

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 12.05.2026

Pykälä: 12 §

Valmistelija: Minna Torppa

Poikkeamislupapäätös 272-2026-118

Hakija

Rakennuspaikka

272-404-8-138

Trullevintie 233

67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

01.02.2026

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Uuden vapaa-ajan rakennuksen (kesämökki) rakentaminen purettavan vapaa-ajan rakennuksen tilalle sekä uuden saunarakennuksen rakentaminen.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Kallisen kylän Rydbo -niminen tila RN:o 8:138, pinta-alaltaan 1700 m² (272-404-8-138).

Hakijoilla on omistuksessaan rakennuspaikkana olevan tilan lisäksi myös rakentamaton naapuritila Rydbo I RN:o 8:148 (2050 m², kiinteistön osoite Trullevintie 235), sekä rannassa sijaitseva niin ikään rakentamaton pieni tila Rydbo II RN:o 36:35 (200 m²) . Kopio 28.1.2026 allekirjoitetusta kauppakirjasta on hakemuksen liitteenä. Kulku

rakennuspaikalle on olemassa olevan liittymä kautta Trulleventieltä. Rakennuspaikan osoite on Trulleventie 223.

Rakennuspaikka (tila RN:o 8:138) on rakennettu ja sillä sijaitsee vanha 1950-luvun jälkeen rakennettu vapaa-ajan asunto (noin 65 k-m²), sekä vanha talousrakennus (noin 30 k-m²).

Hanke

1-kerroksinen parvellinen vapaa-ajan asuinrakennus (69 k-m²), sekä sauna (23 k-m²). Olemassa oleva vanha vapaa-ajan asunto puretaan hankkeen yhteydessä ja vanha talousrakennus säilytetään.

Yhteenlaskettu kerrosala noin 125 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 72 §:n 1 mom säädöksistä. Alueella ei ole ranta-asemakaavaa, eikä rantayleiskaavan rakentamisluvan myöntämiseen oikeuttava määräys koske tätä aluetta.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

"Rakentamislaisissa todetaan, että kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaisissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja rakennuslaisissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Koska poikkeamisluvalla haettava rakennustoimenpide ei nähdäksemme aiheuta haittaa tulevalle 1) kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, niin pyydämme Kokkolan rakennusviranomaisia myöntämään poikkeamisluvan

kaavailemallemme vapaa-ajan rakennukselle.

Vapaa-ajan kiinteistö on ostettu siten, että kaupassa rakennukset myytin purkukuntoisina. Uuden vapaa-ajan rakennuksen rakentaminen purettavan tilalle ei muuta kiinteistön/tilan käyttötarkoitusta. Alue (Trullevi) on muutoinkin rakennuskannaltaan vapaa-ajan rakennusvaltainen. Rakennuksen uusimisen yhteydessä kiinteistölle asetetaan lainsäädännön ja rakennusjärjestyksen täyttävät viemäröintijärjestelmät luonnon kuormituksen estämiseksi.”

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksesta on kuultu naapurit viran puolesta kirjeitse rakentamislain 63 §:n 1, sekä 64 §:n 1 mom mukaisesti. Kuulemisen yhteydessä ei saatu kirjallisia muistutuksia.

Kaavallinen tilanne:

Kaupunginvaltuuston 25.8.2008 hyväksymässä Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa alue on taaja-asutusalueen merkinnällä. Merkinnän mukaan alueen lisärakentaminen edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Trullevintien ja Kaustarinlahden välisellä alueella. Hakijoilla on omistuksessaan kaksi vierekkäistä ei-omarantaista tilaa -, sekä kolmas pienempi rantaan rajautuva tila. Rakennuspaikkana on noin 85 metrin päähän rannasta sijoittuva tila RN:o 8:138, jolla sijaitsee vanha loma-asunto ja talousrakennus. Muut kaksi tilaa on rakentamattomia.

Rakennuspaikalla sijaitsevan vanhan loma-asunnon purkamisaikeesta johtuen hakemuksesta on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto. Annetussa lausunnossa todetaan, ettei rakennuksella itsessään ole

erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta todetaan lisäksi, ettei rakennuksen todellista kuntoa ole selvitetty, eikä rakennuksen huonokuntoisuus tai kunnossapidon laiminlyönti voi sinällään olla poikkeamis- tai purkamisluvan perusteena. Annetussa lausunnossa ei kuitenkaan ole edellytetty vanhan loma-asunnon säilyttämistä, vaan uudisrakentamisen sovittamista ympäristöönsä.

Alueen olemassa olevien rakennuspaikkojen lupaharkinnassa sovelletaan alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarvetta (72 §) koskevia säädöksiä, koska alueen olemassa olevat rakennuspaikat ovat Vasikkasaaren leirikeskusta lukuun ottamatta yksinomaan vapaa-ajan asuinrakennusten rakennuspaikkoja, eikä rantayleiskaavassa oleva rakentamisluvan myöntämiseen oikeuttava määräys koske tätä aluetta. Kokkolan kaupungin alueella vastaavilla - alueidenkäyttölain 72 §:n 2 mom mukaisella ranta-alueella sijaitsevilla - tavanomaisilla lomarakennuspaikoilla sovelletaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista-, sekä vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkoja koskevia määräyksiä (kohdat 9.1 ja 9.3). Rakennusjärjestyksen soveltamiseen em. ranta-alueilla ei vaikuta rakennuspaikkana olevan tilan pinta-ala, eli rakennusjärjestyksen mukainen sallittu rakennusoikeuden määrä ei vapaa-ajan asuinrakentamisessa ole riippuvainen tilan pinta-alasta.

Kyseessä olevan rantayleiskaavan taaja-asutusalueelle sijoittuvissa hankkeissa ja niitä koskevassa lupaharkinnassa on lisäksi otettava huomioon alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa olevat yleiset määräykset, rantayleiskaavalla osoitettujen lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta koskevat määräykset, sekä alueen rakennettu tilanne. Rantayleiskaavan rakentamista koskevissa yleisissä määräyksissä on muun ohella määrätty, että rakennusten tulee sopeutua koon, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja värityksensä puolesta luonnon maisemaan ja

lähiympäristön rakennustapaan. Rantayleiskaavan voimaantulon jälkeen taaja-asutusalueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen korvaavaa rakentamista koskevassa lupaharkinnassa on noudatettu aiemmin voimassa olleen rakennusjärjestyksen määräyksiä, joiden mukaan vapaa-ajan asunnon enimmäiskerrosalaneliömetrimäärä oli 80 - eli kaavan mukaisten rakennuspaikkojen loma-asunnon rakennusoikeutta vastaava.

Hankkeen asemapiirroksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennus on tarkoitus rakentaa 2 metrin etäisyydelle luoteisrajasta. Etäisyyttä on perusteltu vähemmällä maaston muotoilun tarpeella. Etäisyydelle on saatu naapurin suostumus.

Koska rakennuspaikat eivät alueella lisäänty, kyse on vapaa-ajan asuinkäyttöön tapahtuvasta rakentamisesta, hankkeen yhteenlaskettu kerrosala ei ylitä voimassa olevan yleiskaavan RA-rakennuspaikkojen vastaavia ja rakentamisen määrä on suhteutettu rakennuspaikan kokoon, voidaan haettu rakentaminen ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla kaavoituksen sijaan. Hakemukselle on esitetty perustelut ja erityiset syyt. Hankkeesta on ilmoitettu naapureille, jotka ovat sen kirjallisesti hyväksyneet. Myös kaavoittaja on puoltanut luvan myöntämistä.

Rakentamisluvan yhteydessä on huolehdittava siitä, että rakennus soveltuu ympäristöönsä. Jätevesien käsittely on rakennuspaikalla toteutettava kaupungin vaatimusten mukaisesti. Rakennus tulee sijoittaa tulvarajan yläpuolelle määräysten ja suositusten mukaiselle korkeudelle. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakennuksille on minimiaaltovaralla N60-tasossa 165 cm.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 04.03.2026, **Puoltava:**

Alue on merkitty Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa taaja-asutusalueeksi, jonka määräyksen mukaan alueen lisärakentaminen vaatii edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua.

Nyt on kuitenkin kyse korvaavasta rakentamisesta, vanha loma-asunto puretaan ja tilalle rakennetaan uusi. Lisäksi rakennetaan uusi saunarakennus. Lisäksi olemassa oleva talousrakennus jätetään tontille.

Loma-asunnon etäisyys naapurista on vain kaksi metriä, mutta vanhakin loma-asunto on sijainnut samalla paikalla ja rakennuspaikan ominaisuuksien vuoksi sijainti on katsottu sopivaksi. Naapurin suostumus kuitenkin oltava.

Rakennusten kerrosalat ovat Öjan ja Rödsö-Möllerin kaavan mukaisia. Hanketta voidaan puoltaa.

Kulttuuriympäristöammanuenssi Jouni Mustonen 16.02.2026, :

K.H. Renlundin museolla ei ole tiedossa rakennuksen aikaisempaa historiaa. Ilmakuvien perusteella rakennus on valmistunut vuoden 1950 jälkeen, mutta ennen vuotta 1970. Rakentamistavasta ja rakenteellisista yksityiskohdista päätellen kyseessä on 1960-luvun alun tienoilla valmistunut vaatimatonta rakennustapaa edustava kokonaisuus. Kokonaisuutta arvioidessa tulee huomioida, ettei rakennuksen huonokuntoisuus tai kunnossapidon laiminlyönti voi olla missään tilanteessa peruste poikkeamis- tai purkuluvulle. Kiinteistön omistajalla on rakentamislain (140§) perusteella aina kunnossapitovelvollisuus ja sen laiminlyöntiin voidaan tarvittaessa puuttua pakkokeinoin RakL (141§, 147§).

Rakennuksesta ei ole esitetty asiaan kuuluvaa kuntoarviota. Valokuvien perusteella kyseessä on vanhempi, lähes alkuperäisessä kunnossa oleva kesämökki. Mökin pintarakenteet ovat kulahtaneet ja sen eri rakennusosat ovat kärsineet kunnossapidon laiminlyönnistä. Mökin todellista kuntoa voidaan arvioida vain laajemmalla

rakennetutkimuksella.

Rakennuksella itsellään ei ole saatavilla olevien tietojen ja museon näkemyksen mukaan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Merkittävämpää on, millaiseksi mahdollinen uudisrakentaminen ja sen ympäristö muodostuvat. Uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä ja mahdollisuuksien mukaan huomioida poistuvan rakennuksen arkkitehtuuri korvaavan rakennuksen suunnittelussa.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Eryliset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Julkisivupiirustus – 3 kpl

Kiinteistörekisteriote

Muu liite - Tonttileikkaus

Muu liite - Valokuvat purettavasta rakennuksesta yhdistettynä.

Naapurien kuuleminen (RakL 63 § 1 mom)

Naapurien suostumukset ja huomautukset 2 kpl, ei huomautettavaa.

Naapurien suostumukset ja huomautukset - Suostumus rakentamiseen 2 metrin päähän rajasta

Pohjapiirustus

Rasitustodistus

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kuitti kauppasummasta

Valtakirja

Virallinen karttaote - Rakennuslupakartat

Päätös

Hankkeelle myönnetään anottu poikkeaminen alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarvetta (72 §) koskevista määräyksistä.

Perustelut

Edellytykset poikkeamiselle (RakL 57 §) ovat olemassa.

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

- rakennuspaikka on olemassa oleva ja kyse on vapaa-ajan asuinkäyttöön tapahtuvasta rakentamisesta
- haettu kerrosala on varsin maltillinen eivätkä loma-asunnon kerrosala – ja hankkeen yhteenlaskettu kerrosala ylitä voimassa olevan yleiskaavan RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeutta
- kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut hanketta

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön

suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:

- tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja.
- alueellisen vastuumuseon lausunnossa purettavalla rakennuksella ei ole todettu olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä vanhan loma-asunnon säilyttämistä ole lausunnossa edellytetty

Hanke ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, sillä kyse on korvaavasta rakentamisesta olemassa olevalla rakennuspaikalla.

Päätöksentekijä: rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen, puh. 040 806 8097

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäätö (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 72 § ja Kokkolan rakennusjärjestys 9.1 ja 9.3

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

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

Päätöksen julkaisupäivä on 15.05.2026

Päätös on lainvoimainen 23.06.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään 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) 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, asuin- 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 viranomaiselle 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 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.

Oikaisuvaatimus käsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Vaasan hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.