

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 27.04.2026

Pykälä: 8 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2026-104

Hakija



Rakennuspaikka

272-417-1-14

Lossitie 14

68550 ÖJA

Asian vireilletulo

29.01.2026

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Hankkeena on rakentaa saunarakennus, jonka kerrosala on 30 m².

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Hanke:

Hankkeena on rakentaa uusi saunarakennus, jonka kerrosala on 30 m². Saunarakennuksessa on hakemukselle liitettyjen suunnitelmien mukaan katettua terassia 25,7 m² sekä lisäksi 14,2 m² terassi.

Haetut poikkeamiset:

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

Hanke poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, koska kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

"Vid byggandet av strandbastu så överskrids tomtens byggrätt med 43 m². Bastun uppförs i trä/glas partier med terasser utan tak och färgsätts för att smälta in i naturen(omgivningen)."

"Byggnaden ansluts till vattenledning och avlopps vattnet renas genom ett minireningsverk"biosmart el.dyl." svart vatten kommer inte förekomma i fastigheten.

Fastighetsägaren äger också tomten bredvid så inga grannar kommer att störas med ljud från tomten"

Käännös suomeksi:

Ranta-saunaa rakennettaessa tontin rakennusoikeus ylittyy 43 m²:llä.

Sauna on rakennettu puu-/lasiosista, joissa on katottomat terassit, ja se on maalattu sulautumaan luontoon (ympäristöön).

Rakennus on kytketty vesijohtoon ja jätevesi puhdistetaan minipuhdistamalla biosmart tai vastaavalla. Mustaa vettä ei synny kiinteistössä.

Kiinteistön omistaja omistaa myös viereisen tontin, joten naapurit eivät häiriinny tontilta kantautuvasta melusta.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 25.8.2008 hyväksytty Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaava. Rakennuspaikka on kaavassa merkitty merkinnällä A, asuinrakennusten alue.

Asuinrakennusten alueen kaavamääräys:

Rakennuspaikan tulee olla vähintään 2000 m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Asuinrakennuspaikan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta tai korkeintaan 400 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Talousrakennusten rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.

Kaavan yleiset määräykset:

- Rakennusluvan A-, RA-, RA-1, RA-2-alueilla saa myöntää tämän yleiskaavan perusteella.
- Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennetun rakennuksen saa peruskorjata ja tuhoutuneen rakennuksen korvata vastaavalla uudella rakennuksella.
- MRL 127 § nojalla määrätään, että alueella olevia ennen vuotta 1969 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. Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139 §:ssä.
- Rakennuslupaviranomainen voi myöntää poikkeuksen rakennuspaikan kerrosalasta, mikäli museoviranomaisen lausunnossaan kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi arvioima rakennus ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään rakentamisen yhteydessä.

- SL-, av-, am-, ak-, ah-, /s- ja /sk-alueilla maisemaa muuttavalle toimenpiteelle tulee hakea MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.
- Luvalliset rakennukset, jotka ovat samanaikaisesti Natura 2000-verkoston ja osakaskunnan yhteisellä alueella, voi säilyttää ja niitä voi korjata.
- Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Poikkeaminen ei saa johtaa yleiskaavassa esitettyjen rakennuspaikkamäärien ylittymiseen.
- M-, MU-, MY-, VR- ja SL-alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti RA-, RA-1-, RA-2- ja A-alueille tai osoitettu valtion korvattavaksi.
- Liittyminen uusille rakennuspaikoille tulee tapahtua olemassa olevien liittymien kautta. Mikäli uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee niihin hakea tupa Vaasan tiepiiriltä.
- Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat tilan rannanpuoleisesta rajasta tai rantapuuston rannanpuoleisesta reunasta:
 - rantasaunat 10 m.
 - muut rakennukset 30 m.
- Loma-asunnon ja vierasmajan katetun terassin pinta-ala saa olla enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta.
- Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.
- Rakennusten tulee sopeutua koon, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja värityksensä puolesta luonnonmaisemaan ja lähiympäristön rakennustapaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.
- Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävästi suojapuustoa.
- Rakennuksia ei tule sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin.
- Alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakennuksille on minimiaaltovaralla N60-tasossa 165 cm. Mikäli ranta on jyrkkä tai

etäisyys vastarantaan on yli yksi kilometri, on alin rakentamiskorkeus määritettävä paikkakohtaisesti.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen RakL 64 §:n 3 mom mukaisesti. Naapurit ovat tietoisia hankkeesta, eikä naapureilla ollut hankkeesta huomautettavaa. Kirjallinen suostumus saunarakennuksen sijoittumiselle alle 4 metrin rajaetäisyydelle on saatu.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Långön kylässä Kokkolassa. Rakentaminen sijoittuu rantayleiskaavan mukaiselle asuinrakennusten alueelle, A. Kiinteistön pinta-ala on 2400 m², joten kaavan mukaan rakennusoikeutta rakennuspaikalla on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta eli tässä tapauksessa 240 m². Rakennuspaikka on rakennettu ja hakijan antamien tietojen mukaisesti siellä sijaitsee asuinrakennus 183 m² sekä talousrakennus 75 m², joiden yhteenlaskettu kerrosala on 258 m². Nyt kyseessä olevassa hankkeessa on tarkoitus rakentaa saunarakennus, jonka kerrosala on 30 m². Hankkeen myötä käytetty kokonaiskerrosala on 288 m². Hanke poikkeaa alueella voimassa olevasta rantayleiskaavasta, koska rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy. Saunarakennus on muuten kaavanmukainen sijoituessaan noin 12 metrin etäisyydelle vesirajasta. Kaavassa rantasaunojen vähimmäisetäisyysvaatimuksena on 10 metriä tilan rannanpuoleisesta rajasta tai rantapuuston rannanpuoleisesta reunasta. Rakennuspaikka sijoittuu meritulva 1/100 vuodessa alueelle, jossa vesisyvyys on alle 0,5 m ... 0,5 m-1 m.

Rakennuspaikalle on aiempien lupatietojen mukaan myönnetty ehdolla Keski-Pohjanmaan ympäristökeskuksen poikkeamislupa omakotitalon rakentamiselle vuonna 1995, koska rakennuspaikalla on silloin ollut voimassa kaupunginvaltuuston 13.1.1992 hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka on

merkitty merkinnällä AT2. Kiinteistöllä toinen poikkeamislupa on käsitelty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 8.8.2001 § 252. Autotallin rakentamiselle on haettu poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusoikeuden ylityksestä ja rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Hankkeesta on pyydetty lausunto kaupunkisuunnittelusta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: "Hankkeessa on tarkoitus rakentaa 30 k-m²:n suuruinen saunarakennus. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi asuinrakennus 183 k-m² ja talousrakennus 75 k-m². Hankkeen myötä käytetty rakennusoikeus on yhteensä 288 k-m². Kiinteistön kaavan mukainen rakennusoikeus on 240 k-m² (tehokkuusluku e=0,1), joten ylitys on 48 k-m². Ylityksen myötä tehokkuusluvaksi muodostuu 0,12, joten ylitys on tältä osin tulkittavissa vähäiseksi. Lähellä voimassa olevassa Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa asuinkiinteistöjen rakennusoikeus on aina vähintään 300 k-m², joten koska tätäkään ei ylitetä, niin hanketta voidaan puoltaa. Rakennusvalvonta voi ottaa kantaa katetun terassin kokoon."

Naapurit ovat hyväksyneet hankkeen eikä naapureilla ollut hankkeesta huomautettavaa. Lähialueella voimassa olevassa kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa Bodö, Långö, Tjärö vastaavilla a-alueilla (maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvalla asutusalueella) asuinkiinteistöjen rakennusoikeus on määritelty olevan vähintään 300 m². Vaikka hanke poikkeaa yleiskaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä, koska rakennusoikeus ylittyy 48 m²:ä voidaan poikkeamista tässä nimenomaisessa tapauksessa puoltaa, koska saunarakennus sijoittuu olemassa olevaan rakennettuun pihapiiriin. Rakennuspaikalla on olemassa oleva tieyhteys. Erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että saunarakennus on 30 m² ja yksikerroksinen sekä se on olemassa olevaa asuinrakennusta palveleva talousrakennus eikä hankkeen myötä rakennuspaikkojen lukumäärä yleiskaava-alueella

lisäännny. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, 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. Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 18.03.2026, **Mahdollistava:**

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa 30 k-m²:n suuruinen saunarakennus. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi asuinrakennus 183 k-m² ja talousrakennus 75 k-m². Hankkeen myötä käytetty rakennusoikeus on yhteensä 288 k-m². Kiinteistön kaavan mukainen rakennusoikeus on 240 k-m² (tehokkuusluku $e=0,1$), joten ylitys on 48 k-m². Ylityksen myötä tehokkuusluvaksi muodostuu 0,12, joten ylitys on tältä osin tulkittavissa vähäiseksi. Lähellä voimassa olevassa Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa asuinkiinteistöjen rakennusoikeus on aina vähintään 300 k-m², joten koska tätäkään ei ylitetä, niin hanketta voidaan puoltaa. Rakennusvalvonta voi ottaa kantaa katetun terassin kokoon.

Tekninen Karttatilaus 19.12.2025, :

Rakennuslupakartat lisätty hakemukseen.

Tekninen Karttatilaus 05.02.2026, :

Naapurilistaus päivitetty.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja

hakemuksen perustelut
Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja
hakemuksen perustelut
Hakemustuloste
Julkisivupiirustus
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen
Naapurien kuuleminen - Asemakuva
Pohjapiirustus
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Virallinen karttaote

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen rantayleiskaavasta.

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

- rakentaminen sijoittuu rantayleiskaavan mukaiselle asuinrakennusten alueelle (A)
- hankkeena olevan saunarakennuksen rakentaminen ei lisää rakennuspaikkojen lukumäärää yleiskaava-alueella
- hankkeen myötä tehokkuusluvaksi muodostuu 0.12, joten rakennusoikeuden ylityksen katsotaan olevan vähäinen

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

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

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska -hankkeena on saunarakennuksen rakentaminen olemassa olevalle rakennuspaikalle ja hanke sijoittuu jo rakennettuun pihapiiriin

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 §, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset.

Julkaisupäivä

29.04.2026

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 29.04.2026

Päätös on lainvoimainen 08.06.2026 (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 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.