

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 10.09.2026

Pykälä: 19 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2026-244

Hakija

Rakennuspaikka

272-422-26-51
Konginkarintie 306
68320 RUOTSALO

Asian vireilletulo

21.05.2026

Toimenpide

Uusi rakennus

Hankkeena on rakentaa uusi talousrakennus (16 m²).

Talousrakennuksessa on varasto, puuliiteri ja kompostivessa.

Hankkeen myötä rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on 81 m².

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa Ruotsalon -kylässä, tilalla nimeltä Kallioniemi. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-422-26-51.

Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa. Tilan pinta-ala on 1793 m².

Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee hakijan antamien tietojen mukaisesti olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus 38 m², saunarakennus 23 m² sekä kompostivessa 4 m².

Kiinteistörekisteritietoihin on merkitty yksityistielainmukainen tieoikeus

Konginkarintie (Y2004-11085).

Hanke:

Hankkeena on rakentaa uusi talousrakennus (16 m²). Hankkeen myötä rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on 81 m².

Haetut poikkeamiset:

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

Hanke poikkeaa kaavamääräyksen RA mukaisesta talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan. Hanke sijoittuu lähemmäksi kuin 30 metriä rantaviivasta.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

"Hankkeessa poiketaan kaavamääräystä rakennuksen sijoituksen suhteen. Rantaviivan ja tien välinen etäisyys ei riitä sijoittamaan rakennusta kaavan mukaan. Mikäli noudatettaisiin kaava, niin rakennus sijoittuisi Konginkarintien päälle. Rakennus sijoitetaan niin, ettei se haittaa naapureita tai maisemaa.

Rakennus on kooltaan pieni (alle 30 m²), varasto palvelee kiinteistön normaalia käyttöä, eikä aiheuta merkittävää vaikutusta ympäristölle, suojelulle tai kaavan tavoitteisiin. Poikkeaminen on luonteeltaan vähäinen."

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 30.6.2000 hyväksytty Kälviä Rannikon ja Saariston osayleiskaava.

Rakennuspaikka on kaavassa merkitty merkinnällä RA, loma-asuntojen alue. Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti

sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä (O). Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärää saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosalaneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin vähintään 120 m² ja korkeintaan 110 m² ja vierasmajan korkeintaan 30 m². Yhden saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 20 m² saa rakentaa vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta. Muut saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 30 kerrosalaneliömetriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Yhteenveto:

Rakennuspaikalla on voimassa Kälviä Rannikon ja Saariston osayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka on merkitty merkinnällä RA, loma-asuntojen alue. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee asemapiirroksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennus 38 m², saunarakennus 23 m² sekä kompostivessa 4 m². Nyt kyseessä olevassa hankkeessa on tarkoitus rakentaa uusi talousrakennus (16 m²).

Hankkeelle haetaan poikkeamislupaa, koska hanke poikkeaa rantaosayleiskaavan RA kaavamerkinnän mukaisesta talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan. Kaavan

mukaan talousrakennuksen etäisyys tulisi olla vähintään 30 metriä rantaviivasta. Asemapiirroksessa talousrakennuksen etäisyys rantaviivaan on noin 26 metriä.

Rakennuspaikka sijaitsee meritulva-alueella. Karttapalvelun mukaan rakennuspaikka sijoittuu 1/100 vuodessa tulvavaara-alueelle, jonka mukaan talousrakennuksen asemapiirroksen mukaisella sijainnilla vesisyvyys on alle 0,5 m sekä 0,5 m ... 1 m. Talousrakennus on rakennettava määräysten ja suositusten mukaiselle korkeudelle rakennuspaikan sijoituessa meritulvavaara-alueelle.

Kokkolan kaavoituskatsaus 2026 mukaan rakennuspaikka sijoittuu kohtaan rantaosayleiskaavojen päivitys, jonka mukaan kaavatyö on aloitusvaiheessa.

Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa. Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Saatu lausunto on puoltava. Lausunnossa todetaan, että: "Poikkeaminen rantaetäisyydestä ok, koska kiinteistö on niin kapea, että mahdollisuutta etäisyyden toteuttamiseen ei ole."

Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityiset syyt ja perustelut. Erityisenä syynä poikkeamiselle tässä tapauksessa voidaan pitää rakennuspaikan muotoa, jonka vuoksi talousrakennusta ei ole mahdollista sijoittaa kaavan vaatimaan 30 metrin etäisyyteen. Talousrakennus on esitetty asemapiirroksessa mahdollisimman kauas rantaviivasta.

Nyt kyseessä oleva hanke vaatii poikkeamispäätöksen, jonka toteuttaminen ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa, koska rakennettava talousrakennus on kooltaan alle 30 m². Poikkeamispäätös on kuitenkin tarpeen, koska hanke poikkeaa kaavanmukaisesta talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä.

Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 13.08.2026, **Puoltava:**

Poikkeaminen rantaetäisyydestä ok, koska kiinteistö on niin kapea, että mahdollisuutta etäisyyden toteuttamiseen ei ole. Asemapiirroksen olisi vielä hyvä merkitä kiinteistön muiden rakennusten kerrosalat ja toteutunut kokonaiskerrosala. Asemapiirroksen mukaan arvioituna kiinteistön rakennusoikeutta ei ylitetä.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Hakemustuloste

Julkisivupiirustus

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Virallinen karttaote

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen Rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla voimassa olevasta rantaosayleiskaavan mukaisesta

vähimmäisrantaetäisyydestä.

Perustelut:

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

- talousrakennuksen haetulle sijainnille on rakennuspaikan olosuhteisiin perustuva erityinen syy

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

- rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja hankkeena on talousrakennuksen rakentaminen osayleiskaavan 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 ympäristölupautakunnan RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Sovelletut oikeusohjeet: Rakentamislaki 57 §, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset.

Julkaisupäivä

15.09.2026

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 päätöksen tehneelle viranhaltijalle. 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, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 15.09.2026

Päätös on lainvoimainen 23.10.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tehneelle viranhaltijalle 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, 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 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.

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.

