

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 09.03.2026

Pykälä: 3 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2026-43

Hakija

Rakennuspaikka

272-413-20-6
Sokojantie 454
67500 KOKKOLA

Asian vireilletulo

08.12.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Hankkeena on uuden omakotitalon (167 m²) ja talousrakennuksen (67 m²) rakentaminen.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Sokojan kylässä tilalla nimeltä Liedes.

Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-413-20-6. Rakennuspaikka on hakijoiden omistuksessa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä.

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu asemapiirroksen mukaan Sokojantieltä olemassa olevan tieliittymän kautta.

Nykyinen kiinteistö on tarkoitus lohkoa kahdeksi osaksi, jossa nykyiset rakennukset omakotitalo, talousrakennus, saunarakennus ja muut pienemmät rakennukset jäisivät eri kiinteistölle. Uuden lohkotun kiinteistön

pinta-ala on noin 9700 m². Koko tilan pinta-ala on noin 15 739 m². Lohkotulle kiinteistölle on tarkoitus rakentaa uusi omakotitalo 167 m² ja talousrakennus 67 m². Kiinteistöllä on kaksi rasietta, jotka ovat yksityistielain mukainen tieoikeus 0-2011-K25773 sekä tieoikeus 0-2007-K20385.

Hanke:

Hankkeena on rakentaa 1-kerroksinen omakotitalo 167 m² ja talousrakennus 67 m².

Haetut poikkeamiset:

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

Kiinteistö sijoittuu yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M) eikä kyseiselle tilalle ole osoitettu yleiskaavassa uutta rakennuspaikkaa.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

Hakija on esittänyt erilliset syyt, perustelut ja keskeiset vaikutukset hakemukselle liitettyssä liitteessä.

Ote liitteestä:

"[...] Samoihin aikoihin laadittiin myös Sokojan kyläkaavaa, johon meilläkin olisi ollut mahdollista esittää oma toiveemme rakennuspaikan merkitsemisestä omalle tontillemme. Tuolloin meillä tilaa oli, emmekä kokeneet tarpeelliseksi tuoda asiaa esiin tai varata uutta rakennuspaikkaa tulevaisuutta varten. [...]"

"[...] Emme halua muuttaa pienelle kaupungin tontille, emmekä ole löytäneet muualtakaan meille sopivaa rakennuspaikkaa. Näin oman tilamme käyttö rakennuspaikkana on alkanut tuntua luonnolliselta ja järkevältä vaihtoehdolta. [...]"

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 4.2.2019 hyväksytty Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaava. Kiinteistö sijoittuu vaiheyleiskaavan mukaan maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvalle asutusalueelle, a sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, M.

Nyt haettu asuinrakennus ja talousrakennus sijoittuvat kaavan mukaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

M-alueen kaavamääräys: Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus määräytyy a-alueiden mukaisesti.

Kaavan yleiset määräykset:

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

Tulvavaara-alueilla vesivahingolle alttiiden rakennusosien korkeudet tulee määrittää rakennuslupavaiheessa.

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

Alueella olevat kiviaidat tulee säilyttää.

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

Uuden asuinrakennuksen sijoittelussa tulee huomioida alueella toimivat maatilat ja niiden toimintaedellytykset. Tarvittava suojaetäisyys karjasuojan ja maatilatalouskeskukseen kuulumattoman asuinrakennuksen välillä huomioidaan vähintään karjatilataloukselle myönnetyn voimassa tai vireillä olevan ympäristöluvan mukaisesti.

MRL 127 §:n nojalla määritetään, 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 mitoitukseltaan lähtökohtien estämättä täydentää uudella asuinrakennuksella. Uudisrakennuksen tulee sijoittua samalle rakennuspaikalle/pihapiiriin ja sopeutua pihapiiriin sekä rakennuksen sijoittelun että rakennustavan osalta.

Naapureiden kuuleminen:

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

Hankkeesta saadut lausunnot:

Hankkeesta on pyydetty lausunto kaupunkisuunnittelusta sekä Etelä-Pohjanmaan Elinvoimakeskusta on kuultu hankkeesta rajanaapurina ja tienpitäjänä.

Kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on kielteinen. Lausunnossa todetaan, että uusi asuinrakennus ja talousrakennus sijoittuvat kokonaan kaavassa määritellyn a-alueen ulkopuolelle. Lausunnon mukaan kiinteistöllä olemassa olevan asuinrakennuksen laajentaminen on mahdollista. Lausunnossa sanotaan, että kaavatyön yhteydessä on määritelty uudet rakennuspaikat ja koska tälle kiinteistölle ei ole määritelty uutta rakennuspaikkaa, ei kaupunkisuunnittelu puolla sen myöntämistä luvituksen kautta.

Etelä-Pohjanmaan Elinvoimakeskuksen lausunnossa sanotaan, että: "Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa

uuden omakotitalon ja tallin rakentamisesta yli 100 metrin päähän kiinteistöltä 272-413-20-6 lohkoktavalle määrälalle, mikäli kiinteistön nykyisistä liittymistä tierekisteriosoitteessa noin 17975/2/2498, vasen, oleva liittymä poistetaan (kaivetaan pois) ja liittyminen maantielle 17975 hoidetaan kiinteistöjen 272-413-20-6 ja 272-413-20-4 rajalla noin tierekisteriosoitteessa 17975/2/2518, vasen, olevan liittymän kautta kaikkien kolmen kiinteistön osalta. Tällä kohtaa sijaitsee tieoikeus 000-2011-K25773. Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto huomauttaa, että asemapiirustukseen merkitylle liittymälle on haettava virallinen liittymälupa. Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus ei vastusta liittymäluvan myöntämistä, mikäli toinen kiinteistöllä 272-413-20-6 oleva liittymä poistetaan. Tällöin hanke ei vaikeuta tienpitoa, eikä se vaaranna liikenneturvallisuutta. Hakijan tulee hakea virallista liittymälupaa Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta, joka tutkii tarkemmin liittymäpaikan liikenneturvallisuuden ynnä muiden seikkojen suhteen." Lausunto on lupahakemuksen liitteenä.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Sokojan kylässä, jossa nykyinen olemassa oleva kiinteistö on tarkoitus lohkoa eri kiinteistöksi niin, että lohkotun kiinteistön pinta-ala on noin 9700 m². 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 Elinvoimakeskuksen antaman lausunnon mukaisesti.

Rakennuspaikan lähialueella noin 840 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta sijaitsee muinaisjäännös, kulttuuriperintökohde, rakennuslailla suojeltu kohde sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY "Rasmusbackenin tienvarsiasutus 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 osoitettu uutta rakennuspaikkaa ja rakentaminen kohdistuu yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle M. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen on myönnetty, koska kyseessä on ollut maatilán 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.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasunnittelija Sami Karjalainen 16.12.2025, **Kieltävä:**

Uusi asuinrakennus ja talousrakennus sijoittuvat kokonaan kaavassa määritellyn a-alueen ulkopuolelle. Asemapiirroksen ei ole merkitty kaavamerkintöjä. Kiinteistöllä olemassa olevan asuinrakennuksen laajentaminen on mahdollista.

Kaavatyön yhteydessä on määritetty uudet rakennuspaikat, ja koska tälle kiinteistölle ei ole määritetty uutta rakennuspaikkaa, ei

kaupunkisuunnittelu puolla sen myöntämistä luvituksen kautta.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Asemapiirros

Erytiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Etelä-Pohjanmaan Elinvoimakeskuksen kuuleminen naapurina ja tienpitäjänä

Etelä-Pohjanmaan Elinvoimakeskuksen lausunto

Muu liite - Liite poikkeuslupa

Muu liite - Vastine kaavasuunnittelijan lausuntoon

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Pohjapiirustus

Pohjapiirustus - Talousrakennus pohja

Poikkeamislupahakemuksen tuloste

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuuto

Valtakirja

Virallinen karttaote - Rakennuslupakartat

Päätös

Poikkeamislupa uuden omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle hylätään.

Perustelut:

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai

alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- hanke poikkeaa kaavan mukaista käyttötarkoitusta
- hankkeen myötä rakennuspaikkojen lukumäärä alueella lisääntyisi
- yksittäisellä poikkeamislupamenettelyllä ei voida turvata alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua

Poikkeamiseen ei ole erityistä rakentamislain (RakL) 57 §:n 1 mom tarkoittamaa syytä.

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

- kiinteistöllä ei ole erityisiä luonnonsuojeluarvoja
- hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

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

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen p. 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 §.

Julkaisupäivä

13.03.2026

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 13.03.2026

Päätös on lainvoimainen 21.04.2026 (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 lähetyksen 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.