

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 11.12.2025

Pykälä: 20 §

Valmistelija: Minna Torppa

Poikkeamislupapäätös 272-2025-372

Hakija

Rakennuspaikka

272-404-8-27

Torpparintie 1

67700 KOKKOLA

Asian vireilletulo

16.09.2025

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

Olemassa olevan rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan 3 asuntoa.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Kallisen kylän Rantala -niminen tila RN:o 8:27 (272-404-8-27), joka muodostaa voimassa olevan asemakaavan (rakennuslain aikainen rakennuskaava) 21. korttelissa rakennuspaikan nro 4. Torpparintien ja Kirkkotien kulmauksessa sijaitsevan rakennuspaikan pinta-ala on 924 m². Rakennuspaikan ensisijainen osoite on Torpparintie 1. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta Torpparintieltä ja rakennuspaikan ensisijainen osoite on Torpparintie 1. Rakennuspaikka on hakijoiden

omistuksessa, kopio lainhuutotodistuksesta on hakemuksen liitteenä.

Rakennuspaikka on rakennettu ja sillä sijaitsee vuonna 1949 valmistuneeksi merkitty 2-kerroksinen omakotitalo (266 k-m²), sekä vuonna 1968 valmistuneeksi merkitty 1-kerroksinen talousrakennus (28 k-m²).

Sovellettavat säädökset ja haetut poikkeamiset:

Uusi rakentamislaki (RakL; 751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025.

Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista (132/1999) kumottiin rakentamista koskevat säädökset, tehtiin muun ohella teknisluonteisia muutoksia ja nimi muutettiin alueidenkäyttölainsiksi (AKL).

Rakentamislain 57 § (Poikkeamislupa) mukaan:

”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölainsäädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. 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. [..]”

Poikkeamista haetaan voimassa olevan asemakaavan asuntojen

lukumäärää koskevasta määräyksestä. Lisäksi yhtä kolmesta asunnosta on tarkoitus käyttää myös lyhytvuokraukseen, mikä poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (AOR).

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

”[...] Hakemuksen perustelut.

Kiinteistö on merkitty asemakaavassa AOR II -merkinnällä, jonka perusteella kiinteistölle saisi rakentaa 2 asuntoa. Kaava on alueen rakentamista ja jatkokäyttöä ajatellen vanhentunut. Haettava asuntomäärän lisääminen ei vaikuta kiinteistön rakennettuun pinta-alaan.

Arvio hankkeen vaikutuksista ympäristöön. Hanke sijoittuu alueelle, jossa on paljon olemassa olevia rivitaloja, paritaloja ja jopa kerrostaloja. Hanke soveltuu rakennuspaikalle hyvin eikä aiheuta negatiivista vaikutusta ympäristölle tai alueen jatkoakaavoitukselle.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 28.12.1974 rakennuslain aikana laadittu ja hyväksytty Kaarlelan Kirkonmäen rakennuskaava. Rakennuslain jälkeisen -, eli maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa aiemmat rakennuskaavat muuttuivat asemakaavoiksi. Asemakaavassa rakennuspaikka on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta AOR1, jossa rakennuspaikalle saa rakentaa asunnon kutakin rakennuspaikan täyttä 450 m² kohti. Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla e 0.3. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen rakennusala ja lisäksi rakennuspaikan pohjoiskulma -, sekä Torpparintien ja Kirkkotien puoleinen reuna on määrätty istutettavaksi.

Naapurien kuuleminen:

RakL:n 64 §:n (kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta) 1 mom mukaan ” Kunnan on ennen

poikkeamislupaa, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.” Saman pykälän 3 mom mukaan ”Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.”

Hakemuksen liitteenä on RakL:n 64 § 3 mom mukainen selvitys naapureiden kuulemisesta. Lisäksi Kokkolan kaupunkia on kuultu poikkeamislupahakemuksesta viran puolesta kirjeitse. Kuulemisen yhteydessä ei ole saatu kirjallisia huomautuksia.

Yhteenveto

Rakennuspaikalla sijaitsevan ja rekisteritietojen perustella omakotitaloksi luokitellun asuinrakennuksen 1. kerrokseen halutaan rakentaa 3 huoneistoa. Rakennuksen toisessa kerroksessa on hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien mukaan ullakkotilaa. Voimassa olevassa rakennuskaavassa rakennuspaikan rakennusoikeus on tehokkuusluvulla 0.3 perusteella yhteensä 277 k-m². Asuinrakennuksen – jolle käyttötarkoituksen muuttamista ja poikkeamislupaa haetaan, ja rakennuspaikalla sijaitsevan talousrakennuksen kerrosala yhteenlaskettuna ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Rakennukset ovat kuitenkin nykyajajuuudessaan olleet jo rakennettuina rakennuskaavan voimaan tullessa, eikä käytetty kerrosala hankkeen toteuttamisen seurauksena myöskään kasva.

Asemakaava sallii 1 asunnon tontin alkavaa 450 m² kohti, minkä mukaan tontin pinta-ala oikeuttaa kahteen asuntoon. Poikkeamislupaa haetaan 3 asunnon rakentamiseksi rakennuksen 1. kerrokseen. Kaavoittaja on antanut hakemuksesta ehdollisen lausunnon, jossa todetaan, että luvan

myöntämistä voidaan puoltaa, mikäli lyhyt vuokraus koskee vain yhtä asuntoa. Hakijan ilmoituksen mukaan vain yhtä asuntoa on suunniteltu käytettäväksi lyhyt vuokraukseen.

Koska muutostoimenpiteiden seurauksena rakennuksen kerrosala ei kasva ja naapurit ovat hyväksyneet kuulemisen yhteydessä myös lyhyt vuokrauksen - jolla on pysyvää asumista enemmän vaikutusta naapurustoon, voidaan poikkeamista asuntojen lukumäärästä ja asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta puoltaa ehdolla, että lyhyt vuokraus koskee vain yhtä asuntoa. Rakentamisluvan yhteydessä on suunnitelmia tarkennettava muun ohella tilojen käyttötarkoituksen osalta.

Rakennuspaikalla on voimassa AKL 81 §:n 3 mom mukainen rakennuskielto: rakentamislupaa ei saa myöntää kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. Tämä poikkeamislupa ei koske poikkeamista em. rakennuskiellosta, vaan asia tulee ratkaistavaksi rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä. RakL 43 b §:n mukaan tontin muodostaminen asemakaavan mukaisesti pitää olla toteutettuna ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, **Puoltava:**

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa olemassa olevaan rakennukseen kolme asuntoa. Täten rakennuksesta tulee siis rivitalo. Julkisivuun ei tule muutoksia. Kiinteistön käyttötarkoitus asemakaavassa on AOR (Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue): Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa asunnon kutakin tontin täyttä 450 m² kohti. tontin koko on 924 m², joten tämän mukaan tontille saisi rakentaa vain kaksi asuntoa. Olemassa olevaan rakennukseen saadaan kuitenkin hyvin mahtumaan kolme asuntoa yhteen kerrokseen. Ja kun autopaikatkin saadaan mahtumaan tontille hyvin ja pihatoiminnoillekin jää tilaa, on hanke hyvin perusteltavissa. Lisäksi saadaan vanha rakennus pysymään

käytössä ja osana kaupunkikuvaa.

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 25.11.2025, **Ehdollinen:**

Jos lyhytvuokraus koskee vain yhtä asuntoa, asia ok. Mutta jos lyhytvuokrausta tapahtuu useamman asunnon osalta, ei se onnistu tällä kaavamääräyksellä, koska sitten käytännössä olisi kyse majoitustoiminnasta eikä asumisesta.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut ,2 kpl

Naapurien kuuleminen ,9 kpl

Pohjapiirustus, 2kpl

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Virallinen karttaote

Päätös

Hankkeelle myönnetään anottu poikkeamislupa voimassa olevan asemakaavan määräyksistä, ehdolla, että lyhytvuokrauksen käytetään vain yhtä rakennuksen kolmesta asunnosta.

Perustelut:

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

- rakentamistoimenpiteet tapahtuvat olemassa olevan rakennuksen sisäpuolella niin, ettei käytetty kerrosala kasva
- hankkeella ei ole vaikutusta katunäkymälle
- rakennuspaikalla on riittävästi tilaa 3 asunnon vaatimille pihatoiminnoille ja asemapiirroksessa on osoitettu riittävä määrä

autopaikkoja (3), jolloin pysäköintipainetta kadulle ei synny

- lyhyt vuokrauksen kohdistuessa vain yhteen rakennuksen kolmesta asunnosta, ei toiminnalla ole merkittävää vaikutusta naapurustolle
- poikkeamisella ei vaikeuteta ympäröivän korttelialueen kaavan mukaista käyttöä

Hanke ei vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeutta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja,
- rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla, hankkeeseen ei liity purkamistoimenpiteitä, eikä hankkeella ole vaikutusta rakennuksen ominaispiirteisiin

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040 806 8097

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)
Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölupautakunnan RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, alueidenkäyttölaki 58 §

Julkaisupäivä

12.12.2025

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. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 12.12.2025

Päätös on lainvoimainen 20.01.2026 (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 §.)

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 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 rakentamislaisissa 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 maksuunpanttu.