

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 19.12.2025

Pykälä: 22 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2025-385

Hakija

Rakennuspaikka

272-422-13-29

Ruotsalon Kirkkotie 539

68320 RUOTSALO

Asian vireilletulo

18.09.2025

Toimenpide

Uusi rakennus

Hankkeena on rakentaa 1-kerroksinen hallirakennus (317 m2).

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa Ruotsalon kylässä, osasta Valkama -nimistä tilaa. Tilan kiinteistötunnus on 272-422-13-29-M603.

Rakennuspaikka sijoittuu määräalalle. Palstan pinta-ala on 18851 m2, josta on vuokrattu noin 5500 m2 kokoinen alue rakentamista varten.

Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, selvitys rakennuspaikan hallinnasta on lupahakemuksen liitteenä. Rakennuspaikka on rakentamaton. Sähköisten tietojen mukaan kyseisen kiinteistön rasitteena on merkitty yksityistie (Y2003-30634) Järvikyläntie, käyttöyksikön osa 3

sekä yksityistielain mukainen tieoikeus (Y2005-11707).

Hanke:

Hankkeena on rakentaa 1-kerroksinen hallirakennus (317 m²).

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista Rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla.

Hanke poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesta alueen käyttötarkoituksesta, koska hallirakennus sijoittuu osittain kaavan mukaiselle a-alueelle (maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuva asutusalue) ja M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Lisäksi hanke poikkeaa Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 8.2 mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan riittävä, kuitenkin vähintään yksi hehtaari.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

Poikkeamisen perustelut, vaikutukset ja erityiset syyt -liite on lupahakemuksen liitteenä. Alla on lyhyt ote kyseisestä liitteestä:

”Maankäytölliset perusteet

Rakennuksen sijoittaminen Ruotsaloon on maankäytöllisesti perusteltua, sillä vaiheyleiskaavassa tontille on merkitty yksi rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 500 m². Tässä hankkeessa tontille sijoitettava toimitila ja suunnitelmassa oleva asuinrakennus eivät ylittäisi tätä rajaa.

Kunnallistekniikka on helposti liitettävissä tontin rakennuksiin. Toiminta on luonteeltaan pienimuotoista ja suurin osa työstä tapahtuu asiakkaiden tiloissa, joten alueelle ei synny merkittävää liikenne- tai meluhaittaa.

Rakennushankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen infrastruktuuriin tai ympäristöön. Vesijohtolinja kulkee tontin läheisyydessä, mikä mahdollistaa liitännän ilman laajoja kaivuutöitä.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Ruotsalon kyläasutuksen vaiheyleiskaava, joka on hyväksytty 26.8.2019. Yleiskaavan mukaan rakennuspaikka on merkitty merkinnöillä a eli maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuva asutusalue sekä merkinnällä M eli maa- ja metsätalousvaltainen alue. A-alueelle on kaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka punaisella merkinnällä. Lisäksi kaavassa on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti kiinteistön viereen.

Ote maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvan asutusalueen kaavamääräyksestä rakennusoikeuden osalta:

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen päärakennuksen ja muita rakennuksia. Jätevedenkäsittely tulee hoitaa ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m² ja aina vähintään 300 m². Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.

Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus määrittyy a-alueiden mukaisesti.

Kaavan yleiset määräykset:

Suunnittelutarverkaisuus tulee tehdä rakennuslupamenettelyn yhteydessä jos rakennuslupaa haetaan muulle kuin kaavassa osoitetulle uudelle rakennuspaikalle.

Alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa tulee huomioida alueen erityiset maisemalliset arvot.

Tulvavaara-alueilla vesivahingoille alttiiden rakennusosien korkeudet tulee

määrittää rakennuslupavaiheessa.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen vaikutus avoimeen viljelysmaisemaan. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle niin, että ne muodostavat ehyen pihapiirin.

Alueella olevat kiviaidat tulee säilyttää.

Uusien rakennuspaikkojen kohdalla tulee ensisijaisesti käyttää olemassa olevia tieliittymiä alemmalle tieverkolle taikka useamman uuden rakennuspaikan kohdalla keskittää liittyminen yhden uuden liittymän kautta.

Uuden asuinrakentamisen sijoittelussa tulee huomioida alueella toimivat maatilat ja niiden toimintaedellytykset. Tarvittava suojaetäisyys karjasuojan ja maatilan talouskeskukseen kuulumattoman asuinrakennuksen välillä huomioidaan vähintään karjatilan toiminnalle myönnetyn voimassa tai vireillä olevan ympäristöluvan mukaisesti.

MRL 127§:n nojalla määrätään, että kaava-alueella olevia ennen vuotta 1960 rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkamislupaa. Luvasta on myös pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos purkaminen saattaa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Lupa on myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä.

Pihapiiriä, jolla säilytetään arvokas tai huomionarvoinen rakennus, saadaan mitoituksellisten lähtökohtien estämättä täydentää uudella asuinrakennuksella. Uudisrakennuksen tulee sijoittua samalle rakennuspaikalle/pihapiiriin ja sopeutua pihapiirin sekä rakennuksen sijoittelun että rakennustavan osalta.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut osan naapureista. Naapurit ovat nähneet hankkeen suunnitelmat eikä naapureilla ole huomautettavaa hankkeesta. Yhtä naapuria ei tavoitettu kuulemisen yhteydessä, koska oikeudenomistajia ei löytynyt.

Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei rajanaapurin ominaisuudessa ole huomauttamista. Viran puolesta on kuultu Järvikyläntien yksityistien tiekuntaa. Kuulemisaikaan mennessä ei saatu muistutuksia hankkeesta.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Ruotsalossa määräalalla, josta hakija on vuokrannut noin 5500 m² kokoisen alueen. Rakennushankkeena on rakentaa uusi 1-kerroksinen hallirakennus, joka on hakemukselle liitettyjen suunnitelmien mukaan 317 m². Alueella on voimassa Ruotsalon kyläasutuksen vaiheyleiskaava. Hanke poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesta alueen käyttötarkoituksesta, koska hallirakennus sijoittuu osittain kaavan mukaiselle a-alueelle (maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuva asutusalue) sekä M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen määräyksestä 8.2, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan riittävä, kuitenkin vähintään yksi hehtaari.

Rakennusoikeus tässä tapauksessa tulkitaan rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan. Rakennuspaikka sijoittuu suurimmaksi osaksi kaavan mukaiselle M-alueelle. Kaavan mukaan M-alueella on merkintä, että olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus määräytyy a-alueiden mukaisesti. A-alueille määrättyä rakennusoikeutta ei tässä tapauksessa voida soveltaa, koska kyseessä on rakentamaton rakennuspaikka. Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti kohdan 8.2 mukaan: "Muuhun kuin asunto- tai maataloustarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan käyttötarkoitukseensa soveltuva ja pinta-alaltaan riittävä, kuitenkin vähintään yksi hehtaari. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 800 m²." Tässä tapauksessa rakennusoikeus on pinta-alan mukaisesti määriteltynä maksimi eli 800

m2.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa on voimassa Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava 2040. Ruotsalo on merkitty kaavassa merkinnällä Palvelukylät. Palvelukylinä on osoitettu seudullisesti merkittävä kyläverkosto. Kehittämisperiaatteina on mainittu, että alueiden käytön suunnittelussa luodaan edellytykset paikallisten palveluiden kehittämiseksi asuminen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Suunnittelussa korostetaan taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.

Rakennuspaikan lähialueella noin 300 metrin etäisyydellä sijaitsee muu kulttuurihistoriallinen kulttuuriperintökohde "Ali-Valkama", joka on merkitty merkinnällä historiallinen asuinpaikka.

Hankkeesta on pyydetty lausunnot kaupunkisuunnittelusta, ympäristötarkastajalta sekä Kälviän Vesiosuuskunnalta. Kaupunkisuunnittelun lausunnossa sanotaan, että rakennusoikeutta ei ylitetä ja toiminta on luonteeltaan alueelle sopivaa. Ympäristötarkastajan lausunnossa todetaan, että rakentamiselle ei ole ympäristönsuojelullisia esteitä. Lisäksi lausunnossa suositellaan vähentämään rakentamisen aiheuttamia haittoja luonnolle ja ympäristölle lausunnon mukaisesti. Kälviän vesiosuuskunnan lausunnossa sanotaan, että vesijohtoon liittyminen on mahdollista, mutta vesijohdon päälle ei saa rakentaa tai vesijohto tulisi siirtää. Lausunnon liitteenä olevan kartan mukaan vesijohto kulkee tilan läpi.

Hakija on kuullut osan naapureista. Naapurit ovat nähneet hankkeen suunnitelmat eikä naapureilla ollut huomautettavaa hankkeesta. Yhtä naapuria ei tavoitettu kuulemisen yhteydessä, koska oikeudenomistajia ei löytynyt. Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta naapurina

sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Viran puolesta on kuultu Järvikyläntien yksityistien tiekuntaa. Kuulemisaikaan mennessä ei saatu muistutuksia hankkeesta. Hakija on esittänyt hankkeesta perustelut, vaikutukset ja erityiset syyt. Perustelut ovat hakemuksen liitteenä.

Rakentamisessa tulee huomioida hankkeesta saadut lausunnot. Rakentamisluvan yhteydessä ratkaistaan tarkemmin vesijohdon sijainti. Erityisenä syynä poikkeamiselle voidaan tässä nimenomaisessa tapauksessa pitää sitä, että rakentaminen sijoittuu olemassa olevan tien ja vesijohdon läheisyyteen, joten rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa. Rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa ehdollisena.

Lausunnot ja käsittelyt

Elisa Lindgren 03.11.2025, :

Rakennus sijoittuu osittain kaavan mukaiselle rakentamiseen soveltuvalla alueella ja osittain M-alueella. Rakentamiselle ei ole ympäristönsuojelullisia esteitä.

Rakentamisen aiheuttamia haittoja luonnolle ja ympäristölle suositellaan vähennettävän mm. seuraavilla keinoilla:

- Säästetään pihaan ja ympäristöön suurimpia puita, pensaita ja alkuperäistä kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan. Erityisesti Pikkulahden rannan suunnassa olemassa olevan puuston säilyttäminen ekologisena käytävänä on huomioitava.
- Rakennuspaikan vieressä kulkevan ulkoilureitin ja rakennuksen välillä tulee säilyttää riittävä suojapuusto.
- Säilytetään lahoppuustoa ja siirretään olemassa olevaa lahoppuustoa rakentamisen tieltä kiinteistön muihin osiin.
- Tarvittava rakennuspaikan puuston poistaminen toteutetaan lintujen pesimäajan (1.4.-31.7.) ulkopuolella.
- Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida alueella olevien kivaitojen

säilyminen.

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, :

Hallirakennuksen sijaintia tulisi miettiä uudestaan, nyt se on vain 8 metrin päässä rajasta. Ja tällä kahdeksan metrin alueella kulkee myös tierasite. Olisi varmasti järkevää ottaa hallia vähän kauemmas tierasitteesta. Lisäksi alueella on vanhoja kiviaitoja, jotka tulee säilyttää. Viemäröinti on tarkoitus vetää kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan hiihtoladun läpi toiselle kiinteistölle. Olisi helpompaa kun pysyttäisiin omalla kiinteistöllä. Muuten halli ok, mutta halli vähentää asuinrakennukselle jäävää rakennusoikeutta, kuten hakijakin oli perusteluissa maininnut.

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 08.10.2025, **Puoltava:**

Edellisessä lausunnossa esiin nostetut asiat on otettu huomioon uusissa suunnitelmissa. Rakennusoikeutta ei ylitetä ja toiminta on luonteeltaan alueelle sopivaa. Hanketta voidaan puoltaa.

Tekninen Karttatilaus 18.09.2025, :

Rakennuslupakartat lisätty hakemukseen.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Julkisivupiirustus

Kaupparekisteriote

Muu liite - Kiviaita

Muu liite - Kiviaita

Muu liite - Kiviaita

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen - Järvikyläntien yksityistien tiekunnan kuuleminen
Naapurien kuuleminen - Kokkolan kaupunki
Pohjapiirustus
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kuitti
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kuitti
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Vuokrasopimus
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Vuokrasopimus kartta
Virallinen karttaote
Viranomaislausunto - Kälviän vesiosuuskunnan lausunto hankkeesta

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen ehdoilla, että:

- vesijohdon päälle ei saa rakentaa tai vesijohto on siirrettävä
- rakennuspaikalla sijaitsevat kiviaidat tulee säilyttää
- hankkeessa tulee huomioida ympäristötarkastajan lausunto

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

- kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on puoltava
- rakennusoikeus ei ylity

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

- rakentamisella ei katsota olevan ympäristönsuojelullisia esteitä

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- hanke on kaupunkikuvallisesti alueelle sopiva, eikä hankkeen katsota johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040 806 8097

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

Rakentamislaki 57 §, Kokkolan kaupungin rakennusjärjestys, kohta 8.2
Rakentamisen määrä

Julkaisupäivä

22.12.2025

Nähtävilläolopaikka

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko www.kokkola.fi

Lupamaksun määräytyminen

Lupamaksu määrätty 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 22.12.2025

Päätös on lainvoimainen 29.01.2026 (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.