

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 17.04.2026

Pykälä: 5 §

Valmistelija: Minna Torppa

Poikkeamislupapäätös 272-2026-84

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

272-401-1-192-V120

Sannanrannantie 35

67200 KOKKOLA

Asian vireilletulo

12.12.2025

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan

lisääminen RakL 42.3 §

Palaneen vapaajanrakennusosan tilalle rakennetaan samanlainen uusi rakennus

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on vuokra-alue V120 Kokkolan kaupungin

Lahjoitusmaan kylän osasta Kokkolan kaupunki – Gamlakarleby stad -

nimistä tilaa RN:o 1:192 (272-401-1-192-V120). Vuokra-alue on pinta-

alaltaan noin 1300 m². Vuokrarekisteriotteen mukaan kaupungilta

vuokratun lomarakennuspaikan vuokra-aika tämänhetkisen sopimuksen

mukaan päättyy 31.12.2045.

Rakennuspaikka on rakennettu. Rakennuspaikalla sijaitsevan huvilan vuoden 1928 jälkeen rakennettu alkuperäinen osa on tuhoutunut tulipalossa vuonna 2022. Rakennuspaikalla sijaitsee tulipalolta säästynyt huvilan 1970-80-luvulla rakennettu laajennusosa (noin 34 k-m²), sekä hakemuksen asemapiirroksen mukaisesti 3 varastorakennusta (yht. 33 k-m²).

Kulku rakennuspaikalle on olemassa olevan liittymän kautta Sannanrannantieltä. Rakennuspaikan osoite on Sannanrannantie 35.

Hanke:

Tulipalossa tuhoutuneen rakennusosan uudelleen rakentaminen 1-kerroksisella parvellisella rakennusosalla. Laajennustoimenpiteen jälkeen yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla on noin 115 k-m², josta tulipalolta säästyneen osan – ja uudelleen rakennettavan huvilanosan osuus on noin 85 k-m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarvetta (AKL 72 §) koskevista säädöksistä. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit viran puolesta kirjeitse. Kuulemisajan päättymiseen mennessä ei saatu kirjallisia muistutuksia. Myöskään kaupungilla ei naapurin ominaisuudessa ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 29.8.2016 hyväksytty Sannanrannan osayleiskaava,

jossa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntojen alueelle RA/s, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksen mukaan mm. asemakaavaa laadittaessa alueen valtakunnallisesti arvokas huvilaympäristö ja sillä olevat arvokkaat rakennukset säilytetään ja merkitään suojeltaviksi. Talousrakennusta ja sen lähiympäristöä lukuun ottamatta rakennuspaikka sijoittuu lisäksi tulvavaara-alueelle, jolle asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee antaa määräykset rakentamisen alimmista sallituista korkeustasoista.

Lisäksi Sannanrannan huvila-asutus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Hakijan perustelut ja erityiset syyt:

”Alueella ei ole voimassa olevaa rantakaavaa ja palaneen vapaa-ajan rakennusosan tilalle rakennetaan samanlainen uusi rakennusosa”

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Sannanrannantien itäpuolella, Sannanrannan huvila-alueen keskivaiheilla. Kyseessä on tulipalossa tuhoutuneen vanhan huvilan uudelleen rakentamisesta tulipalolta säästyneen ja 1970-80-luvulla rakennetun laajennusosan yhteyteen. Sannanrannan huvila-alueen rakennuskanta on inventoitu Morsiussaaren - Sannanrannan osayleiskaavatyötä varten vuonna 2009 ja inventointia on päivitetty vuonna 2016. Valmistelun aikana suunnitelmia on päivitetty, jotta uudisrakennuksen julkisivut vastaisivat jäsentelyltään ja mittasuhteiltaan tarkemmin tulipalossa tuhoutunutta rakennusta.

Alueella voimassa oleva Sannanrannan osayleiskaava ei oikeuta rakentamisluvan myöntämiseen. Vuonna 2016 hyväksytyn osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan ”Sannanrantaa koskevalla osayleiskaavalla on tutkittu varautuminen ilmastomuutokseen ja meritulviin sekä Sannanrannan kuulumisen valtakunnallisesti merkittävään huvilaympäristöön (RKY/VAT). Tavoitteena on ollut laatia alueelle

oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa on ratkaistuna Sannanrannan tulevan asemakaavoituksen ja vuokrasopimusten laatimisen maankäytölliset perusteet.” Osayleiskaavan tarkoituksena on toisin sanoen toimia ohjeena tulevalle ranta-asemakaavoitukselle. Sannanrannan asemakaavatyö on mainittu Kokkolan kaavoituskatsauksessa vuodelle 2026 ja kaavatyö on aloitusvaiheessa.

Sannanrannan huvila-alue rakennuksineen ja ympäristöineen on RKY-alueena kulttuurihistoriallisten- ja suojeluarvojen vuoksi erityisasemassa muihin kaupungin vuokraamiin lomarakennuspaikkoihin nähden. Tästä syystä rakentamisessa ja rakennusten korjaamisessa kiinnitetään erityistä huomiota ympäristöön soveltuvuuteen. Alueen kulttuurihistorialliset - ja suojeluarvot asettavat erityisiä vaatimuksia korvaavaksi rakentamiseksi esitetyille suunnitelmille - erityisesti koska alueen ja rakennusten yksityiskohtaisempi suojelu on tarkoitettu toteutettavaksi vasta tulevan ranta-asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella on lukuisia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita huvila- ja talousrakennuksia, sekä pihapiirikokonaisuuksia, joiden säilyminen itse huvilarakennusten lisäksi on erityisen tärkeää.

Alueen arvojen vuoksi on hankkeesta pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto. Lausunnossaan alueellinen vastuumuseo on puoltanut tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen korvaamista uudella samanlaisella rakennuksella, mutta edellyttänyt joidenkin ulkoarkkitehtuurin liittyvien rakenteellisten yksityiskohtien huomioimista uudelleen rakentamisessa.

Kaavoittajan lausunnossa on edellytetty rakentamiskorkeuden osalta huomioimaan alueen sijainti osayleiskaavassa osoitetulla tulva-alueella. Yleispiirteisen tulvakartan mukaan alue sijoittuu kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan (1/100a) aluerajan ulkopuolelle, mutta yleispiirteistä tulvakarttaa ei voida käyttää rakennuspaikkakohtaiseen tarkasteluun. Ilmatieteen laitos on vuonna 2014 julkaissut päivitetyn arvion alimmista

suositeltavista rakentamiskorkeuksista, minkä mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus Pietarsaassa olisi +200 cm (N2000) ja Raahessa +230 cm (N2000). Kokkolassa alin suositeltava rakentamiskorkeus sijoittuu näiden kahden edellä mainitun korkeuden välille. Hakemuksen asemapiirroksessa tontin maanpinnan korkeudeksi on kauttaaltaan annettu +190 cm ja sekä tulipalossa säästyneen, että uudelleenrakennettavan osan sokkelikorkeudeksi on esitetty +223 cm. Näin ollen hankkeessa on mahdollista huomioida alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman rakennuspaikan maanpinnan korkeuden nostamista. Myöskään aaltoiluvaraa ei tässä tapauksessa ole tarpeen huomioida johtuen muun ohella rakennuspaikan etäisyydestä rantaan (noin 140 m).

Hakemuksesta on kuultu naapurit viran puolesta kirjeitse, eikä huomautuksia ole saatu. Myös annetuissa lausunnoissa on luvan myöntäminen nähty mahdolliseksi lausunnoissa mainituin reunaehdoin. Hankkeen toteutumisen myötä käytetty rakennusoikeus rakennuspaikalla palautuu noin tulipaloa edeltäneeseen tilanteeseen. Koska uudelleen rakentamisessa tavoitteena on tulipalossa tuhoutuneen alkuperäisen huvilan uudelleen rakentaminen kerrosalaltaan, julkisivuiltaan ja mittasuhteiltaan vanhaa huvilaa vastaavana, voidaan poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta tässä nimenomaisessa tapauksessa myöntää ehdolla, että uudisrakennus ulkoasultaan myös toteutetaan tulipalossa tuhoutuneen huvilan mukaisena. Hankkeen toteuttamisessa on noudatettava alueellisen vastuumuseon sekä kaupunginarkkitehdin lausunnoissaan esittämiä asiakohtia.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, **Puoltava:**

Hankkeessa korvataan palanut rakennusosa uudella vastaavalla.

Rakennus on Sannanrannan osayleiskaavan mukaan tulva-alueella, joka

tulee ottaa huomioon rakentamiskorkeudessa.

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 29.09.2025, **Puoltava:**
Suunnitelmaan täydennys esim. tekstillä värimäärityksistä.

Kulttuuriympäristöammanuensi Jouni Mustonen 02.10.2025, :
Vanhan tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen samanlaisella uudella on puollettavissa oleva hanke. Uudelleenrakentamisessa tulee kuitenkin huomioida joitakin ulkoarkkitehtuuriin liittyviä rakenteellisia yksityiskohtia. Vanhoissa rakennuksissa on ollut nykyrakentamisesta poikkeavia toteutustapoja, joita on syytä noudattaa. Räystäiden pituus rakennusrungon mittoihin vertautuvana tulee mitoittaa riittävän lyhyeksi. Ovien ja ikkunoiden asemointi rakenneleikkauksessa tulee olla ulkopinnan tasolla, ei upotettuna rakenteeseen. Ulkoseinien paneloinnissa tulee käyttää vanhan tyyppistä profiilia. Kattomateriaalina sopivia ovat huopa, tiili tai matala suoraprofiilinen pelti.
Rakennusfysiikan kannalta muuna huomiona seuraavaa: Jos rakennus on osan vuodesta kylmillään, Ei-hygrooskooppiset rakennusmateriaalit (lasivilla, Finnfoam tai SPU -eristeet, muovit), voivat aiheuttaa kosteuden tiivistymistä rakenteisiin ja aiheuttaa jatkossa sisäilmaongelmia. Puu ja puukuitueristeet ovat suositeltavampia ratkaisuja.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Sokkeli ja pihankorkeudet

Eriyiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Julkisivupiirustus

Leikkauspiirustus

Muu liite - Inventointiraportti

Muu liite - inventointiraportin kvaalistaus

Naapurien kuuleminen - vastaus kuulemiseen

Naapurien kuuleminen - vastaus kuulemiseen
Naapurien kuuleminen virkatyönä - vastaus kuulemiseen
Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus
Pohjapiirustus
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja - Korjattu Valtakirja
Virallinen karttaote
Viranomaislausunto - Lausuntopyyntö alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta

Päätös

Hankkeelle myönnetään rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla poikkeamislupa alueidenkäyttölain 72 §:n 1 ja 2 mom säädöksestä ehdolla, että uudisosa ulkoasultaan toteutetaan tulipalossa tuhoutuneen huvilan mukaisena.

Perustelut:

Edellä esitetyn ehdon mukaan toteutettuna

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

- rakennuspaikka on olemassa oleva
- kun ranta-asemakaavaa ei vielä ole, tulipalossa tuhoutuneen huvilan uudelleen rakentamisella turvataan alueen arvojen ja ympäristökuvan säilyminen entisen kaltaisena tulevaa ranta-asemakaavoitusta odotellessa

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

- vanha huvila on tuhoutunut tulipalossa ja rakennuksen korvaaminen vastaavalla rakennuksella on alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaan mahdollista

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

- kyse on tulipalossa tuhoutuneen huvilan uudelleen rakentamisesta olemassa olevalla lomarakennuspaikalla

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 (RakL) 57 § ja alueidenkäyttölaki (AKL) 72 §

Julkaisupäivä

20.04.2026

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. Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon 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 20.04.2026

Päätös on lainvoimainen 28.05.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän 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) osoitteessa:

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

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 lähettäjistä 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 postiyhteyteen. 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 maksuunpantu.