

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 01.06.2026

Pykälä: 14 §

Valmistelija: Minna Torppa

Poikkeamislupapäätös 272-2026-114

Hakija

Rakennuspaikka

272-416-3-85

Märaskärintie 99

68550 ÖJA

Asian vireilletulo

13.11.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennetaan saunarakennus 25m² olevan(suuremman) rakennuksen tilalle joka sijainnut paikalla 1900-luvun alusta. Uusi sauna tarkoitus maisemoida "kallion koloon". Kallionmuodot paikalla eivät mahdollista rakennuspaikan siirtoa kauemmaksi rannasta. Lisäksi 80m² päärakennus maanpäällisellä kellarilla (rakennuslainaikainen määritelmä, kaava vuodelta 1993).

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Poikkeukset:

Haetaan poikkeusta sijoittaa sauna noin 13m päähän rantaviivasta, poiketen siis 7 m kaavan vaatimasta 20metristä, huomioiden kuitenkin rakennusjärjestyksessä vaaditun 10m minimin.

Syyt poikkeamiselle on maastonmuodoista seuraavat rajoitteet rakennuksen sijoittamiselle, maaston hyödyntäminen "rakennuksen

maisemoinnissa", sekä paikalla jo olevan rakennuksen korvaaminen.

Taustalla ent. MV- aseman metallinen raja aita.

Päärakennuksen osalta haetaan poikkeamaa rakennuspaikan vähäiseltä ylitykseltä ja kellarin maanpäällisyyden osalta, johon keskeisinä perusteina rakennuspaikan alavuus. vaihtoehtoina läjitys(voimakas maastonmuotoilu=luontoympäristön pitkäaikainen tuhoutuminen), korkea sokkeli, tai maanpäällinen kellari. Kellariin sijoitetaan teknistä tilaa jolle keskimääristä suurempi tarve, vesi (sadevesi/merivesi/osmoosi) ja viemärijärjestelyiden toteutukseen (kiinteistöllä ei vesijohtoa eikä kunnallista viemäriä).

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikana on Kokkolan kaupungin Knivsundin kylän Kallioluoto -niminen tila RN:o 3:85, pinta-alaltaan 4570 m² (272-416-3-85).

Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, kopio lainhuutotodistuksesta on hakemuksen liitteenä. Kulku rakennuspaikalle on olemassa olevan liittymän kautta Märaskärintieltä naapuritilan RN.o 3:76 kautta.

Tieoikeudesta tai -rasitteesta ei kuitenkaan löydy

kiinteistörekisterimerkintää kummankaan tilan rekisteritiedoissa.

Rakennuspaikan osoite on Märaskärintie 99.

Rakennuspaikka on rakennettu. Rekisteritietojen perusteella rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1974 valmistuneeksi merkitty loma-asunto (68 k-m²), sekä kaksi erillistä saunaa (20 k-m² ja 35 k-m²) ja 2 erillistä talousrakennusta (molemmat 20 k-m²).

Hanke

Uusi maanpäällisellä kellarikerroksella varustettu vapaa-ajan asunto (rakennusoikeudellinen kerrosala 80,6 m²) ja sauna (rakennusoikeudellinen kerrosala 25 m²). Olemassa olevat rakennukset puretaan hankkeen yhteydessä. Yhteenlaskettu kerrosala 105,6 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom säädöksistä. Saunan etäisyys rannasta on vähemmän kuin 20 m, loma-asunnossa on maanpäällinen kellarikerros, se sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle ja loma-asunnon kerrosala ylittää vähäisesti rantakaavan mukaisen oma-asunnon rakennusoikeuden (80 k-m²).

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

Hakemuksen liitteenä on kattavat perustelut haettuihin poikkeamisiin voimassa olevasta ranta-asetuksesta. Maanpäällistä kellarikerrosta perustellaan muun ohella rakennuspaikan vaihtelevilla ja haastavilla korkeussuhteilla, maisemallisilla vaikutuksilla, tulvaveden vaikutuksilla, sopeuttamisella ympäristöön ja teknisten järjestelmien tilan tarpeella, sekä rantakaavan määräysten tulkinnalla kaavan vahvistamisen aikaan voimassa olleen rakennuslain säädösten mukaisesti. Myös saunan sijaintia rantakaavamääräystä lähempänä rantaa, sekä loma-asunnon sijaintia osittain rakennusalan ulkopuolella on perusteltu mm. rakennuspaikan haastavilla maastollisilla olosuhteilla. Perusteluissa on tutkittu myös suoraan kaavanmukaisia toteuttamisvaihtoehtoja, mitkä on osoitettu selkeästi haettua vaihtoehtoa huonommaksi ratkaisuksi.

Hakemuksessa pyydetään poikkeamista saunan osalta kaavan 20 metrin etäisyysvaatimuksesta rantaviivaan, ja esitetään saunan sijoittamista noin 13,3 metrin etäisyydelle, mikä on kuitenkin rakennusjärjestyksen sallima. Poikkeamista perustellaan olemassa olevan vanhan saunarakennuksen korvaamisella samalla paikalla, jolloin ympäristövaikutukset jäävät vähäisiksi. Rakennuspaikan kalliomuodot, rajat ja korko-olosuhteet rajoittavat sijoittelua, mutta kasvillisuus ja maaston muodot mahdollistavat rakennuksen hyvän sopeutumisen maisemaan.

Saunan suunnittelussa painotetaan maisemaan sulautuvaa, laadukasta saaristoarkkitehtuuria, jossa huomioidaan materiaalit, kattomuodot ja

ekologisuus. Ratkaisun katsotaan parantavan ympäristöä eikä haittaavan kaavan toteutumista.

Lomarakennuksen osalta poiketaan hieman rakennusalueesta (erkkeri) sekä sovelletaan vanhan rakennuslain mukaista kellarin määritelmää, joka sallii maanpäällisen kellarin. Poikkeamista perustellaan erityisesti rakennuspaikan vaikeilla korko- ja tulvaolosuhteilla sekä teknisen tilan tarpeella (mm. veden hankinta ilman verkostoliittymiä). Maanpäällinen kellari nähdään toimivimpana ratkaisuna, joka parantaa rakennuksen sijoittumista maastoon ilman merkittävää haittaa maisemalle tai kaavan toteutumiselle.

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksesta on kuultu naapurit rakentamislain 64 §:n 3, sekä 63 §:n 4 mom mukaisesti. Kuulemisen yhteydessä naapureille on esitetty hankkeen asemapiirros, jonka naapurit ovat allekirjoituksellaan kuitanneet nähdyksi. Hakemuksesta ei saatu kirjallisia muistutuksia.

Kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikalla on voimassa Märaskärin 25.8.1993 vahvistettu ranta-
 asemakaava (laadittu rakennuslain aikaisena rantakaavana), jossa
 rakennuspaikka on valtaosin loma-asuntojen korttelialuetta, RA. Tilan
 pohjoisosa on rantakaavassa lähivirkistysaluetta, VL. Merkinnän
 mukaan jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään 80
 m² suuruinen loma-asunto, erillinen tai lomarakennukseen kytkettynä
 enintään 25 m² suuruinen saunarakennus, sekä enintään 20 m²
 suuruinen talousrakennus. Erillinen saunarakennus saadaan sijoittaa
 rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 20 metrin päähän
 rantaviivasta ja alueella olevan kasvillisuuden suojaan. Suurin sallittu
 kerrosluku on I ja kaavassa on osoitettu loma-asunnon rakennusala.
 Ohjeellinen ajoyhteys nyt kyseessä olevalle rakennuspaikalle on
 rantakaavassa osoitettu tilan kaakkoiskulmasta vielä rakentamattoman
 naapurirakennuspaikan itäpuolisen – ja yhteiskäyttöön tarkoitetun

lähivirkistysalueen kautta.

Lisäksi kaavassa on erityismääräyksiä:

Lomarakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on oltava puu, väriltään ympäristöön sopiva. Pelti rakennusmateriaalina on vältettävä. Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on säilytettävä luonnontilassa.

Yhteenveto:

Voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittuja ja vahvistettu rakennuslain aikaisena rantakaavana. Nyt kyseessä oleva rakennuspaikka on yksi kolmesta vierekkäisestä kaavassa sen laatimisen aikoihin osoitetusta loma-asunnon rakennuspaikasta, joista yksi on poistettu kaavasta vahvistamisvaiheessa. Jäljelle jääneistä kahdesta loma-asunnon vierekkäisestä rakennuspaikasta nyt kyseessä oleva tila on rakennettu ja toinen on rakentamaton.

Kiinteistörekisteritietoihin tieoikeutta- tai rasietta ei ole kummankaan tilan osalta kirjattu, mutta kaavassa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys nyt kyseessä olevalle loma-asunnon rakennuspaikalle. Rantakaavassa rakennuspaikkana oleva tila muodostaa korttelin 3 rakennuspaikan 2.

Olemassa olevat rakennukset halutaan rakennuspaikalta purkaa ja tilalle rakentaa maanpäällisellä kellarikerroksella varustettu loma-asunto ja erillinen sauna. Loma-asunnon rakennusoikeudellinen kerrosala on 80,6 m² (kokonaisala 82,7 k-m²) ja saunan 25 m². Kerrosalasta on vähennetty hormit, tekniikkakuilu ja tekninen tila. Ilman em. vähennyksiä laajuustiedot ovat 82,7 m² (loma-asunto) ja 26,7 m² (sauna). Yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on 105,6 m² ja ilman vähennyksiä 109,4 m². Kokonaisrakennusoikeus rantakaavassa on 125 k-m². Laskentatavasta riippuen talousrakennukselle rakennusoikeutta jää käytettäväksi noin 15-19 k-m², vaikkei sen rakentaminen hankkeeseen sisällykään.

Kaavoittaja on antanut hakemuksesta kaksi kielteistä lausuntoa. Ensimmäisen lausunnon jälkeen suunnitelmia on muutettu muilta kuin loma-asunnon maanpäällisen kellarin osalta. Muutosten jälkeen saatu lausunto on edelleen kielteinen, lausunnossa todetaan, ettei maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ranta-alueella sijaitsevana loma-asuntoon puolleta.

Kaavoittajan kielteiseen lausuntoon on annettu vastine, jossa vedoten rakennuspaikan poikkeuksellisiin olosuhteisiin: matalaan korkeustasoon, kosteikkoon, tulvariskiinkin sekä heikkoihin luonnonvalo-olosuhteisiin. Rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi kallioiden ja olevan kasvillisuuden suojaan, eikä se maisemalleikkauksien perustella erotu rantamaisemassa muista lähellä sijaitsevista lomarakennuspaikoista. Maanpäällinen kellari esitetään parhaana kokonaisratkaisuna, koska täyttö ja tontin keinotekoinen korottaminen aiheuttaisivat suuremmat haitat ympäristölle ja maisemalle. Kellari palvelee erityisesti kasvavaa teknisen tilan tarvetta (mm. vedenkeruu ja -käsittely), eikä ole tarkoitettu varsinaiseksi asuintilaksi.

Suunnitelmassa kellari on sovitettu maastoon niin, ettei rakennus näytä kaksikerroksiselta eikä heikkänä kaupunkikuvaa. Ratkaisu perustuu ennen vuotta 2000 laadittuun asemakaavaan ja sen mukaiseen kellarin määritelmään, joka sallii myös maanpäällisen kellarin. Hakijan mukaan ratkaisu on sekä teknisesti, taloudellisesti että maisemallisesti paras, eikä kyse ole kerrosalan keinotekoisesta kasvattamisesta vaan olosuhteista johtuvasta tarpeesta.

Pääsääntöisesti poikkeamisen tulee johtaa kaavaratkaisua parempaan lopputulokseen. Poikkeamiseen on oltava myös erityinen rakentamislain 57 §:n 1 mom tarkoittama syy, mikä erottaa kyseessä olevan hankkeen kaikista muista vastaavan tyyppisistä rakennushankkeista. Kaavoittajan

kielteisestä lausunnosta huolimatta todetaan, että nyt kyseessä olevan rakennuspaikan maastolliset olosuhteet ovat muun ohella korkovaihtelujen vuoksi niin haasteelliset, että tässä nimenomaisessa tapauksessa poikkeamiseen rakennusten sijainnin, rantaetäisyyden ja loma-asunnon maanpäällisen kellarin osalta voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on olemassa erityinen syy. Hakemuksen liitteenä on kattavat ja huolellisesti laaditut perustelut sekä vaihtoehtotarkastelu, joilla on yksiselitteisesti osoitettu, että haetuilla poikkeamisilla tässä tapauksessa päästään suoraan kaavan mukaista ratkaisua parempaan lopputulokseen.

Hakija on esittänyt hakemukselleen perustelut ja erityiset syyt. Poikkeamista ranta-asemakaavasta voidaan pitää tässä nimenomaisessa tapauksessa tarkoituksen mukaisena. Hakemuksesta on ilmoitettu naapureille, jotka ovat sen kirjallisesti hyväksyneet.

Rakennukset on rakennettava määräysten ja suositusten mukaiselle korkeudelle. Jätevesien käsittely on rakennuspaikalla järjestettävä voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasunnittelija Sami Karjalainen 25.11.2025, :

Loma-asunto ylittää rakennusalan rajan yhden kulman osalta, tämä ok. Rantakaava ei salli maanpäällisiä kellareita, kerrosluvun tulisi olla yksi. Käsittääkseni Topten Rava-tulkinta maanpäällisestä kellarista koskee asemakaava-alueita ja niillä erityisesti kerrostaloja. Tässä on kuitenkin kyse rantakaavasta (tai ranta-asemakaavasta), ei asemakaavasta. Rantakaavassa ei ole merkintää terasseista, jolloin tulkitaan rakennusjärjestystä. Sen mukaan "Lomarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 30 % lomarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 2,4 metrin

syvyydeltä. Tämä katettu terassi voidaan lasittaa rakentamisen enimmäismäärän estämättä (toimenpide-/rakennuslupa vaaditaan). Saunarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 1,8 metrin syvyydeltä. Tämä katettu terassi voidaan lasittaa rakentamisen enimmäismäärän estämättä (toimenpide-/rakennuslupa vaaditaan)." Rakennusvalvonta tekee tulkinnan katettujen terassien osalta.

Lisäksi tulee saunarakennuksen osalta ottaa huomioon rakennusjärjestyksen kirjaus saunarakennuksen korkeudesta: "Saunarakennuksen ullakolla ei saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Saunarakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Lapekatollisessa rakennuksessa korkeus määritellään keskikorkeutena."

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 04.03.2026, **Kieltävä:**
Kaupunkisuunnittelu ei puolla maanpäällisen kellarin rakentamista loma-asuntoon ranta-alueelle.

Päätös

Hankkeelle myönnetään rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla haetut poikkeamiset voimassa olevasta ranta-asemakaavasta (AKL 58 §).

Perustelut

Luvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:
- loma-asunnon osalta poikkeaminen rakennuslupa-alueesta on vaikutukseltaan vähäinen ja poikkeaminen saunan

vähimmäisetäisyydestä rantaan on perusteltua maastollisista olosuhteista johtuen.

- kyse on uuden loma-asunnon ja saunan rakentamisesta loma-asunnon rakennuspaikalle, eikä kokonaisrakennusoikeutta ylitetä
- loma-asunnon varustamiseen maanpäällisellä kellarilla on hakemuksessa ilmoitetun mukaisesti olemassa erityinen syy, millä päästään suoraan kaavan mukaista ratkaisua parempaan lopputulokseen

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

- tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja
- purettavilla rakennuksilla ei ole todettu olevan erityisiä suojeluarvoja

Luvan myöntäminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, sillä kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä ja kyseessä on lomarakennuksen ja saunan rakentaminen olemassa olevalle ranta- asemakaavan mukaiselle loma-asunnon rakennuspaikalle.

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 § ja alueidenkäyttölaki 58 §

Julkaisupäivä

04.06.2026

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 04.06.2026

Päätös on lainvoimainen 14.07.2026 (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 lähettäjältä 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. Postitettua 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 taksaan 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.