Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennusvalvontapäällikkö
Päätöspäivämäärä 23.10.2026
Pykälä: 22 §
Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2026-311

Hakija

G&M Biskop Oy

Rakennuspaikka

272-414-20-7
Vanha Ouluntie 113
67410 KOKKOLA

Asian vireilletulo

31.05.2026

Toimenpide

Uusi rakennus
Hankkeena on rakentaa uusi hallirakennus, jonka kerrosala on 258 m2. Hankkeen jälkeen kiinteistön käytetty kerrosala on yhteensä 1026 m2.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:
Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa Vitsarin kylässä, tilalla nimeltä Hudlagertomt. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-414-20-7. Kiinteistön pinta-ala on 9586 m2. Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee asemapiirroksen mukaisesti olemassa oleva hallirakennus (579 m2) sekä varastokontti (189 m2). Kiinteistörekisteritietojen mukaan rakennuspaikalle on merkitty

kolme rasitetta: maantien suoja-alue, vesilain mukainen käyttöoikeus sekä yksityistielain mukainen oikeus. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta Vanha Ouluntieltä.

Hanke:
Hankkeena on rakentaa uusi hallirakennus, jonka kerrosala on 258 m2.

Haetut poikkeamiset:
Hankkeelle haetaan poikkeamista rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä.
Hanke poikkeaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen rakentamisen enimmäismäärästä. Kokkolan rakennusjärjestyksen kohdan 8.2. mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 800 m2.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:
Hakijan esittämässä perusteluissa todetaan seuraavaa: ”Rakennettavassa varastohallissa on tarkoitus varastoida raakanahkoja, joita yritys myöhemmin lähettää. Uusi halli on tarpeen, jotta raakanahat saadaan väliaikaisesti varastoon sisälle, eikä nahkoja tarvitse säilyttää ulkotiloissa ennen kuormausta. Tämä vaikuttaa alueen siisteyteen.”
”Rakennuksen rakentamiselle on tarvetta. Vältämme raakavuotien ulkona välivarastoimisen, jonka seurauksena paranee yleinen siisteys, hajuhaittoja ja lintuongelmia. Hankkeessa on tarkoitus rakentaa 258 k-m2:n kokoinen kylmä varastohalli olemassa olevan varastohallin taakse. Hankkeen jälkeen kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien yhteenlaskettu kerrosala on 1026 m2”

Kaavallinen tilanne:
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Kokkola 2010 yleiskaava, joka on hyväksytty 13.1.1992. Rakennuspaikka on kaavan mukaan maa- ja

metsätalousvaltaista aluetta (M). Maatilojen talouskeskusten rakennuspaikoille saa rakentaa kaksi enintään kaksiasuntoista maatalouden harjoittamiseen liittyvää asuinrakennusta. Lisäksi alueelle saa rakentaa maataloutta palvelevia talousrakennuksia.

Naapureiden kuuleminen:
Naapurit on kuultu kaupungin puolesta. Kuulemisaikana saapui yksi naapurin kirjallinen huomautus. Huomautus koskee mm. olemassa olevan toiminnan jätevesien ja prosessivesien käsittelyä, olemassa olevien vaatimusten viranomaisvalvontaa, toimintaan mahdollisesti liittyviä ympäristö-, hygienia- ja kontaminaatioriskejä sekä leviämisriski rasitetien kautta. Hakijalta on pyydetty vastine naapurin huomautukseen, mutta hakija ei laatinut vastinetta huomatukseen liittyen.

Hankkeesta kuultiin naapurina Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskusta, saatu lausunto on hakemuksen liitteenä. Lausunnossa todetaan, että: ”Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa uuden varastohallin rakentamisesta yli 40 metrin päähän maantien 17985 keskilinjasta. Elinvoimakeskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien 17985 sivuojaan. Elinvoimakeskus ei vastaa maanteiden aiheuttamista lumen auraus-, pöly- melu- tai tärinähaitoista. Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole muuta huomautettavaa Rakentamis- ja alueidenkäyttölain suhteen kyseiseen rakennuslupaan. Elinvoimakeskuksella ei myöskään ole tiedossa mitään ko. asiaan vaikuttavia tienpidon suunnitelmia/toimenpiteitä ko. tielle maantie 17985, Kokkola.” Väylävirastoa kuultiin naapurina. Väylävirastolta ei saatu vastausta kuulemiseen.

Yhteenveto:
Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Vanha Ouluntie 113. Hankkeena on rakentaa uusi hallirakennus, jonka kerrosala on 258 m2. Alueella on

voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava Kokkola 2010, jonka mukaan rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Yleiskaavassa ei ole rakentamista koskevia määräyksiä, eikä oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa voida pitää rakentamisluvan myöntämisen oikeuttavana kaavana.

Hanke poikkeaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen rakentamisen enimmäismäärästä. Kokkolan rakennusjärjestyksen kohdan 8.2. mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 800 m2. Hankkeen myötä rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on 1026 m2. Rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen enimmäismäärä ylittyy 220 m2:llä.

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun ja ympäristöpalveluiden lausunnot. Kaupunkisuunnittelun lausunto on puoltava. Lausunnossa todetaan seuraavaa: ”Hankkeelle on jo aiemmin myönnetty poikkeaminen vastaavasta hankkeesta (272-2021-273), mutta se on ilmeisesti vanhentunut ja nyt tarkoitus toteuttaa hanke. Perusteet ovat yhä olemassa ja kaupunkisuunnittelun kanta on sama.” Kyseessä olevalle hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa maankäyttö- ja rakentamislain 171 §:n nojalla vuonna 2021. Hanketta ei kuitenkaan toteutettu silloin, joten samalle hankkeelle haetaan nyt uudelleen poikkeamislupaa.
Ympäristöpalveluiden lausunto on mahdollistava ja lausunnossa todetaan seuraavaa: ”Hallin rakentamiselle ei ole ympäristöpalveluiden puolesta estettä. Kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan vesienkäsittelyssä on puutteita ja toiminnan ympäristöluvan tarvetta selvitetään. Toiminnan ehtona on vesien käsittelyn saattaminen ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämälle tasolle. Asia tulee ottaa huomioon tulevassa rakentamislupaprosessissa.”

Rakennuspaikka sijaitsee tulva-alueella. Yleispiirteisen tulvavaarakartan

mukaan, kun tulvan toistuvuus on harvinainen 1/100a tulvavaara-alueen vesisyvyys on korkeimmillaan 1-2 metriä.

Kokkolan kaavoituskatsauksen 2026 mukaan rakennuspaikka sijoittuu aloitusvaiheessa olevaan kaavatyöhön nimeltä keskustaajaman yleiskaava. Kaava käsittää vuonna 2006 hyväksytyn Keskikaupungin yleiskaavan sekä Kanta-Kokkolan alueet, joilla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Naapurit on kuultu kaupungin puolesta. Yksi naapuri on huomauttanut naapurin kuulemisaikana. Hakija ei laatinut vastinetta naapurin huomautukseen. Naapurin huomautuksessa esitetyt asiat on saatettu Kokkolan kaupungin ympäristöpalveluiden tietoon ja asia selvitetään tarkemmin rakentamisluvan yhteydessä.

Rakennuspaikan pinta-alaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan nähden rakennusjärjestyksen 8.2 mukaisen enimmäismäärän ylityksellä ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön tai ympäristön luonteeseen. Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa ehdollisena.

Lausunnot ja käsittelyt

Heidi Mäki-Leppilampi 09.10.2026, **Mahdollistava**:
Hallin rakentamiselle ei ole ympäristöpalveluiden puolesta estettä. Kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan vesienkäsittelyssä on puutteita ja toiminnan ympäristöluvan tarvetta selvitetään. Toiminnan ehtona on vesien käsittelyn saattaminen ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämälle tasolle. Asia tulee ottaa huomioon tulevassa rakentamislupaprosessissa.

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 16.06.2026, **Puoltava**:
Hankkeelle on jo aiemmin myönnetty poikkeaminen vastaavasta hankkeesta (272-2021-273), mutta se on ilmeisesti vanhentunut ja nyt

tarkoitus toteuttaa hanke. Perusteet ovat yhä olemassa ja kaupunkisuunnittelun kanta on sama.

Tekninen Karttatilaus 05.06.2026, :
Rakennuslupakartat lisätty hakemukseen.

Asiakirjat ja selvitykset
Asemapiirustus
Elinvoimakeskuksen lausunto
Kaupparekisteriote
Leikkauspiirustus
Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus
Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - Elinvoimakeskus
Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - Väylävirasto
Naapurien kuuleminen, ei huomautettavaa.
Naapurien kuuleminen, ei huomautettavaa.
Naapurin huomautus
Pohjapiirustus
Poikkeamislupahakemus
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Virallinen karttaote

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisesta rakentamisen enimmäismäärästä seuraavin ehdoin:
- Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee selvittää ympäristöluvan tarve sekä saattaa vesienkäsittely ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämälle tasolle.

Perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:
- hallirakennuksen rakentaminen liittyy olemassa olevaan rakennuspaikkaan
- rakennuspaikan käyttötarkoitus ei muutu

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:
- rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:
- hanke liittyy olemassa olevaan toimintaan eikä hankkeen katsota johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, koska kyseessä on rakennuspaikkaan liittyvä täydennysrakentaminen
- hallirakennus sijoittuu olemassa olevan rakennuksen taakse, joten sillä ei katsota olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön

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

Sovelletut oikeusohjeet: Rakentamislaki 57 §, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset.

Julkaisupäivä

29.10.2026

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 päätöksen tehneelle viranhaltijalle. 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.
Päätöksen julkaisupäivä on 29.10.2026
Päätös on lainvoimainen 08.12.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tehneelle viranhaltijalle 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 rakentamislaissa (§ 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 lähettäjästä 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 rakentamislaissa 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.