

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä 27.4.2026 § 9 (lupatunnus 272-2025-219)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
358/10.03.00.01/2026

Valmistelijat

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Taustaa

Rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt hylkäävän päätöksen rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa (lupatunnus 272-2025-219) koskevasta hakemuksesta 27.4.2026 § 9.

Poikkeamislupaa haetaan alueidenkäyttölain (AKL) 58 § 1 mom säädöksistä: hanke on voimassa olevan ranta-asemakaavan vastainen. Ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ylitetään, haettu vierasmaja sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle, olevassa loma-asunnossa on jo sauna, vierasmajan kattomuoto poikkeaa kaavamääräyksistä, eikä ranta-asemakaavassa ole erikseen sallittu vierasmajan rakentamista.

Oheismateriaali A (Poikkeamislupapäätös 272-2025-219, karttaliite, asemapiirros, sekä pohjapiirros ja julkisivukuva)

Ennen hylkäävän päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä (8.6.2026) kyseessä olevan rakennuspaikan omistajat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali B (Oikaisuvaatimus)

Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa.

”[...] Rakennusvalvontapäällikön 27.4.2026 tekemä päätös tulee hylätä kokonaisuudessaan ja haettu poikkeaminen tulee hyväksyä.

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädetyksestä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamislupaa ei voi myöntää jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tämä hanke ei voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, sillä Kokkolan kaupungilla ei ole kaavoituskatsauksen mukaan suunnitelmia kaavoituksesta tällä alueella. Kaavan toteutumiselle haitan voidaan katsoa olevan niin vähäinen. Poikkeaminen harjakattoisuuden vaatimuksesta on aikaisempien lupien kohdalla niin tässä kohteessa kuin muuallakin kaavan alueella katsottu sellaiseksi, että lupa on voitu myöntää ilman poikkeusta.

Hanke ylittää kokonaisrakennusoikeuden 20 krm² ja kaavan mukaisen saunan rakennusoikeuden 10 krm². Nämä ylitykset ovat todella vähäisiä varsinkin, kun ottaa huomioon Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksessä vapaa-ajan rakennuspaikkojen rakennusoikeuden. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä päärakennuksen rakennus oikeus 120 krm² ja saunan 30 krm². Nämä rakennusjärjestyksen rakennusoikeuden määrät ovat lähtökohtana rantaosayleiskaavojen päivityksessä, mikä on vireillä Kokkolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2026. Tämä tarkoittaa, että kaupunginvaltuuston tahtotila on kasvattaa nykyisiä rakennusoikeuksia.

Hanke ylittää ranta-asemakaavassa määrätyn rakennusalan pinta-alansa verran eikä aiheuta ympäristön säilymisen kannalta haittaa lähivirkistysalueelle. Erityisenä syynä saunarakennuksen sijoittumiselle voidaan pitää sitä, että valmista tietä ei tarvitse siirtää muualle eikä päärakennuksen eteen tule näkymää plokkaavaa rakennusta.

Poikkeamislupaa on haettu saunarakennukselle ei vierasmajalle. Lupakäsittelyn aikana viranomaisen toimesta rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu vierasmajaksi. Tätä muuttamista ei ole perusteltu mitenkään. Hakijan mielestä kysymys on selkeästi pääkäyttötarkoitukseltaan saunarakennuksesta, missä on löylyhuone, pesuhuone, wc ja saunatupa pukuhuoneena.

Poikkeusluvan puoltamista puoltaa myös päätöksentekijä rakennusvalvontapäällikkö [...] viittaus: (suora lainaus) Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, tai vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska ranta-asemakaavan mukaisella rakennuspaikalle ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä olemassa olevalla loma-asunnolla erityisiä suojeluarvoja. Poikkeamisluvan myöntäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö-, tai muita vaikutuksia koska kyse on rakentamisesta olemassa olevalla ranta-asemakaavan mukaisella rakennuspaikalla. [...]"

Oheismateriaali B Oikaisuvaatimus

Kielteistä poikkeamislupapäätöstä on perusteltu muun ohella seuraavasti.

"[...] Kyseessä olevalla rakennuspaikalla on poikettu ranta-asemakaavan määräyksistä jo loma-asunnon rakentamisvaiheessa. Kun kaavan mukainen loma-asunnon maksimikerrosala on korkeintaan 80 k-m² (loma-asunnon rakennusoikeus 60 m² ja kaavan määräysten mahdollistaessa maksimissaan 20 k-m²:n suuruisen saunan rakentamisen yhdistettynä loma-asuntoon) on rakennettu käyttöullakkoa koskeva muutos mukaan luettuna – ja sähköisten lupatietojen mukaan 90 k-m²:n suuruinen loma-asunto. [...]"

Ranta-asemakaavassa ei ole sallittu erillisen vierasmajan rakentamista. Ranta-asemakaavassa rakentamiseen tarkoitettun

alueen -, eli rakennusalan rajauksella on ratkaistu rakentamisen etäisyys rannasta. Vierasmaja on hakemukseen liitetyn pohjapiirroksen mukaan varusteluiltaan verrattavissa pieneen loma-asuntoon. Vierasmaja sisältää katetulla terassilla toisistaan erotetut sauna ja tupatilat, joista viimeksi mainitussa on ruuanlaittomahdollisuus.

Kyseessä on ranta-asemakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, jota koskevassa lupaharkinnassa ei sovelleta alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarvetta (AKL 72 §) säädöksiä, eikä myöskään rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista koskevia määräyksiä-, muutoin kuin tarpeellisten ranta-asemakaavan määräyksiä tarkentavin osin (esim. katetun terassin pinta-ala, rakennuksen korkeus jne). Ranta-asemakaavan mukaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja koskevat voimassa olevan ranta-asemakaavan määräykset rakennuskohtaisista rakennusoikeuksista ja kokonaisrakennusoikeudesta.

Koska rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta ranta-asemakaava-alueella, ei niitä myöskään voida käyttää kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämisen perusteena. Tällä hetkellä voimassa olevassa Kokkolan rakennusjärjestyksessä esimerkiksi saunarakennuksen maksimikerrosala ranta-alueen vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla on 30 m². Ranta-asemakaava-alueilla rakennusoikeus on kuitenkin määrätty kaavassa, eikä rakennusjärjestyksen määräykset siksi muodosta erityistä rakentamislain edellyttämää syytä tai perustetta poiketa ranta-asemakaavasta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole myöskään aiemmin olleet ohjeena ranta-asemakaavoja laadittaessa. Kaavan mukaisten maksimikerrosalojen ylityksiin ja esim. poikkeamisiin rantaetäisyyksistä on suhtauduttu kielteisesti, mikäli ei ole ollut rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää erityistä syytä poiketa kaavamääräyksistä. Erityisen syy on oltava maankäytöllinen (rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvä).

Tässä tapauksessa ranta-asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta on käyttämättä enää 10 k-m², kun vuonna 2010 valmistuneeseen – ja saunatilat sisältävän loma-asunnon käyttöullakon tilat on otettu asumiskäyttöön ja mikäli rakennuspaikalla sijaitsevaa leikkimökkiä ei lasketa mukaan. Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaavoittajalta kahteen eri otteeseen suunnitelmamuutosten -, sekä valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen vuoksi. Molemmat annetut lausunnot ovat kielteisiä.

[...]

Yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, että esimerkiksi kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta poikettaessa, tulisi poikkeaminen voida myöntää kaikille vastaavassa tilanteessa olevilla ranta-alueiden maanomistajille ja muille oikeudenhaltijoille. Tällä samalla ranta-asemakaava-alueella on yhteensä 15 kpl – ja viereisellä ranta-asemakaavamuutosalueella lisäksi 2 kpl RA-korttelialueelle sijoitettavaa rakennuspaikkaa. Molempien kaava-alueiden lomarakennuspaikkoja koskevat kaavamääräykset ovat keskenään samansisältöiset. Katajaluodon alueella edellä mainitulle ranta-

asemakaavamuutosalueelle on yhdelle lomarakennuspaikalle rakennus- ja ympäristöautakunta myöntänyt vuonna 2020 poikkeamisen, jossa saunarakennuksen rakennusoikeus ylitettiin 10 k-m²:llä. Kokonaisrakennusoikeutta ei kuitenkaan hankkeessa ylitetty, rakennustyyppi oli erikseen sallittu ranta-asemakaavassa ja lisäksi se sijoittui kaavan mukaiselle rakennusalueelle. Nyt kyseessä olevassa hankkeessa poiketaan käytännössä kaikesta siitä mitä ranta-asemakaavassa on määrätty. Koska erityistä rakentamislain 57 §:n tarkoittamaa rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää syytä haettuihin poikkeamisiin ranta-asemakaavasta ei ole olemassa, on mahdollisuudet ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden kasvattamiseen, rakennusalan muuttamiseen ja vierasmajan rakentamiseen tutkittava yksittäisen luparatkaisun sijaan ranta-asemakaavaa muuttamalla. Ranta-asemakaavan vanhentuneisuuteen on viitattu myös itse poikkeamislupahakemuksen perusteluissa.

Maanomistajan oikeudesta ranta-asemakaavan laatimiseen on säädetty alueidenkäyttölain 74 §:ssä.

”74 § Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen
Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa.”

Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.”[...]

Vastine oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen valmistelussa, kaavoittajan kielteisessä lausunnossa ja päätöksen perusteluissa esiin tuodun lisäksi vastineena oikaisuvaatimukseen todetaan seuraavaa.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että hanke ei voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, sillä Kokkolan kaupungilla ei ole kaavoituskatsauksen mukaan suunnitelmia kaavoituksesta tällä alueella ja että kaavan toteuttamiselle haitan katsotaan olevan vähäinen. Myös poikkeaminen kaavan kattomuotoa koskevasta määräyksestä katsotaan vähäiseksi. Tähän on todettava, että ranta-asemakaavat ovat olleet ja ovat edelleenkin lähtökohtaisesti maanomistajien itsensä laadittamia – ei kunnan tai kaupungin. Kokkolan kaupungin kaavoituskatsauksessa onkin mainittuna nimenomaan rantaosayleiskaavojen päivittäminen, kuten oikaisuvaatimuksessakin on tuotu esiin. Ensivaiheessa on tarkoitus päivittää jo käynnistetyn vyöhyketarkastelun pohjalta rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia, yhtenäistää esitystapaa, sekä selkeyttää kaavamerkintöjä ja määräyksiä.

Aloitusvaiheessa oleva päivittäminen ei siten kaavoituskatsauksen tietojen mukaan koske yksityisessä omistuksessa oleville ranta-alueille laadittujen ranta-asetuskaavojen päivittämistä, vaan se jää edelleenkin ranta-alueen maaomistajien huolehdittavaksi AKL:n 74 §:n mukaisesti. Kattomuotoa koskevan poikkeamisen vähäisyyden osalta oikaisuvaatimuksessa esitetty sitä vastoin pitää paikkansa, kun sen vaikutuksia arvioidaan suhteessa siihen miten hankkeessa muutoin poiketaan ranta-asetuskaavasta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kokonaisrakennusoikeuden ja ranta-asetuskaavassa saunalle varatun rakennusoikeuden ylitykset olisivat vähäisiä, kun niitä verrataan rakennusjärjestyksen mukaisiin vapaa-ajan asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin. On syytä huomata kuten edellä on jo todettu, että rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta ranta-asetuskaava-, tai oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan alueilla niiltä osin kun kaavassa on asiasta määrätty, eikä tuleva rantaosayleiskaavan päivittäminen kaavoitustarkastuksen mukaan koske ranta-asetuskaava-alueita. Ranta-asetuskaava-alueilla kaavan päivittäminen tapahtuu juuri kyseessä olevaa kaavaa muuttamalla AKL:n 74 §:n mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että poikkeaminen rakennusala-alueesta ei aiheuta haittaa lähivirkitysalueelle ja että erityisenä syynä poikkeamiseen olisivat näkymät ja rakennuspaikalle johtava tie. Tähän voidaan todeta, että ranta-asetuskaavan mukaisella rakennusala-alueella, esimerkiksi loma-asunnon pohjoispuolella on vielä rakentamatonta tilaa kaavan mukaiselle ja kaavan mukaisen rakennusoikeuden puitteissa olevan rakennuksen rakentamiselle ilman, että se peittäisi näkymiä -, tai sijoittuisi Pukkikarin koillisrantaan myötäilevän tierasitteen päälle. Erityisenä syynä ei myöskään voida pitää rakennuspaikan läpi johtavaa tietä, koska tien nykyinen sijainti ei ole käyttöoikeusyksikön (yksityisieläin mukainen oikeus) mukainen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuksen käyttötarkoitus olisi viranomaisen toimesta muutettu saunarakennuksesta vierasmajaksi ilman perusteluja.

Poikkeamislupaa koskeva hakemus on jätetty ennakkokäsittelypyyntönä vireille 15.4.2025. Vastauksena ennakkokäsittelypyyntöön on 24.4.2025 ilmoitettu hakemuksen ennakkokäsittely ja viestit -toiminnon kautta hakemuksen korjaustarpeista (mm. käytetty rakennusoikeus) ja puuttuvista liitteistä. Samassa yhteydessä on tiedotettu perustuen rakennuksen pohjapiirrokseen, että kyseessä ei ole saunarakennus, koska yli puolet rakennuksesta on muuta kuin saunaan liittyviä tiloja, eikä saunarakennuksessa saa olla ruuanlaittomahdollisuutta, kuten sähkö-, puu- tai kaasuhellaa. Viestissä on ilmoitettu lisäksi, että kyseessä oleva rakennus edellä olevan vuoksi tulkitaan joko vierasmajaksi, tai toiseksi vapaa-ajan asuinrakennukseksi samalle rakennuspaikalle. Viestissä tiedotettiin myös, että hakemusta ei voida puoltaa, koska lähes kaikki rakennusoikeus rakennuspaikalla on käytetty olemassa olevaan loma-asuntoon.

Täydennyspyynnön jälkeen hakijoiden valtuuttama asiamies muutti ennakkokäsittelyssä olevaa hakemusta ja liitteenä olevia piirustuksia siten, että poikkeamislupaa haetaan vierasmajalle ja liitteenä olevan asemapiirroksen kerrosalalaskelmassa, sekä pohja- ja julkisivupiirustusten nimiössä uudisrakennus on nimetty vierasmajaksi. Pohja- ja julkisivupiirustukset säilyivät muilta osin muuttumattomina. Täydennetyt hakemuksen jättämiselle annettiin lupa 5.5.2025 ja ensimmäinen kaavoittajan kielteinen lausunto hakemuksesta saapui 13.5.2025. Hakemuksessa -, hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmapiirustuksissa -, hakemuksesta annetuissa lausunnoissa ja lausuntoon asiamiehen laatimassa vastineessa hankkeena on ollut saunarakennuksen sijaan vierasmaja aina hakemuksen vireille jättämisestä 5.5.2025 alkaen. Myös naapurusto on kuultu hakemuksesta viran puolesta uudelleen siten, että kyseessä on vierasmajan rakentaminen. Viran puolesta naapurit oli kuultava uudelleen muun ohella hankkeen vireille jättämisen jälkeen tapahtuneiden muutosten vuoksi. Vasta viimeisessä -, toisen luvanhakijan laatimassa vastineessa (lähetetty lupaviestillä 8.3.2026) kaavoittajan jälkimmäiseen kielteiseen lausuntoon, on uudisrakennus nimetty jälleen saunarakennukseksi.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia asiaperusteita, jonka vuoksi asiaa olisi arvioitava 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