2008) taukotupa halutaan pysyvästi sijoittaa tontille. Kyseessä on nykyisin voimassa olevan rakentamislain 42 §:n mukaan käyttötarkoituksen ja kokonsa puolesta rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettu rakennus, mutta jonka säilyttäminen nykyisellä paikallaan poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusalasta. Samoin toinen tontin pohjoiskulmassa säilytettävistä ladoista sijoittuu osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle (johtoavaruuden

alueelle) ja molemmat ladoista lisäksi alle 2 metrin päähän tontin rajasta. Tontinrajan vastakkaisella puolella on kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen lähivirkistysalue (VL) ja tontin rajan tuntumassa on oja. Etäisyydelle on saatu rajanaapurin suostumus.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa tonteista noin puolet on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T ja puolet erillispientalojen korttelialuetta AO. Lisäksi yksi tonteista on eräänlainen näiden käyttötarkoitusten yhdistelmä (TY/AO) ja nyt kyseessä olevan tontin pohjoispuolisella tontilla asemakaavaa on muutettu siten, että tontin käyttötarkoitus on niin ikään TY/AO. Kyseessä on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä erillispientalojen korttelialue, jolla rakennusta kerrosalasta vähintään 40 % tulee käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustilan rakentamiseen.

Asian valmistelun aikana nyt kyseessä olevalta tontilta on poistettu osa rakennuksista ja rakennelmista. Hankkeen yhteydessä tontilla sijaitsevista rakennuksista ja rakennelmista poistetaan vielä tontin itäkulmassa kokonaan rakennusalan ulkopuolella sijaitseva noin 20 m²:n suuruinen lato, sekä muutamia mm. tontin koillisrajan tuntumassa sijaitsevia rakennelmia. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1667,5 k-m², mistä jäljellä on vielä 1077,5 k-m².

Taukotupa on kerrosalaltaan varsin maltillinen, eikä rakennusoikeutta ylitetä. Tontin rakennettu tilanne ja toiminnan tilantarve tontilla vaikeuttavat rakennuksen sijoittamista rakennusosalalle. Ja kun otetaan lisäksi huomioon, että rakennusalan ylitys on sekä ladon, että taukotuvan osalta vaikutukseltaan vähäinen, voidaan poikkeaminen rakennusosalasta hyväksyä.

Hakija on esittänyt hakemukselleen perustelut ja erityiset syyt.

Hakemuksesta on ilmoitettu naapureille, jotka ovat sen kirjallisesti hyväksyneet. Latojen etäisyydelle rajasta on saatu kirjallinen suostumus. Myös kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut poikkeamisluvan myöntämistä.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 02.02.2026, **Puoltava:**

Kyseessä on vähäinen rakennus, joka ylittää hieman rakennusalueen rajan. Rakennuspaikka on päättyvän tien päässä, ei siis kaupunkikuvallista merkitystä.

Tekninen Karttatilaus 02.12.2025, :

Vuokrarekisteriote lisätty.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Asemapiirros

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Naapurien kuuleminen, 4 kpl

Naapurien suostumukset ja huomautukset - Kokkolan kaupungin suostumus ja vastaus kuulemiseen

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Vuokrarekisteriote

Valtakirja - Valtakirja

Virallinen karttaote

Päätös

Hankkeelle myönnetään rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla haettu poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta (AKL 58 §).

Perustelut

Luvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueidenkäytön muulle

järjestämiselle, koska:

- poikkeaminen rakennusalaista on vaikutukseltaan vähäinen
- kyse on kerrosaltaan varsin maltillisesta rakennuksesta, eikä poikkeamisella ole sanottavaa vaikutusta katujulkisivuun.

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

- tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja eikä rakennetulla ympäristöllä erityisiä suojeluarvoja

Luvan myöntäminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, sillä kyse on vaikutuksiltaan vähäisistä rakennusalan ylityksistä.

Päätöksentekijä: rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen, puh 040 806 8097

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäätö (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

09.06.2026

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

Päätöksen julkaisupäivä on 09.06.2026

Päätös on lainvoimainen 17.07.2026 (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 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. Postitse lähetetyn asiakirjan 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.

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.