

25.06.2025

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 66

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 67

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Hans Snellmanin, varalle Juuso Kokkonien.

Poikkeamislupa (RakL 57 §), kiinteistölle 272-416-4-109, Byrkholmintie 36, lupatunnus 272-2025-156

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 75
433/10.03.00.01/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat:
Sijaintikartat, ote kaavasta, ote kiinteistökartasta ja asemapiirros

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:
Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungissa Knifsundin kylässä, tilalla nimeltä Storvall. Rakennuspaikan osoite on Byrkholmintie 36 ja kiinteistötunnus on 272-416-4-109. Tilan koko on 3378 m². Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, lainhuutotodistus sekä kauppakirja ovat hakemuksen liitteenä. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Byrkholmintieltä.

Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsevat hakijan antamien tietojen mukaisesti vapaa-ajan asunto 98 m², vierastupa 20 m², lato 7 m² sekä saunarakennus 6,4 m². Kerrosala on yhteensä 131,4 m². Yksityistielain mukainen tieoikeus (Y2001-36716) sekä vesilainmukainen käyttöoikeus (0-2007-K13759) on kirjattu tilaa koskeviin kiinteistörekisteritietoihin.

25.06.2025

Hanke:

Hankkeena on olemassa olevan 1-kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen (98 m²) käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säädöksistä. Hanke poikkeaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on liittänyt hakemukselle selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 17.5.1999 vahvistettu Norrströmmenin rantakaava. Rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella, RA ja rantakaavan rakennuspaikalla nro 3. Merkinnän mukaan jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus ja yksi vierastupa, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², kuitenkin siten että saunan ja vierastuvan kerrosala saa olla enintään 20 ka-m². Näiden lisäksi saa rakentaa erillisen enintään 25 ka-m²:n varastorakennuksen. Erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 m rantaviivasta ja alueella olevan kasvillisuuden suojaan.

Erityismääräykset kaavassa:

Lomarakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on oltava puu, väriltään ympäristöön sopiva. Peltiä rakennusmateriaalina sekä kirkkaat peltikatot on vältettävä.

Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on säilytettävä luonnontilassa. Hakkuusuunnitelmia laadittaessa on otettava huomioon maisemalliset näkökohdat.

Rakennuspaikoille on sijoitettava kuivakäymälä, joka on varustettava upotettavalla tiiviillä jätesäiliöllä. Saunojen jätevedet on ennen vesistöön laskemista käsiteltävä hiekkasuodattimilla tai loma-asuntoon sovitetuilla pienpuhdistamolla sekä saostuskaivolla. Lahoavat jätteet on kompostoitava huolellisesti siten että ne hajoavat, hajua tai muuta haittaa tuottamatta. Vesivaurioille alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeustaso on + 1,30 m.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

"Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista:

25.06.2025

Vapaa-ajan rakennuksen muutos vakituiseen asumiseen soveltuvaksi lisäisi rakennuksen käyttöastetta huomattavasti, jolloin sillä olisi omistajalle huomattavasti suurempi käyttöarvo. Tällöin myös rakennukseen huoltoon ja kunnossapitoon olisi käytettävissä enemmän resursseja, joka takaisi rakennukselle pidemmän käyttöiän. Rakennus on rakenteiltaan, tekniikaltaan ja varusteluiltaan täysin verrattavissa normaaliin omakotitaloon, joten mitään konkreettisia muutostöitä ei vakitukselle asumiselle tarvitse toteuttaa.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on jo ennestään vakituista asutusta. Voidaan siis todeta, että haettavassa poikkeamisluvassa esitetty vapaa-ajan rakennuksen muutos asuinrakennukseksi ei lainkaan ole poikkeus kaavan alueen rakentamiseen. Muutoksen myötä alueen maankäyttö ei muutu merkittävästi, eikä se aiheuta haittaa ympäristölle tai naapurustolle. Lisäksi rakennus on jo olemassa oleva, joten se vaikuta alueen luonnonolosuhteisiin tai infrastruktuuriin merkittävällä tavalla. Kaavan alueella tulee huomioida kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu, jota tukisi myös tässä hakemuksessa esitetyn muutoksen myönteinen lausunto.

Vapaa-ajan rakennuksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ei aiheudu kaupungille mitään lisäkustannuksia tai velvollisuuksia. Muun muassa kiinteistölle johtavan tien kunnossapito hoidetaan tienhoitokunnan kustannuksella, kiinteistön jätevedet johdetaan omaan umpisäiliöön, käyttövesi otetaan omasta porakaivosta, rakennuksen lämmityksenä ilmavesilämpöpumppu ja sähköliittymä on jo rakennettu vapaa-ajan rakennuksen rakentamisvaiheessa. Rakennukseen on lisäksi asennettu aurinkosähköjärjestelmä. Järjestelmät on rakennettu vakituiseen asumiseen sovellettavien määräysten mukaisiksi. Muutos tukisi alueen elinvoimaisuutta sekä edistää kestävästä kehitystä hyödyntämällä jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennuksen rakenteet ja tekniikka on suunniteltu ekologisiksi ja kestävästä kehityksen arvot huomioiden.

Rakennuslupakartoissa määritellyt naapurit on kuultu ja kuulemisen yhteydessä on esitetty muutostyön suunnitelmat. Kyseessä olevaan muutokseen ei ole tullut kuulemisten yhteydessä huomautuksia ja kaikki kuultavat ovat olleet myötämielisiä rakennuksen muutokselle.

Jo olemassa oleva rakennus ei muutu julkisivuiltaan lainkaan muutoksen myötä, joten haettavalla muutoksella ei ole alueelle kulttuurillista tai maisemallista vaikutusta. Rakennus on sijoitettu rantakaavan ja viranomaisten määräysten mukaisesti.

Katsomme, että tämän hankkeen tapauksessa kaavasta poikkeaminen on niin vähäinen, ettei kaavan tarkoitus tai naapureiden oikeusturva vaarannu millään tavalla.

25.06.2025

Rakentamislakiin 751/2023, 57 § vedoten:

1)

Alueella on jo olemassa vakituisia asuinpaikkoja, joten emme näe tämänkään hakemuksessa esitetyn muutoksen aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2)

Hakemuksessa esitetty muutos ei mielestämme millään tavoin vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuksen tekniikka on rakennettu täysin määräysten mukaisiksi ja ympäristö huomioiden.

3)

Muutos vakituiseksi asuinpaikaksi ei mielestämme vaikeuta millään tavoin rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Jo olemassa oleva rakennus on tehty muut alueen rakennukset huomioiden ja asettuu hyvin alueen muun rakennuskannan joukkoon. Hakemuksessa esitetty muutos asuinpaikaksi ei millään tavoin muuta itse rakennusta paikalla vaan pelkästään käyttötarkoituksen.

4)

Hakemuksessa esitetty muutos ei aiheuta minkäänlaista konkreettista rakentamistoimenpidettä tai vaikuta muulla tavalla ympäristöön.

Alueidenkäyttölakiin 132/1999 vedoten:

Alueidenkäyttölain (132/1999) 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää kestävää kehitystä ja turvata hyvä elinympäristö. Vakituisen asumisen salliminen jo olemassa olevassa rakennuksessa tukee tätä tavoitetta.

39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa on huomioitava alueen tarkoituksenmukainen käyttö ja olemassa oleva rakennuskanta. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on linjassa tämän periaatteen kanssa.”

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunkisuunnittelusta sekä sivistyspalveluista.

Kaupunkisuunnittelu vastuualueen kielteinen lausunto:

”Alue on voimassa olevan Norrströmmen rantakaavan mukaan loma-asuntojen korttelialuetta. Loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen olisi siis kaava vastaan. Alueelle ei ole myönnetty poikkeamislupia vastaaviin muutoksiin, alueella ei siis ole luvitettua pysyvää asumista.

Pysyvä asuminen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta ja muilta vastaavilta olosuhteilta toisenlaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Poikkeamisluvan myöntäminen toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten

25.06.2025

palveluiden järjestämisessä loma-asuntojen muuttuessa pysyvään asuinkäyttöön. Näitä ovat esimerkiksi päivähoidon ja vanhuspalveluiden järjestäminen sekä koulukuljetukset. Kaupunkisuunnittelu ei puolla hanketta, eikä asian ratkaisemista yksittäisen lupaharkinnan kautta.”

Kaupunkisuunnittelun lausunnosta on pyydetty hakijan vastine:
"Kiitämme lausunnosta ja haluamme tuoda esiin seuraavat näkökohdat poikkeamislupahakemuksen puolesta:

1. Ympärivuotinen käyttö ja infrastruktuuri

Vaikka alue on kaavassa osoitettu loma-asumiseen, kiinteistöllä on jo nykyisellään ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat tekniset valmiudet, kuten vesi- ja viemäriratkaisut, sähköliittymä sekä hyväkuntoinen tieyhteys, jota kunnossapidetään ympäri vuoden. Pysyvä asuminen ei näin ollen vaadi kunnallistekniikalta tai infrastruktuurilta lainkaan lisäinvestointeja.

2. Palveluiden saatavuus

Kiinteistö sijaitsee kohtuullisen etäisyyden päässä peruspalveluista, kuten päiväkodista, koulusta ja terveystieteiden palveluista. Lisäksi on huomattavaa, että Öjan alueella koko rakennuskanta kauttaaltaan sijaitsee keskimäärin yhtä kaukana palveluista, eikä kyseinen kiinteistö poikkea tästä yleisestä sijaintiprofiilista. Luvan hakija on myös tietoisesti huomionnut palveluiden etäisyyden jo paikan valintavaiheessa ja arvioinut sen soveltuvan vakituiseen asumiseen. Alueella on myös lukuisia kiinteistöjä, jotka ovat tosiasiallisesti ympärivuotisessa asuinkäytössä. Tällainen kehitys viittaa siihen, että alueen käyttö on muuttumassa, ja kaavan ajantasaisuutta olisi syytä arvioida uudelleen.

3. Kunnalle koituvat velvoitteet ja kustannukset

Pysyvä asuminen yksittäisessä kohteessa ei aiheuta kunnalle merkittävää lisärasitetta palvelujen järjestämisessä. Toisaalta mahdollisuus pysyvään asumiseen lisää alueen vetovoimaa ja voi pitkällä aikavälillä vahvistaa paikallisyhteisöä sekä elinvoimaa.

4. Yksittäistapaus ja poikkeamislupa

On ymmärrettävää, että laajemmat muutokset tulisi käsitellä kaavamutoksen yhteydessä, mutta tässä tapauksessa kyseessä on yksittäinen kohde, jossa poikkeaminen olisi perusteltua erityisesti kiinteistön varustelun, sijainnin ja tosiasiallisen käytön perusteella. Poikkeamislupakäytäntöä on tarkoitettu käytettäväksi juuri tällaisissa tapauksissa, joissa tiukka kaavamääräysten soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Toivomme, että lausunnon näkemyksistä huolimatta poikkeamislupaa harkitaan huolellisesti yksilöllisin perustein ja että asiassa huomioidaan muuttuneet olosuhteet ja kiinteistön valmiudet

25.06.2025

pysyvään asumiseen. Pyydämme, että hakemus saatetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi."

Kokkolan sivistyspuolen lausunto koulukuljetuksista:
"Lähimmät koulut ovat ruotsinkielinen Öja skola (3,3 km), suomenkieliset alakoulut Ykspihlajassa (13,3km) ja Koivuhaassa (13,6km). Suomalainen yläkoulu Kiviniityssä (15,3 km).

Koulukuljetuksia pystyy järjestämään alueelle, mutta kustannustaso vaihtelee merkittävästä sen mukaan, mitä koulua oppilas käy. Jos oppilas on äidinkieleltään ruotsinkielinen on lähikoulu Öja skola, jolloin kustannus alakoululaiselta on bussipun hinta, mikä tämän hetkiselä hintatasolla tekee tuolla koulumatkalla on n. 700€ alv0%/vuosi.

Jos oppilas on suomenkielinen osoitetaan koulupaikka Ykspihlajasta tai Koivuhaasta, jolloin kustannuksia tulisi huomattavasti enemmän. Yhteenlasketut kävelymatkat suunnitellulta rakennuspaikalta bussipysäkillä ja kaupungin päässä bussipysäkillä koululle ylittävät Kokkolan kaupungin kuljetussännössä/perusopetuslaissa oleva rajat (yhteensä 2km/koulusuunta - tällä matkalla tulisi bussipysäkillä Öjan suunnassa n.1,3km kävelyä ja koulujen päässä, oli se sitten Ykspihlaja tai Koivuhaka, tulisi käveltävää matkaa pysäkeiltä koululle enemmän kuin 700 m, eli kokonaismatka yli 2 km), jolloin koulukuljetus pitää järjestää taksilla koko alakoulun ajan. Kustannusta taksikuljetuksesta on hieman hankala arvioida kovin tarkasti. Mutta jos ajatellaan, että olisi toinenkin oppilas Öjassa, jolla on kuljetusoikeus samaan kouluun kuin poikkeuslupaa haettavalta alueelta, jakautuisi kuljetuskustannus puoliksi kahden oppilaan välillä. Lasken esimerkin kautta, että yksi oppilas asuisi Suutarintiellä Öjassa ja toinen Byrkholmintie 36 ja molemmat oppilaat kävisivät Ykspihlajan koulua. Kuljetuksen kustannus/suunta olisi 55€ alv0%, eli päivässä oppilailta menopaluu 110€. Puolet summasta on 55€ ja kerrotaan se 188 koulutyöpäivällä, niin summa olisi 10 340 €/vuosi/oppilas. Jos ei samanaikaisesti olisi Öjassa muita suomenkielisiä koulua käyviä oppilaita olisi kustannus yli 20 000€/vuosi yhden oppilaan kuljettamisesta. Eli kuljetuskustannukset voivat peruskoulun ajalta nousta korkeiksi.

Yläkouluaikana koulukuljetus hoituisi bussiliikenteellä johtuen koulujen sijainneista ja pidemmästä omavastuukävelymatkasta, joten kustannukset olisivat tämän hetken hintatasolla n. 1400€ alv0%/vuosi."

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Knifsundin kylän Storvall -nimisellä tilalla (272-416-4-109). Tilan koko on 3378 m2. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsevat hakijan antamien tietojen mukaisesti

25.06.2025

vapaa-ajan asunto 98 m², vierastupa 20 m², lato 7 m² sekä saunanrakennus 6,4 m². Kerrosala on yhteensä 131,4 m².

Alueella on voimassa 17.5.1999 vahvistettu Norrströmmenin rantakaava. Rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella, RA. Loma-asuntojen korttelialueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Rantakaavassa on osoitettu 13 kpl loma-asuntojen korttelialueen RA rakennuspaikkaa. Näiden lisäksi kaavassa on jätetty 4 kpl loma-asuntojen korttelialueen RA rakennuspaikkoja vahvistamatta. Norrströmmen rantakaavan alueella ei ole yhtään pysyvän asumisen paikkaa, vaan kaavan mukaiset rakennuspaikat on kaavoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.

Sähköisten lupatietojen mukaan lähialueelle on tehty kaksi poikkeamispäätöstä. Lupatietojen mukaan vuonna 2018 poikkeaminen on koskenut uuden erillisen sauna/vierastuvan rakentamista ja hankkeessa on haettu poikkeamista voimassa olevasta rantakaavasta. Poikkeaminen on hyväksytty ehdoilla. Sekä nyt kyseessä olevalle rakennuspaikalle on aiemmin haettu poikkeamista vuonna 2022 ja poikkeaminen on hyväksytty. Rakennuspaikalle rakennettiin uusi vapaa-ajan asunto ja vanha vapaa-ajan asunto muutettiin hankkeen yhteydessä vierastuvaksi. Hankkeessa poikettiin rantakaavan määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus ja yksi vierastupa, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Kaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetty.

Kyseinen rakennuspaikka sijoittuu meritulvavaara-alueelle. Tulvan toistuvuus 1/100a kohdassa rakennuspaikka sijoittuu vesisyvyyden osalta alle 0,5 m, 0,5 m...1 m sekä 1 m...2 m syvyydelle.

Rakennuspaikka sijoittuu Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava 2040-alueelle. Strategisen aluerakenneyleiskaavan kohdan 10.7 mukaan rakennuspaikka sijoittuu Öjanjärven pintavesialueelle. Öjanjärvi on lähinnä teollisuuden käytössä oleva pintavedenottoalue.

Hakija on hakemuksen perusteluissa kertonut, että kiinteistölle johtavan tien kunnossapito hoidetaan tienhoitokunnan kustannuksella, kiinteistön jätevedet johdetaan umpisäiliöön, käyttövesi otetaan porakaivosta sekä kiinteistöllä on olemassa oleva sähköliittymä.

Hakija kertoo kaupunkisuunnittelun kielteisestä lausunnosta pyydytyssä vastineessa, ettei vapaa-ajan rakennuksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi aiheudu kaupungille mitään lisäkustannuksia tai velvollisuuksia. Hakijan mukaan poikkeaminen

25.06.2025

olisi perusteltua erityisesti kiinteistön varustelun, sijainnin ja tosiasiallisen käytön perusteella. Lisäksi hakija kertoo, että on tietoisesti huomionut palveluiden etäisyyden jo paikan valintavaiheessa ja arvioinut sen soveltuvan vakituiseen asumiseen.

Alueella ei ole kaavoitettu pysyvään asumiseen rakennuspaikkoja, vaan kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat loma-asumisen korttelialuetta. Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen pysyvään asumiseen aiheuttaa kunnalle erilaisia velvoitteita ja kustannuksia, kuten esimerkiksi päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito, joita kaupunkisuunnittelu on nostanut esille lausunnossaan. Pysyvä asuminen edellyttäisi kunnallistekniikalta ja palvelujen saatavuudelta erilaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Yksittäisen poikkeamislupaharkinnan kautta ei voida puoltaa asian ratkaisemista. Myöskään yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa alueen maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Päätösesityksen perustelut:

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

- käyttötarkoituksen muuttaminen on kaavan vastainen
- käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta toisenlaista ympäristöä
- käyttötarkoituksen muutos toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä, kuten päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito
- kaupunkisuunnittelun antama lausunto hankkeesta on kielteinen

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom. nojalla, että edellytyksiä poikkeamiselle ei ole olemassa, koska:
 - käyttötarkoituksen muuttaminen on kaavan vastainen
 - käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta toisenlaista ympäristöä
 - käyttötarkoituksen muutos toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä, kuten päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito

25.06.2025

-
- yksittäisellä luparatkaisulla maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)

3. että päätös on maksullinen (650 €)

Käsittely

Jäsen Kokkonieni esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetun käyttötarkoituksen muutoksen rakentamislain 57 §:n nojalla.

Lautakunta perustelee suorittamaansa kokonaisharkintaansa seuraavasti:

Käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaikeuta kaavoittamista, koska Kokkolan kaupungin kaavoituskatsauksessa ei alueelle ole suunniteltu kaavan laatimista. Hanke ei yksittäistapauksena haittaa kaavan toteutumista, koska poikkeamisessa noudatetaan kaikkia muita kaavan määräyksiä paitsi käyttötarkoitusta. Loma-asuntona rakennusta voidaan jo nyt käyttää ympärivuotisesti ja kokoaikaisesti. Käyttötarkoituksen muutoksella ainoastaan helpotetaan hakijoiden normaalia elämää siten, että he saavat digi- ja väestöviraston hyväksynnän vakituisesta asuinpaikasta eivätkä ole merkinnällä "vailla vakinaista asuntoa" Hankkeen mahdolliset kunnallistekniset ratkaisut tulee ratkaista rakentamislupa vaiheessa ei poikkeamisluvan yhteydessä. Kunnalle mahdollisesti syntyvistä velvoitteista tai lakisääteisten palvelujen järjestämisestä ei ole mitään mainintaa rakentamislain 57 §:n poikkeamislupaa estävissä kohdissa. Lautakunta toteaa erityisen syyn poikkeamiseen löytyvän hakijan lupahakemuksesta ja lausunnosta.

2. Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)

3. Päätös on maksullinen (650 euroa)

Jäsen Orjala kannatti Kokkonien vastaesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja jäsen Kokkonien vastaesitys oli EI.

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai seitsemän (7) ääntä, jäsen Kokkonien vastaesitys (EI) sai kolme (3) ääntä. Näin kaupunkilupapäällikön pohjaesityksestä tuli lautakunnan päätös.

25.06.2025

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom. nojalla, että edellytyksiä poikkeamiselle ei ole olemassa, koska:
 - käyttötarkoituksen muuttaminen on kaavan vastainen
 - käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta toisenlaista ympäristöä
 - käyttötarkoituksen muutos toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä, kuten päivähoito, koulukuljetukset ja vanhustenhoito
 - yksittäisellä luparatkaisulla maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)
3. että päätös on maksullinen (650 €).

Pekka Nurmi
puheenjohtaja

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Tarkastettu

Tiina Autio

Hans Snellman

Todistan pöytäkirjaotteen oikeaksi ja että pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen ollut säädetyllä tavalla nähtävänä yleisessä tietoverkossa 30.6.2025 klo 9.00.

Kokkolassa 30.6.2025

[järjestelmällekirjoitettu]

Ville Jylhä
kaavoitussihteeri

25.06.2025

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus 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. Valitussaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määrääikaan.

Päätöksen julkaisupäivä on 1.7.2025.

Päätös on lainvoimainen 8.8.2025 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava).

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

25.06.2025

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

Vaasan hallinto-oikeus
PL 204
65101 Vaasa
vaasa.hao@oikeus.fi
Puh. 029 5642 780
Fax 029 5642 760

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikeudesta tehdä hallintovalitus lupapäätökseen säädetään
rakentamislaisissa (179–183 §.)

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää
vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan

25.06.2025

lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

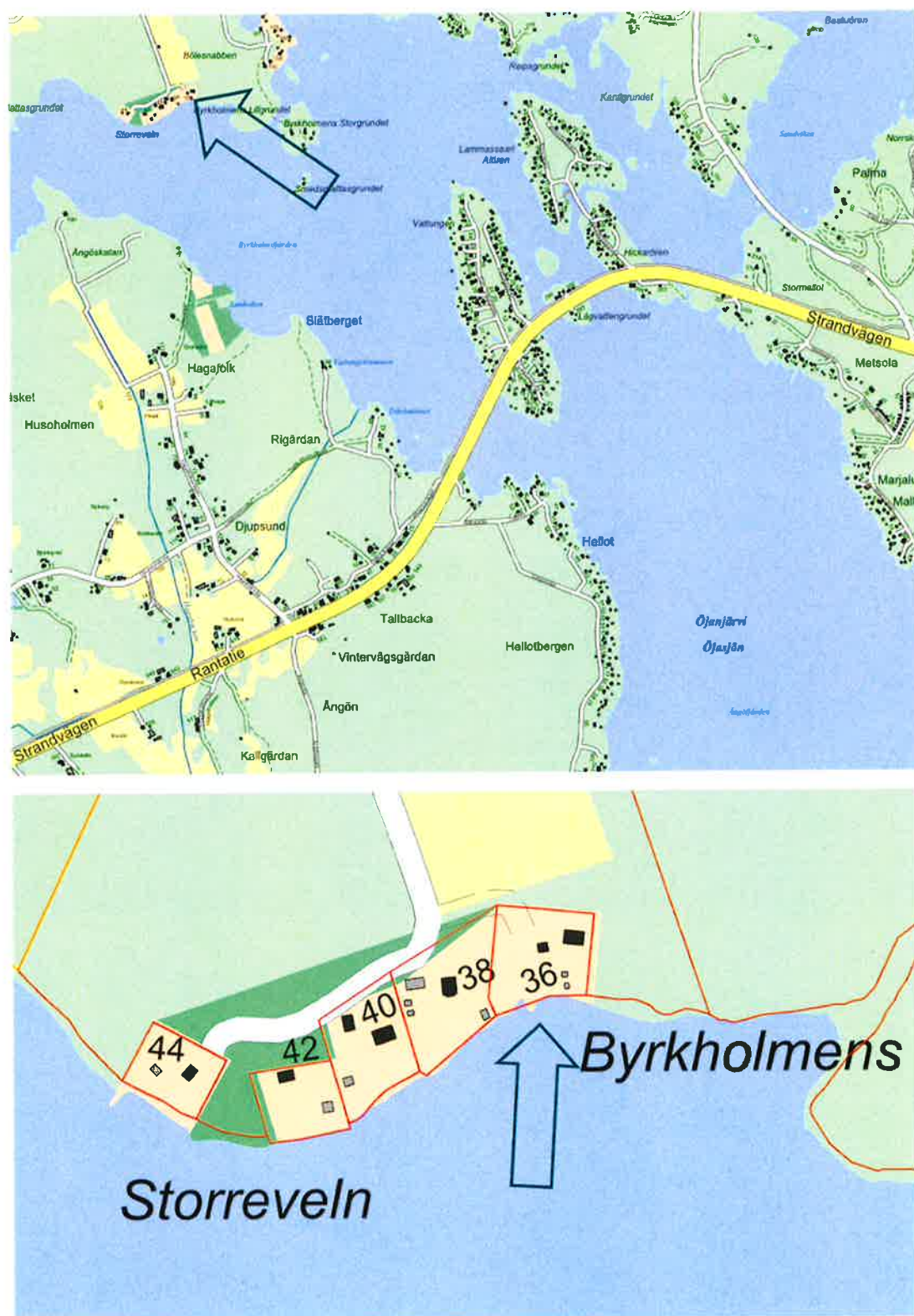
- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

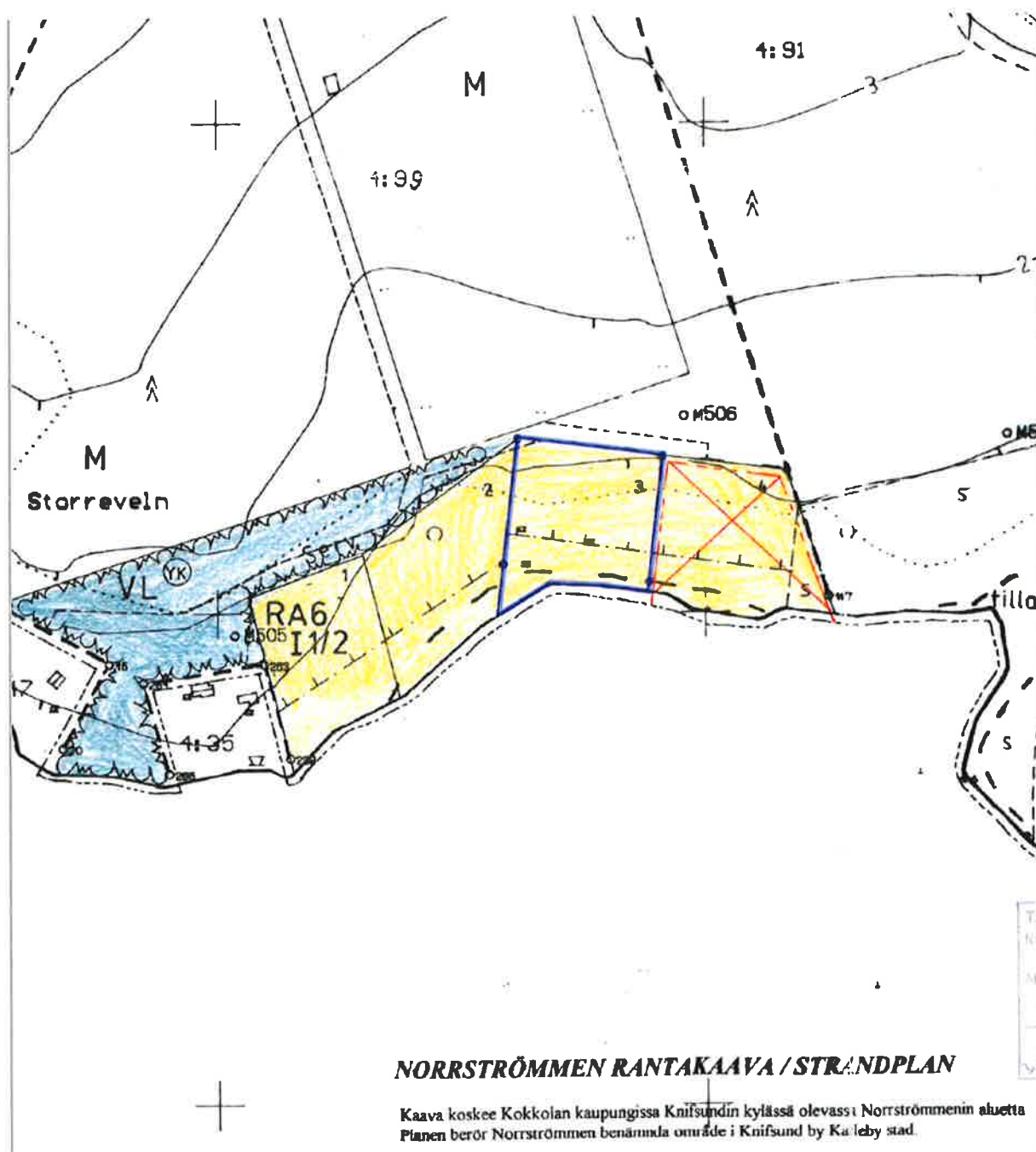
Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

LIITE A, Kartat

Sijaintikartta



Kaavaote



NORRSTRÖMMEN RANTAKAAVA / STRANDPLAN

Kaava koskee Kokkolan kaupungissa Kaifundin kylässä olevassa Norrströmmenin aluetta.
Planen berör Norrströmmen benämnda område i Kaifund by Karlsby stad.

SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET FÖRKLARINGAR OCH PLANEBESTÄMMELSER

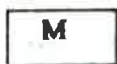


Loma-asuntojen korttelialue.

Jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus ja yksi vierastupa joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², kuitenkin siten että saunan ja vierastuvan kerrosala saa olla enintään 20 ka-m². Näiden lisäksi saa rakentaa erillisen enintään 25 ka-m²:n varastorakennuksen. Erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 m rantaviivasta ja alueella olevan kasvillisuuden suojaan.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en bastu och en gäststuga vilkas sammanlagda våningsyta får vara högst 100 m², dock så att bastuns och gäststugans våningsyta får vara högst 20 m² vardera. Deasutorn får uppföras en separat ekonomiebyggnad om högst 25 m² våningsyta. En separat bastubyggnad får placeras utanför byggnadsytan, dock minst 10 m från strandlinjen samt i skydd av växligheten på området.



Maa- ja metsätalousalue.

Jord- och skogsbruksområde.



Virkistysalue. Luonnontilassa säilytettävä alue.

Rekreationsområde. Område som bör bevaras i naturtillstånd



Vesialue.

Vattenområde.

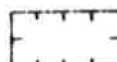


Pienvenesalama. Alueelle saadaan rakentaa sen käyttöä palvelevia laitteita enintään 50m² kerrosalaa.

Småbåtshamn. På området får byggas anläggningar för områdets bruk, högst 50m² våningsyta.

--- 3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva jota vahvistaminen koskee.
Linje 3m utanför det planområdet som fastställelsen avser.

— Korttelin-, korttelinosan tai alueen raja.
Kvarter-, kvartersdel- eller områdesgräns.



**Rakennusala.
Byggnadsyta.**



**Alue, jonka osalta rantakaava jätetään vahvistamatta.
Område, där strandplanen inte fastställs**



**Tieyhteys, jonka osalta rantakaava jätetään vahvistamatta.
Vägförbindelse, där strandplanen inte fastställs**

**1 Korttelin numero.
Kvarternummer.**

**2 Rakennuspaikan numero.
Byggnadsplatsnummer.**

--- Alueen sisäiselle ajoyalueelle varattu osa.
För områdets interna trafikförbindelse reserverad del.

**1 Roomalainen numero ilmaisee rakennuksen, tai osan siitä, suurimman sallitun kerrosluvun.
Romerska siffran anger storleken av byggnad eller del därav.**



Suojeltava alueen oaa, jolla pausto on sählyteitävä. Ainoastaan luonnon- tai maisema-
huollon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan. Ojitus ei sallita.
Pela av område som bör skyddas. Det befintliga trädbeståndet skall bevaras. Endast för
natur- eller landskapsvärden nödvändiga åtgärder tillåts. Pukning tillåts inte.

Vuoksualue

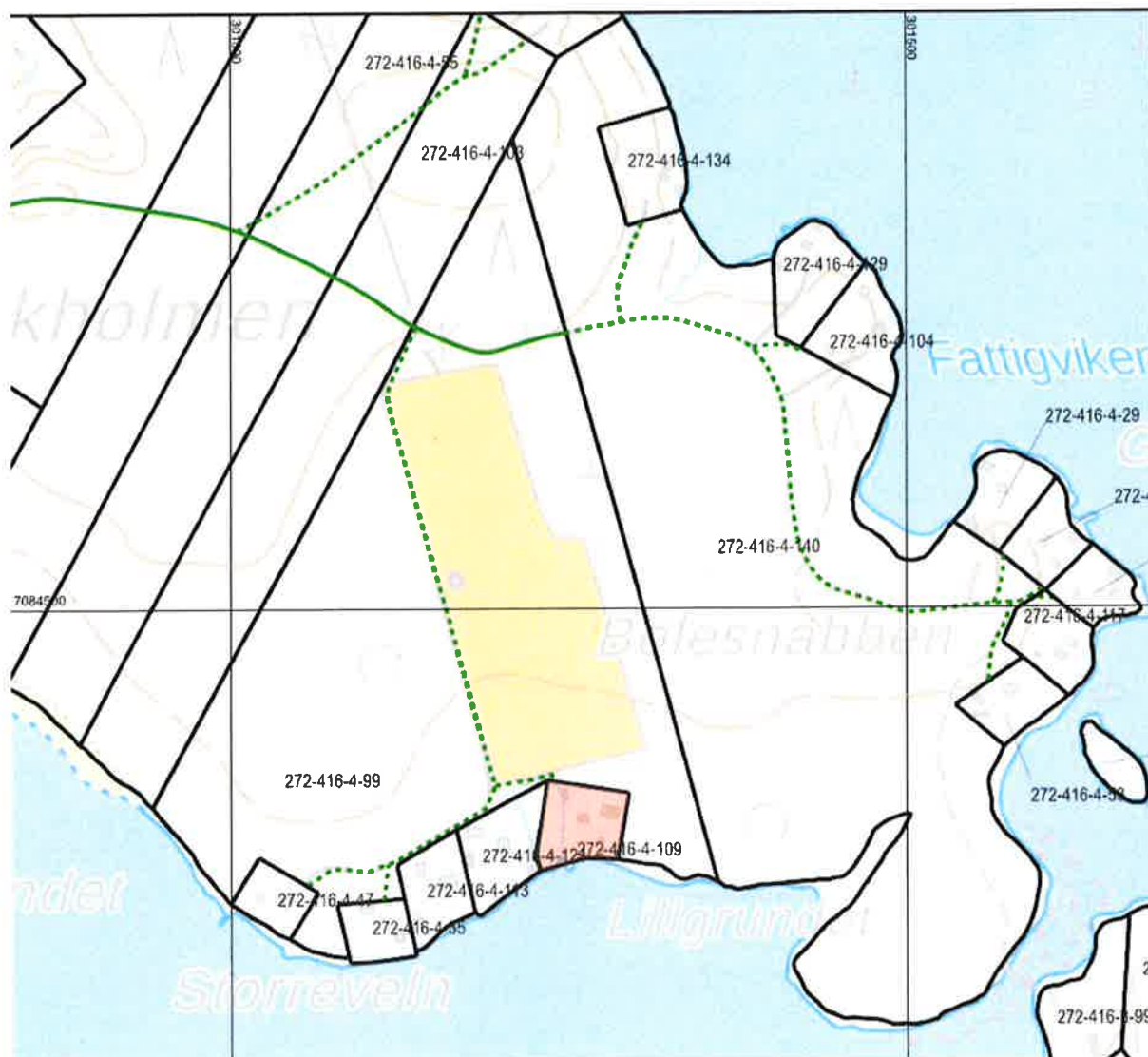
Samanytijsområde

Ertisvannet

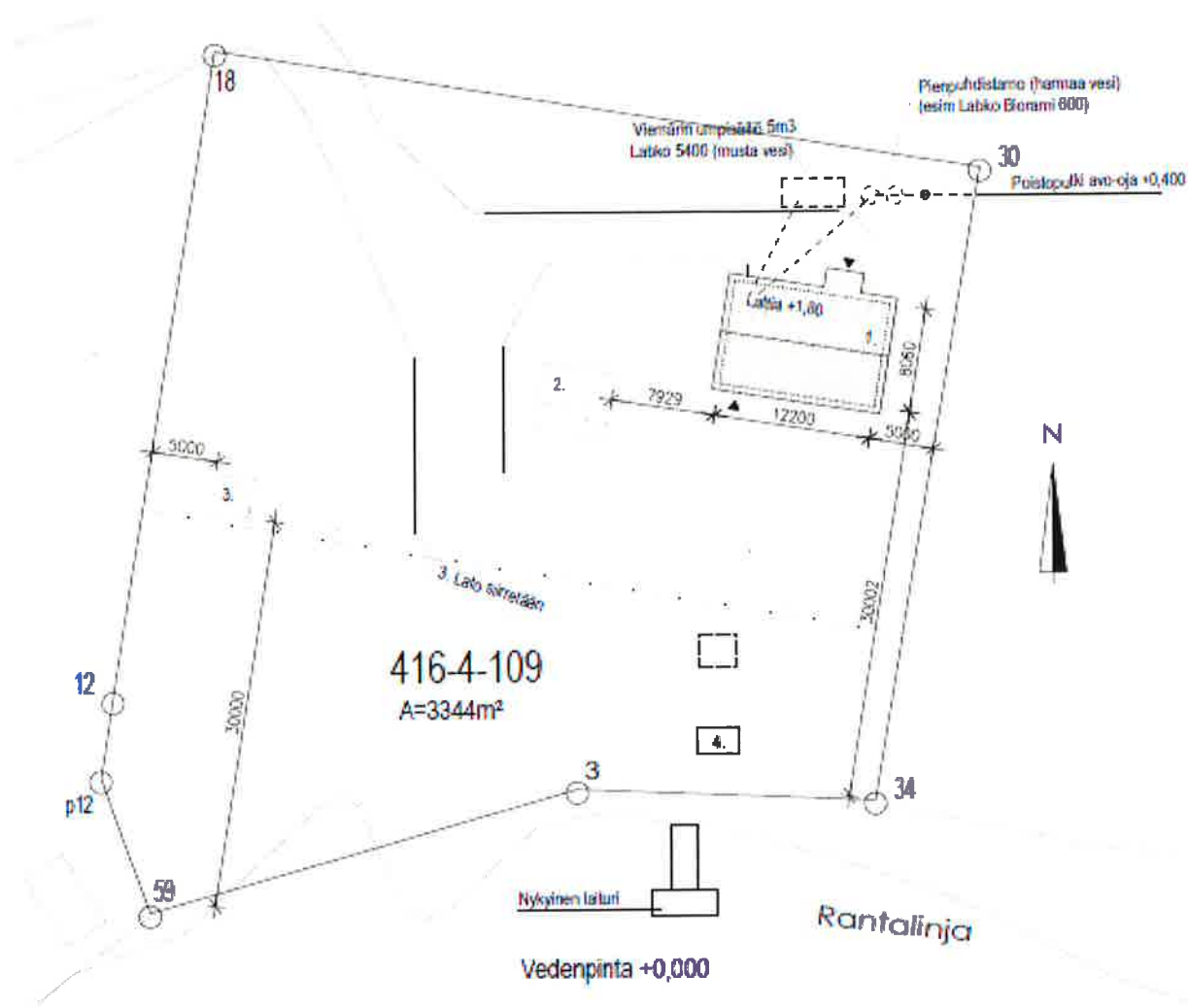
Specialbeskrivningar

Lomarakennuksen pään rakennusmateriaali on ohava puu, vähintään ympäristöön sopiva. Pelti rakennusmateriaalina sekä
kirkkaat peitteet on vältettävä.
Kortin osat joita ei luoteta rakennukseen, on sählyteitävä luonnonmukaisesti. Rakennus on otettava
huomioon maisemallisesti näkökohdat.
Rakennuspaikalle on sählyteitävä kuivakäymälä joka on varustettava upotettavalla jätevedenpuhdistuslaitteella. Saunojen jätevedet on
ennen vesistöön laskemista käsiteltävä hiekkasuodattimella tai koma-asuntoihin sovitulla pienpuhdistuslaitteella sekä
saostuskaivoilla. Lohot on jätettävä kompostoitava huoltosäiliöön tai muuhun sählyteitävä laitteeseen. Lohot on jätettävä
Vesistöön sählyteitävä laitteeseen. Vesistöön sählyteitävä laitteeseen on sählyteitävä kompostoitava huoltosäiliöön tai muuhun sählyteitävä laitteeseen.
Det huvudsakliga byggsämsmaterialet för fritidsbyggnaderna bör vara trä, med en färg som är anpassad till omgivningen. Pli
som byggsämsmaterial samt klara plåttak bör undvikas.
Del i kvarten vilken inte används för byggnad bör bevaras i naturtillstånd. Vid planering av hyggesavverkning bör beaktas
landskapets utseende.
På byggsämsplatserna bör placeras torrlös, vilken bör föras med en nedsänkt i behållare. Smutsvattnet från bastu bör, före
utsläpp i vattendrag, beändas i utfällningsbunn försedd med sandfilter eller i för fritidsbyggnad avsett miniatyrenningsverk.
Formulering avfall bör omsorgsfullt komposteras så att det sönderfaller utan att lukter eller andra men uppstår.
Lagsta tillätna höjdnivå för byggsämsdelar utmätta för vattens överkan är +1,30 m

Kiinteistökartta



Asemapiirros



KOKKOLAN KAUPUNKI
Rakennus- ja ympäristölautakunta

ÄÄNESTYS

KOKOUS 25.6 2025 § 75

ESITTELIJÄ Kaupunkilupapäällikkö JAA = ääntä 7

JÄSEN/VASTAESITYS Jäsen Kokkonen E1 = ääntä 3

Rakennus- ja ympäristölautakunta jäsen	JAA	EI	TYHJÄ	POISSA	Varajäsen	JAA	EI	TYHJÄ	POISSA
Nurmi Pekka		X			Kastrén Janne				
Autio Tiina	X				Horila Tiia				
Huhtala Jouni	X				Parpala Sakari				
Kokkonen Juuso		X			Herlevi Hannu				
Klemola Annikki	X				Lento-Himanka Mia				
Riikkilä Aino	X				Mild Janne				
Koskela Teemu	X				Keränen Niko				
Snellman Hans	X				Friman Britt-Marie				
Järvi Heikki	X				Vuollo Eemeli				
Orjala Sirpa		X			Jokela Camilla				

7 3