

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 06.05.2026

Pykälä: 48 §

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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 6.5.2026, § 48 myöntänyt alkuperäisen hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan.

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 rasiitetta, 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 soveltuvalla 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 metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus määrittyy 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 liittyminen yhden uuden liittymän kautta.

Uuden asuinrakennuksen sijoittelussa tulee huomioida alueella toimivat

maatilat ja niiden toimintaedellytykset. Tarvittava suojaetäisyys karjasuojan ja maatilat talouskeskukseen kuulumattoman asuinrakennuksen välillä huomioidaan vähintään karjatilan toiminnalle 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 säilytettään 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 määriteltävä uudet rakennuspaikat ja koska tälle kiinteistölle ei ole määriteltä

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 lohkontavalle 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

Kaava-suunnittelija 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 määritely uudet rakennuspaikat, ja koska tälle kiinteistölle ei ole määritely uutta rakennuspaikkaa, ei kaupunkisuunnittelu puolla sen myöntämistä luvituksen kautta.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Asemapiirros

Eriyiset 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

Poikkeamislupapäätös

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.

Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapäällikön kielteisestä poikkeamislupapäätöksestä. Rakennus- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 6.5.2026, § 48 myöntänyt alkuperäisen hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan.

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

15.05.2026

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

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Päätökseen voi hakea muutosta hallintovalituksella. Valitus on tehtävä kirjallisesti Vaasan hallinto-oikeudelle. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen katsotaan tulleen hallintovalituksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille. Valitusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Mikäli valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen valitusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta. Päätöksen julkaisupäivä on 15.5.2026. Päätös on lainvoimainen 23.6.2026 (julkaisupäivä + 7+30 vrk ja pyhät huomioitava).

Vaasan hallinto-oikeudelle osoitettu kirjallinen valitus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Osoite ja muut yhteystiedot valituksen toimittamiselle: Vaasan hallinto-oikeus, PL 204, 65101 Vaasa, vaasa.hao(at)oikeus.fi Puh. 029 5642 780. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

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

Oikeudesta tehdä valitus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (§ 179–183) osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

Valituskirjelmä ja sen toimittaminen:

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- Päätös, josta valitetaan, sekä se, mistä valitetaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.

Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

- Kirjelmässä on mainittava valituksen 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. Valitus 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.

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Oikeudenkäyntimaksu Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään,

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5>

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää
Kokkolan kaupunki, Kauppatori 5, 67100 Kokkola, PL 43, 67101 Kokkola
kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.
Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään
lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty
12.5.2026.