

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 23.06.2026

Pykälä: 17 §

Valmistelija: Minna Torppa

## Poikkeamislupapäätös 272-2026-112

### Hakija

Rytilaakson Puutarhat-yhdistys ry



### Rakennuspaikka

272-410-20-15

Friisintie 94

67410 KOKKOLA

### Asian vireilletulo

16.02.2026

### Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Haen poikkeuslupaa rakentaa tontille numero 43. Siirtolapuutarhamökki, sauna- ja wc-varasto rakennus.

### Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Palon kylän Rytilaakso-nimisellä tilalla RN:o 20:15 sijaitseva Rytilaakson puutarhat -yhdistyksen alue (272-410-20-15) osoitteessa Friisintie 94. Hakija on ostanut 17.8.2024 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuokraoikeuden Rytilaakson puutarhat yhdistyksen omistuksessa olevalta alueelta palstaan nro 43, jolla sijaitsee pieni talousrakennus (puutarhapaviljonki). Alueen sisäisen osoitteiston mukaan palstan osoite on Keskusmajantie 43.

Alueen kokonaispinta-ala on 5,663 ha ja alkuperäisen palstoitussuunnitelman mukaan alue jakautui yhteensä 66:een puutarhapalstaan. Nykyisen numeroinnin mukaan palstoja on 63 kpl ja joista vuonna 2023 tilanteen mukaan 4 kpl on vapaana ja vuokrattavissa. Palstan pinta-alaa ei ole merkitty vuokraoikeutta koskevaan kauppakirjaan, mutta ilmakuvan perusteella mitattuna palstan pinta-ala on noin 700 m<sup>2</sup>.

Hanke:

1-kerroksinen siirtolapuutarhamökki (n. 27 k-m<sup>2</sup>), sauna (n. 10 k-m<sup>2</sup>) ja WC-varastorakennus (n. 12 k-m<sup>2</sup>). Yhteenlaskettu kerrosala on noin 50 m<sup>2</sup>.

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 momentin nojalla saman lain 45 § 1 mom -, sekä alueidenkäyttölain 72 §:n 1 ja 2 mom säädöksistä: Rakennuspaikan koko on alle 1000 m<sup>2</sup> ja vaiheyleiskaavassa ei ole rakentamista koskevia määräyksiä, eikä vaiheyleiskaavan rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava määräys koske tätä aluetta.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on toimittanut selvityksen siitä, että osa alueen naapurikiinteistöjen omistajista ja palstavuokralaisista on tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ollut tullut kirjallisia muistutuksia. Lisäksi kahta naapurikiinteistöjen omistajaa kuultiin viran puolesta sähköpostitse. Kuulemisen yhteydessä ei saatu kirjallisia huomautuksia.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 7.6.2019 vahvistunut Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaava, jossa alue on siirtolapuutarha-aluetta RP, jolla ei yleiskaavassa ole rakentamista koskevia määräyksiä. Lisäksi alue sisältyy valtaosin likimääräisesti yleiskaavaan rajatulle tulvavaara-alueelle, jolla tarkka tulvaraja tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Voimassa olevasta rakentamislaita on poistettu maankäyttö- ja rakennuslain aikainen menettely suunnittelutarveratkaisusta (MRL 137 §). Rakentamislaita aiemman MRL:n aikaisen suunnittelutarveratkaisun on korvannut sijoittamisen edellytyksiä koskeva harkinta – joko erillispäätöksenä hakijan niin halutessa (RakL 62 § Sijoittamislupahakemus), tai rakentamislupan yhteydessä (RakL §:t 44, 45 ja 46). Ranta-alueen suunnittelutarvetta (nykyisin alueidenkäyttölaki 72 §) koskevien säädösten pääasiallinen sisältö on kuitenkin pysynyt ennallaan lakimuutoksista huolimatta.

Haettu rakennuspaikka on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealuetta ja sijoittuu lisäksi vesistön (Korpilahdenoja) ranta-alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana hyväksytyn yleiskaavan yleisten määräysten mukaan haettu rakentaminen edellyttäisi joko suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa. Rakentamislain voimaan tulon vuoksi - ja koska voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole alueen rakentamista koskevia erityisiä määräyksiä, ratkaistaan rakentamismahdollisuudet poikkeamislupamenettelyllä (RakL 57 §).

Hakijan perustelut ja erityiset syyt:

"[...] Johdanto ja taustatiedot

Rytilaakson Puutarhat -yhdistys ry on yksi Kokkolan kolmesta siirtolapuutarha-alueesta. Alue sijaitsee noin 9 km Kokkolan keskustasta pohjoiseen. Yhdistys on perustettu vuonna 1977 ja sillä on 53 jäsentä. Palstoja on yhteensä 66, joista käytössä 61 ja rakennettuna 55. 17.1.2022 yhdistys hankki omistukseensa vuokraamansa maa-alan sekä kiinteistöön kuuluvan metsäkaistaleen (kiinteistötunnus 272-410-0020-0015, Rytilaakso). Kiinteistön pinta-ala on 5,663 ha. Tontti nro 43 on ollut tähän asti rakentamaton. Sen rakentaminen täydentää aluetta ja tukee yhdistyksen tavoitteita kehittää siirtolapuutarhaa yhtenäisenä ja toimivana kokonaisuutena.

### 1. Erityiset syyt poikkeamiselle

Poikkeaminen kaavamääräyksistä on tarpeen, koska:

- Tontti 43:n rakentaminen täydentää aluetta ja edistää sen tarkoituksenmukaista käyttöä.
- Ratkaisu säilyttää alueen puutarhamaisen luonteen ja nykyisen viherympäristön.
- Poikkeaminen mahdollistaa kohtuullisen rakentamisen ilman merkittävää haittaa ympäristölle tai kaavoitukselle.

### 2. Hankkeen keskeiset vaikutukset

Ympäristö ja maisema: Rakennus sijoitetaan siten, että olemassa oleva kasvillisuus säilyy mahdollisimman hyvin. Maisemallinen ilme pysyy yhtenäisenä puutarhayhdistyksen muun rakenteen kanssa.

Naapuruston olosuhteet: Poikkeaminen ei aiheuta haittaa naapureiden näkymille tai yksityisyydelle. Rakennuksen mittakaava ja sijoittelu ovat linjassa alueen yleisilmeen kanssa.

Liikenne ja pysäköinti: Hankkeella ei ole vaikutuksia liikenteeseen tai pysäköintijärjestelyihin.

Kaavan tavoitteet: Poikkeaminen ei vaaranna kaavan keskeisiä tavoitteita, vaan tukee alueen puutarhamaisen ja viihtyisän luonteen säilyttämistä.

### 3. Hakemuksen perustelut (Rakl 57 § ja MRA 85 §)

Hakija hakee poikkeusta. Hanke tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä ja säilyttää sen maisemalliset arvot. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön järjestämiselle tai luonnon- ja kulttuuriarvoille. Naapuruston olosuhteet säilyvät kohtuullisina, ja liikennevaikutukset ovat vähäisiä. [...]"

### Yhteenveto:

Kyseessä on Korpilahdenojan varrella sijaitsevalle Rytilaakson puutarhat -yhdistyksen omistuksessa oleva alue, jolla yhdelle puutarhapalstalle halutaan rakentaa palstamaja, sauna sekä varasto-wc. Yhteenlaskettu kerrosala on noin 50 m<sup>2</sup>. Palsta nro 43 sijoittuu alueen läntiselle laidalle noin 140-180 metrin etäisyydelle Korpilahdenojasta.

Kyseessä oleva alue on alun alkaen perustettu 1970-luvun jälkipuoliskolla, jolloin perustettavana oleva siirtolapuutarhayhdistys vuokrasi 5,8 ha:n suuruisen määräalan Palon kylän Piispa -nimisestä tilasta RN:o 20:8 yksityiseltä maanomistajalta. Palstan luovuttaminen palstaviljelijöiden hallintaan tapahtui palstavälikirjalla, johon oli kirjattu ehdot muun ohella sääntöjen noudattamisesta, vuokra-ajasta, maksujen suorittamisesta, sekä tiedot palstan saamisajasta ja luovuttamisesta. Rakentaminen alueella tapahtui alun perin sisäministeriön myöntämän alueellisen poikkeusluvan perusteella myönnetyin rakennuslavin, joissa yhdistys oli hakijana. Suunnitelmat rakentamisesta olivat kaupungin talosuunnitteluosaston ja arkkitehti Marjatta Mäkisen laatimat. Sittemmin vuonna 2022 Rytilaakson Puutarhat -yhdistys ry hankki vuokratun alueen kokonaisuudessaan omistukseensa.

Hakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat noudattavat palstamajan osalta alueelle alun perin laadittuja ja lisärakennuksen osalta mukailevat myöhemmin vuonna 1992 ja 1997 täydennettyjä rakentamisohjeita. Alun perin pelkän palstamajan rakentamista koskevia suunnitelmia täydennettiin vuonna 1992, jolloin kaupungin talosuunnitteluosasto laati lisärakennuksen rakentamista (sauna, varasto, ja pesuhuone) koskevat suunnitelmat. Vuonna 1997 suunnitelmiin lisättiin varasto ja wc, jolloin lisärakennuksen kerrosala kasvoi noin 10,5 m<sup>2</sup>:stä oin 15,5 m<sup>2</sup>:iin. Nyt kyseessä olevassa hakemuksessa liitteenä on palstamajan em. rakentamisohjeita noudattavat pohja- ja julkisivukuvat, mutta lisärakentamisohjeista hanke eroaa siten, että sauna ja varasto-wc on tarkoitus toteuttaa kahtena erillisenä rakennuksena. Sauna on pinta-alaltaan hankkeen asemapiirroksen mukaan vuoden 1992 rakentamisohjeiden mukainen. Tässä tapauksessa lisärakennuksen jakaminen kahteen massaan ja palstoitussuunnitelmasta poikkeavaan paikkaan palstalla on perusteltua, jotta rakennukset saadaan sijoitettua tulvavaara-alueen rajan ulkopuolelle – vaikkakin yhteenlaskettuna saunan ja varasto-WC:n kerrosala on vuoden 1997 suunnitelmien lisärakennuksen kerrosalaa suurempi.

Rakentamisesta on kuultu yhdistyksen johtokunnan puheenjohtajaa naapureiden kuulemisen yhteydessä, eikä puheenjohtajalla ollut huomautettavaa hakemuksesta. Kuulemisen lisäksi johtokunnan puheenjohtaja on 18.6.2026 vahvistanut sähköpostitse, että johtokunta on antanut luvan suunnitelmien mukaiselle rakentamiselle.

Alueella voimassa olevan yleiskaavan perustella rakentamisluvan myöntäminen ei ole mahdollista. Myöskään voimassa olevassa -, tai ehdotusvaiheessa olevassa uudessa rakennusjärjestyksessä ei ole huomioitu siirtolapuutarha-alueiden rakentamista. Rakentamislain mukainen alueellinen päätös sijoittumisesta suunnittelutarvealueelle (RakL 47 §) ei tällä alueella tule kyseeseen, koska sitä ei ole yleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi ja se sijaitsee tulvavaara-alueella. Alueellista poikkeamista (RakL 58 §) koskeva päätös taas ei ole mahdollinen siitä syystä, että se voi kohdentua vain asemakaavoitettuun alueeseen.

Lisähaastetta rakentamislupien käsittelyyn tuo alueen sijainti tulvavaara-alueella, jolla alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määrittely on vaikeaa, koska Korpilahdenojan tulvimista ei ELY-keskuksesta saadun tiedon mukaan ole mallinnettu, eikä kyseiselle kohdalle ole määritetty tulvakorkeutta. Tiedossa ei myöskään ole miten Korpilahdenojan kunnossapitoa olisi hoidettu esim. ojitussyhteisön toimesta. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden saavuttaminen maanpinnan korkeutta merkittävästi nostamalla taas saattaisi palstan sijainnista riippuen osoittautua myös ympäristökuvan – ja rakennetun tilanteen vuoksi haasteelliseksi. Alimman suositellun rakentamiskorkeuden määrittely on ELY-keskuksen vastauksen mukaan edelleen perustettava Perhojoen tulvavaarakartoituksen ja Perhonjoen alaosan tulvariskikartoituksen tietoihin.

Nyt kyseessä olevan poikkeamisluvan myöntämistä puoltaa palstalle rakennettavaksi suunniteltujen rakennusten sijainti, joka hakemuksen liitteenä oleva selvityksen mukaan on lähes kokonaan tulvavaara-alueen (kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan alue) ulkopuolella. Tulvavaara-alue on vaikuttanut rakennusten sijoitteluun palstalla siten, että ne palstoitussuunnitelmasta poiketen on suunniteltu sijoitettavaksi palstan läntiselle laidalle itäisen laidan sijasta. Alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta on pyydetty ELY-keskuksen lausunto rakentamislupahakemuksen vireille tulon johdosta. Myös suunnitelmat noudattavat pääosin alueelle aikoinaan laadittuja rakentamisohjeita ja palstan sijainti, sekä pinta-ala ovat palstoitussuunnitelman mukaiset. Yhdistyksen johtokunta on hyväksynyt rakentamista koskevat suunnitelmat ja kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut luvan myöntämistä. Hakija on ilmoittanut hakemukselleen perustelut ja erityiset syyt. Hakemuksesta on kuultu naapurikiinteistöt, sekä naapuripalstojen vuokralaiset, jotka ovat sen kirjallisesti hyväksyneet.

Edellä esitetystä johtuen tässä nimenomaisessa tapauksessa poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n 1. mom ja rakentamislain rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta säädöksestä (RakL 45 § 1 mom) voidaan puoltaa.

Rakennukset on rakennettava suositusten ja määräysten mukaiselle korkeudelle. Jätevesien käsittely on hoidettava kaupungin ympäristösuojelumääräysten mukaisesti.

#### **Lausunnot ja käsittelyt**

Kaavasunnittelija Sami Karjalainen 03.03.2026, **Puoltava:**

Uusi siirtolapuutarhamökki, sauna ja wc/varasto rakennetaan tulvavaara-alueen ulkopuolelle. Tämän vuoksi sijoittelu poikkeaa alueen palstoitussuunnitelmasta. Rytilaakson puutarhat -yhdistyksen johtokunta on hyväksynyt hankkeen.

### Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Julkisivupiirustus

Naapurien kuuleminen

Pohjapiirustus

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kuitti maksusta

Valtakirja

Virallinen karttaote

### Päätös

Hankkeelle myönnetään rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla haettu poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta (AKL 72 §) ja rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta (RakL 45 §).

Päätöksen perustelut:

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

- rakennushanke sijoittuu yleiskaavan mukaiselle siirtolapuutarha-alueelle
- rakennushanke on pääosiltaan alueelle laaditun palstoitussuunnitelman ja rakentamisohjeiden mukainen
- alueen tarkempaa kaavoittamista ei ole näköpiirissä

Luvan myöntäminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska kyse on olevaa siirtolapuutarha-aluetta täydentävästä – ja pääosin palstoitussuunnitelman mukaisesta rakentamisesta.

Luvan myöntäminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kyse on rakentamisesta yleiskaavan mukaisella olemassa olevalla siirtolapuutarha-alueella.

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 §:t 57 ja 45 , sekä alueidenkäyttölaki 72 §

**Julkaisupäivä**

24.06.2026

**Nähtävilläolopaikka**

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko [www.kokkola.fi](http://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 24.06.2026**

**Päätös on lainvoimainen 01.08.2026 (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](mailto: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 lähettäjältä 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 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.

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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.