

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta

---

Aika 06.05.2026 klo 16:00 -

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
39	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
40	Pöytäkirjan tarkastajat	4
41	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
42	Tiedotettavat asiat	6
43	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
44	Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2026 RYL	8
45	Maa-aineslupa, Hiekan ottaminen, Metsälä 272-420-14-17	9
46	Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle lautakunnan 4.2.2026 § 17 päätöksestä tehtyyn valitukseen	10
47	Rakennusvalvonnan asiakastyytyväisyyskysely	13
48	Rakennustöiden keskeyttäminen / Härnösandinkatu 4, kiinteistötunnus 272-4-4-13	15
49	Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä 9.3.2026 § 3 (lupatunnus 272-2026-43)	19
50	Klouvinkankaan Aurinkopuisto Oy, 272-426-16-47, 272-426-16-40, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennelma MRL 126a.1 §, Aurinkopaneeli tai- keräin MRL 126a.13 §, Aitaaminen MRL 126a.9 § (Aurinkopuiston rakentaminen. Aurinkovoimalan tasavirtateho noin 36 MWp. Alueelle sijoitetaan aurinkopaneeleita 48774 kpl, muuntamoita 5 kpl, akkuenergiavarastoja (BESS-laitemoduleita) 24 kpl, keskijännitelaitteistoja (MV skid) 12 kpl, kojeisto- ja valvomorakennus, sähköasema, 110 kV muuntaja ja kytkinenttä sekä aluetta kiertämään 2 metriä korkea aita.)	30

---

---

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Nurmi Pekka	puheenjohtaja
	Autio Tiina	varapuheenjohtaja
	Huhtala Jouni	jäsen
	Järvi Heikki	jäsen
	Klemola Annikki	jäsen
	Kokkoniemi Juuso	jäsen
	Koskela Teemu	jäsen
	Orjala Sirpa	jäsen
	Riikkilä Aino	jäsen
	Snellman Hans	jäsen
	Pietilä Oliver	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Haapasaari Emma	kaupunginhallituksen edustaja
	Mattila Stina	kaupunginjohtaja
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä
	Jelekäinen Tero	esittelijä
	Kujala Nina	esittelijä
	Vikman Mikko	pöytäkirjanpitäjä
	Mäki-Leppilampi Heidi	asiantuntija
	Plusisaari Marika	asiantuntija
Weizmann Ben	asiantuntija	

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

### **39**

## **Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen  
lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

**40**

## **Pöytäkirjan tarkastajat**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Heikki Järvi ja Aino Riikkilä, varalle Annikki Klemola.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

## **41 Työjärjestyksen hyväksyminen**

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

## 42

### Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Taluspäällikkö Marika Plusisaari

§ 44 Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2026 RYL

Tiedotettavaa: Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki:  
Rakennus- ja ympäristölautakunnan vierailu KIP-alueella 19.5.2026,  
aikataulu ja ohjeet.

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

### 43

#### Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 9.4.-24.4.2026.

Johtava pysäköinnintarkastaja  
Johtava rakennustarkastaja  
Johtava ympäristötarkastaja  
Kaupunkilupapäällikkö  
Lupatarkastaja  
LVI-tarkastaja  
Rakennustarkastaja  
Rakennusvalvontapäällikkö  
Ympäristötarkastaja

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

## 44

### Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2026 RYL

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
236/02.02.02/2026

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2026 on liitteenä.

Liite A Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi  
talousarvion toteutumisen ajalta 1.1.-31.3.2026.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

## 45

### **Maa-aineslupa, Hiekan ottaminen, Metsälä 272-420-14-17**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
657/11.03.03/2025

Valmistelija

Ympäristötarkastaja Heidi Mäki-Leppilampi ja johtava  
ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Maa-aineslupaa hiekan ottamiseksi on haettu kiinteistöltä Metsälä 272-420-14-17. Hakija hakee maa-aineslain 21 §:n mukaista lupaa aloittaa toiminta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Hakemuksen mukaan ottamisalueen pinta-ala on 3,8 ha ja alueelta on suunniteltu otettavan maa-ainesta (hiekkaa) yhteensä noin 100 000 kiintokuutiometriä 10 vuoden aikana. Lupaa haetaan alueelle, joka sijaitsee pääosin jo otettujen alueiden välissä.

Alueella on ollut rakennus- ja ympäristölautakunnan 24.6.2015 § 123 myöntämä lupa hiekan ottoon 10 vuodeksi.

Lupahakemus ja ottamissuunnitelma on kuulutettu Kokkolan kaupungin internetsivuilla 26.2.2026 – 6.4.2026 välisenä aikana. Hakemuksesta on tehty naapurikuuleminen sekä pyydetty lausuntoja Lupa- ja valvontavirastolta ja Keski-Pohjanmaan alueelliselta vastuumuseolta. Hakijalta on pyydetty vastinetta kuulutuksen jälkeen.

Esitys lupapäätöksestä on liitteessä A. Hiekanottoalueen sijainti on liitteessä B. Hakemusasiakirjat ovat oheismateriaalissa A.

Liite A

esitys lupapäätöksestä

Liite B

sijainti

Oheismateriaali A

hakemusasiakirjat

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää hakijalle maa-ainesluvan liitteen A mukaisesti.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

**46**

## **Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle lautakunnan 4.2.2026 § 17 päätöksestä tehtyyn valitukseen**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
676/10.03.00.08/2025

Valmistelijat

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki ja  
Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Asia

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut päätöksen 4.2.2026 § 17. Päätöksestä on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen. Vaasan hallinto-oikeus on toimittanut asiakirjapyyntönsä 17.3.2026 ja pyytänyt toimittamaan valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat olleet asiakirjat 27.3.2026 mennessä. Asiakirjat ovat toimitettu 26.3.2026 Vaasan hallinto-oikeuteen.

Vaasan hallinto-oikeus on 1.4.2026 pyytänyt rakennus- ja ympäristölautakuntaa antamaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 42 §:n mukaisen lausunnon tehdystä valituksesta 1.5.2026 mennessä. Rakennus- ja ympäristölautakunta on hakenut lisää aikaa lausunnon antamiseksi, koska rakennus- ja ympäristölautakunnan kokous on 6.5.2026 ja pöytäkirja tarkistetaan 11.5.2026. Lisäaika on myönnetty 12.5.2026 lausunnon antamiseksi.

Lausuntopyyntö, valitus ja hallinto-oikeudelle asiakirjapyyntönsä yhteydessä toimitetut asiakirjat ovat oheismateriaalissa A.

Oheismateriaali A

Aineistot

Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että valitus on hylättävä ja rakennus- ja ympäristölautakunnan 4.2.2026 § 17 päätös pysytetään ennallaan. Valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteluita, joiden osalta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös olisi kumottava tai päätöstä tulisi muuttaa.

Valituksen kappaleen 1 osalta rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että hulevesihaittaa ei saa aiheutua toiselle kiinteistölle.

Kiinteistöjen rajalla on raja-oja, jonka kunnossapidosta vastaavat molemmat kiinteistöt. Mikäli hulevesihaittaa aiheutuu, voi alueidenkäyttölain 103 k §:n nojalla rakennus- ja ympäristölautakunta antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Tontin korottaminen ja muotoilu on rakennus- ja ympäristölautakunnan tulkinnan mukaan vähäinen toimenpide, joka ei tässä tapauksessa edellytä rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa tai 53 §:n maisematyölupaa. Perusteena tontin muotoilun ja korottamisen lupatarpeen alittamiselle pidetään tontin sijoittumista asemakaava-alueen ulkopuolella, korotuksen vähäisyyttä ja sitä, ettei muotoilulla aiheuteta hulevesihaittaa naapurikiinteistölle. Tontin muotoilusta mahdollisesti aiheutuva hulevesihaitta on estetty tonttien rajalle toteutetulla rajaojalla. Tontin muotoilun ja korottamisen lupatarpeen alittamista tukee myös Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohta 5.3, jonka mukaan *"Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä luiskaamalla, pengertämällä tai tukimuureilla. Pihamaan tasaaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset tai hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle.*

Valituksen kappaleessa 2 viitattua maanmittaustoimitusta ei ole tehty, vaan kyseessä on kiinteistöjen korkojen mittaaminen rakennusvalvontaviranomaisen tilauksesta Kokkolan kaupungin maastomittaukselta asian lisätietojen saamiseksi.

Valituksen kappaleessa 3 viitataan kirjoitusvirheeseen: *"Kiinteistön A omistajalle lähetettiin vastinepyyntö oikaisuvaatimukseen 8.1.2025."* Tältä osin valitus on aiheellinen, koska rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksessä 4.2.2026 § 17 olisi tullut lukea: *"Kiinteistön B omistajalle lähetettiin vastinepyyntö oikaisuvaatimukseen 8.1.2026"* Tämän rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo inhimilliseksi kirjoitusvirheeksi ja toteaa, että vastinepyyntö oikaisuvaatimukseen pyydetään asian toiselta osapuolelta, ei oikaisuvaatimuksen tehneeltä. Rakennus- ja ympäristölautakunta muistuttaa, että oikaisuvaatimus on tehty 24.12.2025, johon vastinepyyntöä on pyydetty 8.1.2026.

Muilta osin rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, ettei valitukseen ole tarpeellista antaa lausuntoa.

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää esittää edellä esitetyn lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

**47**

## **Rakennusvalvonnan asiakastyytyväisyyskysely**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
339/00.01.03/2026

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunnan vuoden 2026 talousarvioon on kirjattu, että rakennusvalvonnan asiakastyytyväisyyttä tullaan mittaamaan rakennusvalvonnan kanssa asioinneille suunnatulla kyselyllä. Asiakastyytyväisyyskyselyn toteutti konsultointiyritys FCG konsultointi Oy. Kysely suunnattiin rakennusvalvonnan sähköisessä lupajärjestelmässä vuosina 2024 ja 2025 asioinneille hakijoille, suunnittelijoille ja työnjohtajille. Kyselyjä lähetettiin 812 kappaletta ja vastauksia kertyi 109, vastausprosentin ollessa 13 %. Kyselyn tuloksia on verrattu vuosina 2022 – 2026 toteutettujen vastaavien kyselyiden tuloksiin eri kunnissa. Vertailukuntina on lialmi, Joroinen, Kajaani, Kalajoki, Kangasniemi, Porvoo, Riihimäki, Sonkajärvi, Vaasa ja Varkaus.

Asikaspalautteen perusteella parhaiten arvioituja osa-alueita olivat katselmuksiin liittyvät käytännöt. Erityisen hyvää palautetta saivat katselmuksen aikataulusta sopiminen, rakennustarkastajan hyvä valmistautuminen katselmukseen, katselmuksen sujuvuus sekä katselmuksella annetut ohjeet. Lisäksi katselmuksesta sopimisesta ja katselmuksen saannin nopeutta rakentamisen aikana pidettiin vahvuuksina.

Hyvinä tuloksina nousi esiin myös ohjeiden selkeys ja kattavuus sekä puhelinaikojen riittävyys ja ajankohdat. Lisäksi hyvälle tasolle sijoittuivat hinnoittelun perusteet ja lupapäätösten kohtuulliset hinnat.

Eniten kehitettävää nousi esille lupavalmistelussa ja valmisteluun kuluneessa ajassa.

Oheismateriaali

Asiakastyytyväisyyskyselyn tulokset

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

48

## Rakennustöiden keskeyttäminen / Härnösandinkatu 4, kiinteistötunnus 272-4-4-13

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
334/10.03.00.08/2026

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Kokkolan rakennusvalvonta on 16.4.2026 suorittanut katselmuksen osoitteessa Härnösandinkatu 4, kiinteistötunnus 272-4-4-13. Katselmuksessa on todettu, että asuinrakennuksen vesikattoa, julkisivua ja sisätiloja koskevat korjaus- ja muutostyöt on aloitettu ilman rakentamiselle myönnettyä rakentamislupaa. Luvatta aloitetut korjaus- ja muutostyöt koskevat rakennuksen ikkunoiden, ulkoverhouksen, vesikaton, sisätilojen ja kantavien rakenteiden purkamista ja uudelleen rakentamista. Asuinrakennukseen on myös tehty laajennus sekä aikaisemmin rakennuspaikalle on porattu maalämpökaivo, jolle ei ole haettu rakentamislupaa.

Rakennustarkastaja on 16.4.2026 keskeyttänyt rakennustyöt sähköpostitse lähetetyllä kirjeellä, joka on sisältänyt selvityspyynnön ja kuulemisen.

Rakennuksella ei ole asemakaavassa suoraa suojelumerkintää, mutta kyseinen kortteli on suojeltu yleismerkinnällä /s. K.H. Renlundin museolta saadun tiedon perusteella rakennuksella on erityisiä kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka tulee huomioida korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.

Rakennustöiden keskeyttäminen on kuvattu oheismateriaalissa A. Valokuvat ja tietoa rakennuksesta on esitetty oheismateriaalissa B

Oheismateriaali A

Rakennustöiden keskeyttäminen

Oheismateriaali B

Valokuvat

Oheismateriaali C

sähköpostiviesti K.H. Renlundin museolta

Oheismateriaali D

Saatu selvitys

Rakennushankkeeseen ryhtynyt on antanut selvityksen rakennustöiden keskeyttämisestä rakennustarkastajalle puhelimitse ja sähköpostitse.

Rakentamislaisissa on määrätty:

12 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

*Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostöissä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava sitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.*

42 § 3. mom ja kohta 1) Rakentamislupa

*Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:*

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennustavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle*

76 § Lupamääräykset

*Kunta voi antaa lupapäätöksessä rakennuskohdetta, rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä.*

96 § 1. ja 2. mom Vastaava työnjohtaja

*Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja.*

*Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.*

### 110 § Aloituskokous

*Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakentamisluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa.*

*Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.*

*Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.*

### 146 § Rakennustyön keskeyttäminen

*Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ.*

*Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.*

### 153 § Ilmoitus syytteen nostamiseksi

*Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitettu teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.*

*Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.*

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. pysyttää rakennustyön keskeytyksen voimassa, kunnes rakennustöille myönnetty rakentamislupa on lainvoimainen tai sen yhteydessä on myönnetty aloittamisoikeus vakuutta vastaan
2. että luvattomasta rakennustyöstä ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten
3. että tämä päätös on maksullinen, 270 euroa (Rakennusvalvontataksa 13.2. §)

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

**49**

## **Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä 9.3.2026 § 3 (lupatunnus 272-2026-43)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
286/10.03.00.01/2026

Valmistelijat

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Taustaa:

Rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt hylkäävän päätöksen rakentamislain 57 §:n mukaista poikkemislupaa (lupatunnus 272-2026-43) koskevasta hakemuksesta 9.3.2026 § 3. Poikkeamislupaa haetaan uuden omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle, jossa nykyinen kiinteistö on tarkoitus lohkoa kahdeksi osaksi, jossa nykyiset olemassa olevat rakennukset jäisivät eri kiinteistölle. Rakennuspaikka sijoittuu Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia eikä kyseiselle tilalle ole osoitettu uutta rakennuspakkaa kaavassa.

Oheismateriaali A (poikkeamislupapäätös 272-2026-43, virallinen karttaote ja asemapiirros)

Ennen hylkäävän päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä luvan hakijat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali B (Oikaisuvaatimus)

Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa.

"[...] Täten vaadimme, että Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristö lautakunta kumoaa rakennusvalvontapäällikön tekemän kielteisen päätöksen (272-2026-43, 09.03.2026) ja myöntää hakijoille haetun poikkeamisluvan uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle 272-413-20-6 sekä uuden asuin- ja talousrakennuksen rakentamiseksi esitetyn suunnitelman mukaisesti.

PERUSTELUT

1. Päätöksen virheelliset oikeudelliset lähtökohdat ja puutteellinen vaikutusten arviointi

Rakennusvalvonnan kielteinen päätös perustuu keskeisiltä osin siihen, että hankkeemme sijoittuu voimassa olevan Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan M-alueelle, eikä kiinteistölle ole osoitettu uutta rakennuspaikkaa. Päätöksessä todetaan mekaanisesti, että hanke "poikkeaa kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta" ja "lisää rakennuspaikkojen lukumäärää".

Poikkeamislupajärjestelmä on nimenomaisesti tarkoitettu tilanteisiin, joissa rakennushanke poikkeaa voimassa olevasta kaavasta. RakL 57 § edellyttää kokonaisarviointia hankkeen todellisista vaikutuksista. Pelkkä kaavamerkinnän puuttuminen ei itsessään muodosta lainmukaista perustetta luvan epäämiselle, mikäli rakentaminen ei tosiasiallisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viranomaisen päätöksessä ei ole yksilöity, miten tämä yksittäinen täydennysrakentamishanke olemassa olevan pihapiirin tuntumaan vaikeuttaisi kaavan toteutumista. Hallintolain 45 § edellyttää päätökseltä riittäviä ja yksilöityjä perusteluja; yleisluontoinen viittaus rakennuspaikkojen määrän kasvuun ei täytä tätä vaatimusta.

Uuden rakentamislain henki korostaa rakentamisen edistämistä ja hallinnollisen taakan keventämistä. Viranhaltijan päätös edustaa vanhakantaista ja tarpeettoman tiukkaa tulkintatapaa, joka ei vastaa nykyisen lainsäädännön tavoitteita.

Viranomaisen itse myöntää päätöksen sivulla 9, ettei hankkeesta aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kun laissa (RakL 57 §) poikkeamisen esteenä pidetään nimenomaan haitan aiheuttamista kaavoitukselle, on kielteinen päätös suorassa ristiriidassa viranomaisen oman vaikutusarvioinnin kanssa.

2. Rakl 57 §:n mukainen erityinen syy ja maankäytöllinen tarkoituksenmukaisuus

Päätöksessä katsotaan virheellisesti, ettei poikkeamiselle ole RakL 57 §:n 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä. Esitämme poikkeamisen perusteeksi seuraavat maankäytölliset ja objektiiviset erityiset syyt:

- Liikenneturvallisuuden parantaminen: Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus totesi lausunnossaan, ettei hanke vaaranna liikenneturvallisuutta tai vaikeuta tienpitoa, mikäli nykyisistä liittymistä toinen poistetaan ja kulku hoidetaan keskitetysti yhteisen liittymän (tieoikeus 000-2011-K25773) kautta kolmen kiinteistön osalta. ELY-keskuksen lausunnon mukainen liittymäjärjestely on maankäytöllisesti tavoiteltava parannus nykytilaan verrattuna.

Hankkeemme myötä suorien tieliittymien määrä maantielle 17975 vähenee, mikä on selkeä ja objektiivinen etu alueen liikenneturvallisuudelle ja muodostaa maankäytöllisen erityisen syyn poikkeamiselle.

- Olemassa olevan infran hyödyntäminen ja täydennysrakentaminen: Hanke sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi. Alueella on jo olemassa sähkö- ja vesiliittymät, joten hanke hyödyntää nykyistä infrastruktuuria luontevasti eikä aiheuta tarvetta kunnallisille investoinneille.

- Asumistarpeiden muutos: Vaikka perhekoon kasvu (kolme alaikäistä lasta ja tarve lisätilalle) on henkilökohtainen syy, se puoltaa omistuksessa olevan alueen tarkoituksenmukaista käyttöä asutukseen tilanteessa, jossa objektiiviset maankäytölliset haitat puuttuvat.

3. Yhdenvertaisuusperiaate ja tapauksemme yksilöllisyys  
Päätöksessä evättiin poikkeaminen vedoten yhdenvertaisuuteen (Suomen perustuslaki 6 §): kaupungin mukaan yhden luvan myöntäminen tarkoittaisi, että lupa olisi myönnettävä myös muille "vastaavassa tilanteessa" oleville.

"Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, tarkoittaisi yhden poikkeamisluvan myöntäminen sitä, että lupa olisi haettaessa aina myönnettävä myös muille tällä alueella vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille."

Tämä ns. ennakkotapausvaikutukseen vetoaminen on tässä tapauksessa perusteeton, sillä hankkeemme on selkeästi yksilöitävissä muista alueen kiinteistöistä seuraavin asiallisin maankäytöllisin ja strategisin perustein:

- Uhka kaavoitukselle?: Päätöksessä ei ole osoitettu, miten yhden perheen asumistarpeen ratkaiseminen olemassa olevan infran äärellä vaarantaisi laajemman alueen maankäytön. Tässä tapauksessa "vastaavassa tilanteessa olevilla maanomistajilla" tarkoitetaan keskimääräistä suurempaa lapsi perhettä, jolla on aito tarve lisäasunnolle omalla, suurella kiinteistöllään ja joka on valmis investoimaan alueen elinvoimaan. Kielteinen päätös edellä lainatuilla perusteluilla tarkoittaa sitä, että kaupunki pitää perheen suunnitelmia epätoivottavana ilmiönä ja uhkana kaavoitukselle. Se viestii samalla, ettei maaseudun täydennysrakentamista tai lapsiperheiden asettautumista alueelle

tosiasiassa tueta. Tällä päätöksellä se toivoo myös, ettei tällaisessa "vastaavassa tilanteessa" olevia muita poikkeamislupahakemusta suunnittelevia lapsiperheitä ole - eikä tule. Eikö tämä olisi kaupungille pikemminkin mahdollisuus kuin uhka?

- Kaupunki strategia: Kielteinen päätös on suorassa ristiriidassa Kokkolan kaupunkistrategian ja elinvoima tavoitteiden kanssa, joiden pitäisi kannustaa lapsiperheitä asettumaan kaupunkiin ja kehittämään asuinalueitaan. Tällä päätöksellä kuitenkin kieltää sen nyt, kun sitä olisi tarjolla.

- Kielteinen päätös on suhteellisuusperiaatteen vastainen: Yhden asuinrakennuksen rakentamisen kieltäminen näin laajalla kiinteistöllä on ylimitoitettu toimenpide suhteessa siihen teoreettiseen 'kaavalliseen haittaan', jota päätöksessä on pelätty. Päätöksellä rajoitetaan kohtuuttomasti myös maanomistajan oikeutta käyttää omaisuuttaan tarkoituksenmukaisesti. Perheen asumisratkaisun estäminen ei ole oikeassa suhteessa, sillä tavoiteltuun (mutta tässä tapauksessa osoittamattomaan) kaavoitukselliseen hyötyyn nähden.

- Kiinteistön poikkeuksellinen koko: Koko tilamme pinta-ala on suuri, noin 1,57 hehtaaria. Lohkomisen jälkeenkin muodostettavan uuden kiinteistön koko on noin 9700 m<sup>2</sup>. Näin suuren kiinteistön jakaminen täydennysrakentamista varten ei ole suoraan rinnastettavissa tavanomaisten, pienempien tonttien tiivistämiseen, eikä se aseta kaupunkia tilanteeseen, jossa jokainen peltoalue tulisi luvittaa. Kyseessä ei ole uusi avaus koskemattomalle peltoalueelle, vaan olemassa olevan asutusnauhan ja pihapiirin looginen täydentäminen. Rakentaminen sijoittuu jo valmiin tie- ja sähköinfrastruktuurin äärelle, mikä on kestävän maankäytön periaatteiden mukaista.

- Kaavarajauksen epä johdonmukaisuus: Kaavassa oleva a-alueen (maaseutumainen asuminen) rajaus kääntyy juuri kiinteistömme kohdalla epäloogisesti sisäänpäin, kun taas naapuritonteilla se kääntyy ulospäin. Poikkeamislupa oikaisee tätä käytännön tasolla epätasa-arvoista rajausta alueen reunaolosuhteisiin sopivalla tavalla (ks. Karttaliite).

Kaavan mukaisen asuinalueen (A) rajan kulku kiinteistön kohdalla vaikuttaa tekniseltä epä johdonmukaisuudelta, joka ei huomioi kiinteistön todellista kokoa tai sen luonnollista liittymistä asutusrakenteeseen. Poikkeamislupa on tarkoitettu juuri tällaisen kaavan jäykkyyden korjaamiseen yksittäistapauksessa.

• Strategiset tavoitteet: Hanke on Kokkolan kaupungin omien strategisten tavoitteiden mukainen, joilla pyritään edistämään maaseudun elinvoimaisuutta ja lapsiystävällisyyttä. Kuten todettu, kielteinen päätös on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa. Kaupungin tehtävänä on hallintolain mukaisesti edistää kuntalaisten hankkeita silloin, kun niistä ei aiheudu laissa määriteltyä tosiasiallista haittaa. Tässä tapauksessa konkreettista haittaa ei ole osoitettu. Sokojan kylän ja muiden reuna-alueiden elinvoimaisuus riippuu siitä, että nuoret perheet voivat asettua alueelle. Kielteinen päätös on ristiriidassa kaupungin omien tavoitteiden kanssa vahvistaa kylien asukas pohjaa ja turvata lähipalveluiden, kuten kyläkoulun tulevaisuus. Uusiutuva rakennuskanta alueella toimii vetovoimatekijänä tulevaisuudessa, myös muille perheille ja sitä kautta alue pysyy elinvoimaisena.

Vaikka aiemmin alueella myönnetty poikkeamislupa (kiinteistö 272-413-4-25, sijoittuminen M-alueelle) perustui maatalan sukupolvenvaihdokseen, se (sukupolvenvaihdos) ei ole peruste sille, että kiinteistöllä jo olemassa oleva rakennuspaikka on siirretty tai uusi lisätty nimenomaan M-alueelle. Tämä osoittaa kiistatta sen, ettei M-alueelle rakentaminen ole alueella ehdoton este, mikäli hanke on maankäytöllisesti sopeutettavissa ympäristöönsä ja sille on osoitettavissa erityinen syy.

#### 4. Hankkeen vähäiset vaikutukset ympäristöön

Kuten päätöksessäkin (s. 9) todetaan, hankkeemme ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön tavoitteita.

Rakennuspaikka sijoittuu luontevasti muiden rakennusten jatkeeksi, naapureita on kuultu huomautuksitta, ja alueen 10 hehtaarin kokoon suhteutettuna yksi lisärakennuspaikka ei horjuta alueen kokonaisukehitystä, vaan päinvastoin. Vertailun vuoksi Kuusimäen vastaavan kokoiselle alueelle on toteutettu noin 70 tonttia, se toki on taajama alueella, mutta auttaa ymmärtämään alueen laajuuden.

Edellä esitetyin perustein katsomme, että poikkeamiselle on olemassa laissa vaaditut edellytykset ja erityiset syyt, eikä hankkeesta aiheudu haittaa kaavoitukselle tai alueen maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle. [...]"

Kielteistä poikkeamislupapäätöksestä on perusteltu muun ohella seuraavasti:

"[...] Rakennuspaikka sijaitsee Sokojan kylässä, jossa nykyinen olemassa oleva kiinteistö on tarkoitus lohkoa eri kiinteistöksi niin, että lohkotun kiinteistön pinta-ala on noin 9700 m<sup>2</sup>. Hankkeena on rakentaa uusi omakotitalo ja talousrakennus lohkotulle kiinteistölle. Alueella on voimassa Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaava. Nyt hankkeena oleva uusi asuinrakennus ja talousrakennus sijoittuvat kaavan mukaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Rakennuspaikalle on muodostettavissa tieyhteys, joka tulisi hakea Etelä-Pohjanmaan Elinvoimakokeskuksen antaman lausunnon mukaisesti.

Rakennuspaikan lähialueella noin 840 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta sijaitsee muinaisjäänös, kulttuuriperintökohde, rakennuslailla suojeltu kohde sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY "Rasmusbackenin tienvarsi-asutus ja kivinavetat". Noin 940 metrin etäisyydellä rakennuspaikan länsipuolella sijaitsee voimajohto Ventusneva-Evijärvi 110 kV.

Yleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään seuraavasti: "Suunnittelutarveratkaisu tulee tehdä rakennuslupamenettelyn yhteydessä jos rakennuslupaa haetaan muulle kuin kaavassa osoitetulle uudelle rakennuspaikalle." Yleiskaavan määräystä ei voida nyt soveltaa, koska rakentamislain voimaan tullessa suunnittelutarveratkaisu lupamuotona on poistunut käytöstä. Tässä nimenomaisessa tapauksessa lupamuotona on poikkeamislupa, koska hanke poikkeaa yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, eikä kiinteistölle ole osoitettu uutta rakennuspaikkaa. Suunnittelutarveratkaisua ei enää ole enää lupamuotona olemassa, joten kyseessä on poikkeamislupaharkinta.

Kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on kielteinen. Hakijalta on pyydetty vastine kaupunkisuunnittelun kielteiseen lausuntoon liittyen. Hakija on vastineessaan perustellut poikkeamislupamenettelyä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei ole enää voimassa, koska Rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025. Hakija on perustellut vastineessa, että uuden rakennuspaikan puuttuminen kaavassa ei voi olla este poikkeamisen myöntämiselle. Hakija perustelee poikkeamisen puoltamista, koska samalla kaava-alueella aiemmin myönnetty vastaava poikkeaminen. Hakijan esittämä ennakkotapaus samalta kaava-alueelta on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL:n) mukainen suunnittelutarveratkaisu, jossa on ratkaistu myös poikkeaminen yleiskaavasta, koska tilalle ei ole

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

osoitettu uutta rakennuspaikkaa ja rakentaminen kohdistuu yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle M. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen on myönnetty, koska kyseessä on ollut maatilan sukupolvenvaihdos.

Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa (Sokoja) on lähimmällä maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvalla asutusalueella, (a) vielä useita toteutumattomia yleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja jäljellä. Lähimmällä a-alueella on kaavassa merkitty 10 uutta rakennuspaikkaa. Hankkeen myötä kaava-alueella rakennuspaikkojen määrä lisääntyisi.

Poikkeamista koskevassa lupaharkinnassa ja päätöksenteossa sovelletaan hallinnossa asioivien tasapuolisen kohtelun ja kansalaisten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi hallintolain 6 §:n (6.6.2003/434; Hallinnon oikeusperiaatteet) ja Suomen perustuslain 6 §:n (11.6.1999/731; Yhdenvertaisuus) säännöksiä. Suomen perustuslain 6 § koskee kansalaisten yhdenvertaisuutta. Säännökseen sisältyy mielivallan kieltö ja vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa. Maankäytön suunnittelussa yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, ettei maanomistajia ja muita oikeuden haltijoita aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen alueen rakentamista koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, tarkoittaisi yhden poikkeamisluvan myöntäminen sitä, että lupa olisi haettaessa aina myönnettävä myös muille tällä alueella vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille.

RakL 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä ei tässä nimenomaisessa tapauksessa ole olemassa. [...]

Vastine oikaisuvaatimukseen:

Rakentamislain 57 §:n 1 mom mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamislain 57 §:n 2 momentin mukaan: Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

On totta, että hakijan oikaisuvaatimuksessa esitetty kaavamerkinnän puuttuminen ei itsessään muodosta lainmukaista perustetta luvan hylkäämiselle. Poikkeamisluvan edellytykset poikkeamiselle on tutkittu päätöksessä rakentamislain 57 §:n mukaisesti ja on katsottu, että edellytykset eivät tässä tapauksessa täyty.

Poikkeamislupa on perusteltu Hallintolain 45 §:n mukaisesti, eikä yksittäisellä täydennysrakentamishankkeella voida turvata alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Tämä tarkoittaa, että kaikille samalla kaava-alueella oleville vastaaville maanomistajille tulisi myöntää haettaessa poikkeaminen kaavasta maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvissa täydennysrakentamishankkeissa. Tällä hetkellä kaava-alueella on useita toteutumattomia rakennuspaikkoja a-alueella ja jos poikkeamisen kautta myönnettäisiin vastaava poikkeaminen kaikille alueen vastaaville maanomistajille, niin se olisi yleiskaavan keskeisten periaatteiden vastaista.

Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esille uusi rakentamislaki, joka korostaa rakentamisen edistämistä ja hallinnollisen taakan keventämistä. Sekä nostetaan esille, että viranhaltijan päätös edustaa vanhakantaista ja tarpeettoman tiukkaa tulkintatapaa, joka ei vastaa nykyisen lainsäädännön tavoitteita. On totta, että rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025. Poikkeamislupien osalta lainsäädäntö ei ole juurikaan muuttunut. Poikkeamisluvan edellytykset ovat säilyneet ennallaan verrattuna aiemmin voimassa olleeseen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen poikkeamislupamenettelyyn (MRL 171 §).

Päätöstä on perusteltu, että hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Merkittäviä haitallisia vaikutuksia tarkoitetaan esimerkiksi ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista kuten kerrostalo pientaloalueelle. Omakotitalon rakentamisella kyläalueelle ei katsota olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Poikkeamisluvan kaikki edellytykset tulee kuitenkin täyttyä sekä poikkeamisen erityisen syyn tulee olla olemassa, jotta poikkeamislupa voitaisiin myöntää.

Oikeusvaatimuksessa esitetään että: ”Päätöksessä katsotaan virheellisesti, ettei poikkeamiselle ole RakL 57 §:n 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä.” Poikkeamisluvan erityiset syyt tulee esittää aina poikkeamislupahakemuksella. Erityiset syyt ovat maankäytöllisiä, eivät henkilökohtaisia. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty kolme erityistä syytä, joista ainoistaan olemassa olevan infran hyödyntämistä voidaan pitää erityisenä syynä lupaharkinnassa. Perhekoon kasvu on hakijan henkilökohtainen syy, eikä poikkeamisen maankäytöllinen erityinen syy. Perhekoon kasvua ei voida pitää maankäytöllisenä syynä, koska alueella voimassa oleva kaava mahdollistaa asuinrakennuksen laajentamisen, nykyisen asuinrakennuksen purkamisen ja uuden asuinrakennuksen rakentamisen sekä paritalon rakentamisen. Oikaisuvaatimuksessa esitetty liikenneturvallisuuden parantaminen ei myöskään ole erityinen syy tässä tapauksessa, koska olemassa olevan liittymän poistaminen ja uuden liittymäjärjestelyn toteuttaminen eivät vaadi poikkeamishanketta, vaan sen voi toteuttaa ilman hanketta. Tässä tapauksessa esitettyä liikenneturvallisuuden parantamista ei voida pitää erityisenä syynä myöntää poikkeaminen. Erityisen syyn tulee olla sellainen, joka erottaisi hankkeen muista vastaavista.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille yhdenvertaisuusperiaate ja tapauksen yksilöllisyys. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että hanke on selkeästi yksilöitävissä muista alueen kiinteistöistä maankäytöllisin ja strategisin perustein. Oikaisuvaatimuksessa ei kuitenkaan ole tuoda esille yhtään sellaista perustetta, joiden mukaan hanke olisi yksilöitävissä muista alueen kiinteistöistä. Kielteisessä poikkeamislupapäätöksessä on käytetty perusteluna maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta ja viitattu vastaavassa tilanteessa oleviin maanomistajiin. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan virheellisesti esille, että perustelulla viitattaisiin ”keskimääräistä suurempiin lapsiperheisiin”. Lupapäätöksessä perusteluna oleva yhdenvertaisuusperiaate ei tarkoita lapsiperheitä vaan alueella olevia maanomistajia, joilla on kiinteistö kaavan mukaisella M-alueella. Kun yhden poikkeamisen myöntäisi M-alueelle omakotitalolle ja talousrakennukselle tulisi haettaessa kaikille vastaaville maanomistajalle myöntää poikkeaminen M-alueelle, joka olisi vastoin kaavaa. Tämä johtaisi suunnittele mattoman asutuksen merkittävään lisääntymiseen alueella, jonka rakentamismahdollisuudet mitoituksen osalta on ratkaistu oikeusvaikutteisella valtuuston hyväksymällä yleiskaavalla. Poikkeamislupapäätös koskee aina haettua rakennuspaikkaa ja hanketta, sen tulee aina olla hakijoista riippumaton.

Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esille, että ”kaupunki pitää perheen suunnitelmia epätoivottavana ilmiönä ja uhkana kaavoitukselle. Se viestii samalla, ettei maaseudun täydennysrakentamista tai lapsiperheiden asettautumista alueelle tosiasiassa tueta. Tällä päätöksellä se toivoo myös, ettei tällaisessa ”vastaavassa tilanteessa” olevia muita poikkeamislupahakemusta suunnittelevia lapsiperheitä ole - eikä tule.” Poikkeamisluvan oikeusharkintaan ei vaikuta henkilökohtaiset perhesyyt, eikä niitä ole käytetty kielteisen päätöksen perusteluna.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kielteinen päätös on ristiriidassa Kokkolan kaupunkistrategiaan ja elinvoimatavoitteisiin. Lisäksi perustellaan, että hanke on Kokkolan kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen, jolla pyritään edistämään maaseudun elinvoimaisuutta ja lapsiystävällisyyttä. Kaupungin strategisia linjauksia ei voi soveltaa yksittäiseen lupaharkintaan, koska poikkeamisluvan harkinnassa on otettava huomioon rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille kiinteistön suuri koko sekä lohkomisen jälkeen muodostettavan uuden kiinteistön suuri koko. Lohkomisen seurauksena ei kuitenkaan muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kaavan laatimisen yhteydessä on mitoitettu rakennuspaikkojen määrä, eikä niitä ole tarkoituksenmukaista lisätä yksittäisen poikkeamisluvan kautta. Lisäksi kyseisellä a-alueella on käyttämättömiä uusia rakennuspaikkoja 10 kpl jäljellä. Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille kaavarajauksen epäjohtonmukaisuus. Yleiskaavassa niiden tilojen osalta, joissa yleiskaavan mitoitus tai muut suunnitteluperiaatteet eivät ole sallineet uuden rakennuspaikan osoittamista, myötäilee a-alueen rajaus olemassa olevaa asutusta. Niillä tiloilla, joilla uusi rakennuspaikka on mahdollista yleiskaavan mitoituksen ja muiden suunnitteluperiaatteiden mukaan ollut osoittaa, sijoittuvat ne kaavan mukaisen a-alueen rajan sisäpuolelle. Kaava-alueen rajaa ei voi poikkeamisella muuttaa. Kaavaan on ollut mahdollista vaikuttaa sen laatimisen aikana, eikä nyt poikkeamisen kautta kaavan a-alueen rajaa voida korjata oikaisuvaatimuksessa esitetyllä karttaliitteen tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa käytetään perusteluna aiemmin alueelle myönnettyä poikkeamislupaa (kiinteistö 272-413-4-25). Kyseinen poikkeamislupa on myönnetty, koska se liittyi sukupolvenvaihdokseen ja erityisenä syynä voitiin pitää maatalouden harjoittamista kiinteistöllä. Kyseinen asuinrakennus

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

liittyi maatalouden harjoittamiseen, vaikka asuinrakennus sijoittui maa- ja metsätalousalueelle M.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty perusteluna hankkeen vähäiset vaikutukset ympäristöön. Perusteluna kerrotaan, että ”Rakennuspaikka sijoittuu luontevasti muiden rakennusten jatkeeksi, naapureita on kuultu huomautuksitta, ja alueen 10 hehtaarin kokoon suhteutettuna yksi lisärakennuspaikka ei horjuta alueen kokonaisukehitystä, vaan päinvastoin. Vertailun vuoksi Kuusimäen vastaavan kokoiselle alueelle on toteutettu noin 70 tonttia, se toki on taajama alueella, mutta auttaa ymmärtämään alueen laajuuden.” Rakennuspaikan suuri koko ei ole syy myöntää poikkeamista. Kuten jo poikkeamislupapäätöksessä on perusteltu, niin yksittäisellä lupamenettelyllä ei voida turvata alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Lisäksi rakennuspaikkojen lukumäärä alueella lisääntyisi. Jos kaikille alueella oleville vastaaville maanomistajille tulisi myöntää poikkeamisen kautta lisärakennuspaikka M-alueelle - johtaisi se siihen, että rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyisi huomattavasti ja poikkeamisen myöntäminen olisi vastoin yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Kaava-alueella on tällä hetkellä useita toteutumattomia rakennuspaikkoja. Kyseisellä a-alueella, on 10 uutta rakennuspaikka, joten rakentaminen tulisi keskittää niihin.

On totta, että hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke kuitenkin aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, jonka vuoksi poikkeamisluvan edellytykset eivät täyty. Jos yksikin poikkeamisen edellytyksistä ei täyty lupaa ei voi myöntää.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille, että poikkeamisen erityinen syyn voidaan katsoa olevan olemassa, mutta oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia asiaperusteita, jonka vuoksi asiaa olisi arvioita toisin. Kielteinen poikkeamislupapäätös on perusteltu hallintolain 45 §:n mukaisesti.

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää hakijan oikaisuvaatimuksen, koska esitetyt perusteet eivät anna aihetta poikkeamislupapäätöksen muuttamiselle.

Päätös

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

## 50

**Klouvinkankaan Aurinkopuisto Oy, 272-426-16-47, 272-426-16-40, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Rakennelma MRL 126a.1 §, Aurinkopaneeli tai- keräin MRL 126a.13 §, Aitaaminen MRL 126a.9 § (Aurinkopuiston rakentaminen. Aurinkovoimalan tasavirtateho noin 36 MWp. Alueelle sijoitetaan aurinkopaneeleita 48774 kpl, muuntamoita 5 kpl, akkuenergiavarastoja (BESS-laitemoduleita) 24 kpl, keskijännitelaitteistoja (MV skid) 12 kpl, kojeisto- ja valvomorakennus, sähköasema, 110 kV muuntaja ja kytkinenttä sekä aluetta kiertämään 2 metriä korkea aita.)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
340/10.03.00.02/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jani Luokkanen

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

**Rakennuslupa (MRL) 2026-109**  
Päätöspäivämäärä 06.05.2026

### Rakennuspaikka

272-426-16-40  
Pinta-ala 358774.0

272-426-16-47  
Pinta-ala 764553.0

### Hakija

Klouvinkankaan Aurinkopuisto Oy / Aurinkokarhu Oy  
Larvintie 18 B  
66580 KUNI

### Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §  
Rakennelma MRL 126a.1 §  
Aurinkopaneeli tai- keräin MRL 126a.13 §  
Aitaaminen MRL 126a.9§  
(Aurinkopuiston rakentaminen. Aurinkovoimalan tasavirtateho noin 36 MWp. Alueelle sijoitetaan aurinkopaneeleita 48774 kpl, muuntamoita 5 kpl, akkuenergiavarastoja (BESS-laitemoduleita) 24 kpl, keskijännitelaitteistoja (MV skid) 12 kpl, kojeisto- ja valvomorakennus, sähköasema, 110 kV muuntaja ja

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

kytkinkenttä sekä aluetta kiertämään 2 metriä korkea aita.)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisia la	Kerrosala	Tilavuus
1	75.0	75.0	370.0

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Lausunnot**

Palotarkastaja Jere Hosionaho	28.01.2025	Ehdollinen
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	17.11.2025	Puoltava
Ympäristötarkastaja Elisa Lindgren	27.11.2025	
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	27.04.2026	Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä  
Valtakirja  
Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös  
Rasitustodistus  
Fintraffic Lausunto  
ELY-keskuksen lausunto  
EssNature lausunto  
Museoviraston lausunto  
Risteämälausunto  
Puolustusvoiman lausunto  
Fingrid Lausunto  
Hakijan vastine lausuntoihin  
Virallinen rakennuslupakartta  
Hankesuunnitelma  
Naapurin kuuleminen  
Maaperätutkimus  
Luontoselvitys  
Hulevesisuunnitelma  
Pääpiirustukset

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Uusi rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Koska nyt kyseessä oleva rakennuslupa-asia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaantuloa, lupamenettelyssä ja päätöksenteossa sovelletaan rakentamislain siirtymäsäännösten (RakL 194 §) nojalla asian vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

Hankkeena on Klouvinkankaan aurinkopuiston rakentaminen kiinteistölle 272-426-16-47 ja 272-426-16-40. Aurinkopuistoalueen koko noin 45 hehtaaria.

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

Alueelle sijoitettavan aurinkovoimalan tasavirtateho noin 36 MWp. Asemapiirroksen mukaisesti alueelle sijoitetaan aurinkopaneeleita 48774 kpl, muuntamoita 5 kpl (118,3m<sup>2</sup>), akkuenergiavarastoja (BESS-laitemoduleita) 24 kpl (354 m<sup>2</sup>), Keskijännitelaitteistoja (MV skid) 6kpl (177m<sup>2</sup>), kojeisto- ja valvomorakennus (75 m<sup>2</sup>), sähköasema, 110 kV muuntaja ja kytkinkenttä sekä aluetta kiertämään 2 metriä korkea aita. Aurinkopuisto liitetään Fingrid Oyj:n Hirvisuo-Jylkkä 110kV:n voimajohtoon, joka kulkee hankealueen vieressä.

Rakennus ja ympäristölautakunta on tehnyt hankkeesta myönteisen suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätöksen 10.12.2025 § 147.

Hakija hallitsee rakennuspaikkaa vuokrasopimuksella.

Naapureiden kuulemiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n ja 137 §:n, sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n ja 86 §:n mukaisesti suunnittelutarveratkaisun ja rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettu Kokkola-lehdessä ja kuulutettu yleisessä tietoverkossa 29.10.2025. Nähtävillä oloaikana ei jätetty kirjallisia huomautuksia hankkeesta.

Luontoselvityksessä suositeltu suojavyöhyke on jätetty asemapiirroksessa rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakemukseen liitettyjen suunnitelmien, asiakirjojen ja saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää toteuttamisen edellytykset. Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

-Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin.

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat  
Lujuuslaskelmat  
Pohjatutkimus

### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

Paikan merkitseminen  
Sijaintikatselmus

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Vastaava työnjohtaja huolehtii tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeusluvan/suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Sähköalan ammattilaisen tulee tehdä käyttöönottotarkastus aurinkosähköjärjestelmälle ennen laitteiston käyttöönottoa.

Käyttöönottotarkastuksesta on laadittava käyttöönottotarkastuspöytäkirja.

Aurinkosähköjärjestelmän asennuksen valmistumisesta on ilmoitettava pelastusviranomaiselle. Pelastusviranomaiselle on varattava mahdollisuus suorittaa tarkastus ennen aurinkosähköjärjestelmän käyttöönottoa.

Aurinkovoimalan tietokortti tulee laatia.

Fingrid Oyj:n lausunnon ehtoja noudatettava.

K.H.Renlundin museon lausunnon ehtoja noudatettava.

Fintrafficin lausunnon ehtoja noudatettava.

Elinvoimakeskuksen lausunnon ehtoja noudatettava.

Puolustusvoimien lausunnon ehtoja noudatettava.

Pelastusviranomaisen lausunnon ehtoja noudatettava.

Ympäristövalvonnan lausunnon ehtoja noudatettava.

Hulevesisuunnitelma tulee toimittaa ennen rakentamisen aloittamista.

Hankealueelle tehtävistä ojituksista tulee tehdä vesilain mukainen ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle.

Aloituskokoukseen mennessä tulee toimittaa tarkempi selvitys valituista aurinkopaneeleista ja niiden mahdollisista häikäisyriskeistä.

Rakennus- ja  
ympäristölautakunta

06.05.2026

---

- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- Päätös on maksullinen

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Ohjeet valitus/oikaisumenettelystä liitteenä. Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

**Päätös**