

Oikaisuvaatimus rakennus- ja ympäristövalvonnan 14.11.2025 katselmukseen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 04.02.2026
676/10.03.00.08/2025

Valmistelijat

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki ja
Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennusvalvontapäällikkö ja johtava ympäristötarkastaja on tehnyt katselmuksen 14.11.2025 Kälantiellä kiinteistöillä 272-406-3-27 (jäljempänä A) ja 272-406-3-43 (jäljempänä B). Kiinteistöillä on tehty myös aiemmin katselmuksia Kokkolan kaupungin toimesta koskien mm. siisteyttä ja hulevesiä. Viimeisin katselmus 14.11.2025 järjestettiin. Kiinteistöjen tarkemmat tiedot, katselmuspöytäkirja 14.11.2025, asian taustaa ja kuvamateriaalia on oheismateriaalissa A.

Katselmuksella 14.11.2025 kiinteistön A omistaja esitti vaatimuksinaan seuraavaa:

- Kiinteistön B jätevesijärjestelmälle on haettava lupa. Kiinteistön A omistajan mukaan häneltä ei ole pyydetty suostumusta jätevesijärjestelmän ja purkupaikan toteuttamiselle alle 5m etäisyydelle rajasta
- Kiinteistön B pihaa tulee madaltaa
- Kiinteistön B kuusiaidalle pitää hakea rakentamislupa
- Hulevesihaittaa ei saa aiheutua kiinteistön A pihalle
- Yksityistien rumpu on pidettävä auki. Hulevesiä ei saa johtaa tielle.

Katselmuspöytäkirjan 14.11.2025 lopputulema

- 1) Katselmuksella 14.11.2025 päätettiin, että kiinteistön B tulee hakea rakentamislupaa jätevesijärjestelmälle 3 kuukauden kuluessa.
- 2) Kuusiaidalle ei tarvitse hakea rakentamislupaa
- 3) Kiinteistöjen väliset raja-ojat tulee pitää kunnossa ja kunnossapidosta vastaavat molempien kiinteistöjen omistajat yhdessä
- 4) Pihan muotoilu on vähäinen, eikä vaadi rakentamislupaa jälkikäteen, koska rakennuspaikka ei ole asemakaava-alueella, eikä ole viitteitä siitä, että kiinteistöltä B aiheutuisi hulevesihaittaa kiinteistölle A, mikäli raja-ojat pidetään kunnossa.

- 5) Kiinteistön B ja yksityistien välisen ojan muotoilu ei ole Kokkolan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen asia, koska kyseessä ei ole kaupungin katu.

Asian käsittely rakennus- ja ympäristölautakunnassa

Asiassa käsitellään katselmuksella 14.11.2025 ja oikaisuvaatimuksessa esitettyjä asioita.

Oikaisuvaatimus katselmukseen

Kiinteistön A omistaja ilmaisi tyytymättömyyden sähköpostitse 24.12.2025 klo 14.02 katselmuspöytäkirjan lopputulemaan. Ilmoitus todettiin oikaisuvaatimukseksi ja käsitellään siten rakennus- ja ympäristölautakunnassa. Oikaisuvaatimus on oheismateriaalissa B.

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn johdosta, kaupungin maastomittaus mittasi korkotietoja kiinteistöiltä sekä pihatieltä ja viereiseltä yksityistieltä. Kiinteistön A omistajalle lähetettiin vastinepyyntö oikaisuvaatimukseen 8.1.2025. Vastauksenantoaikaa annettiin 25.1.2025 asti. Määräaikaan mennessä ei saapunut vastinetta.

Rakennus ja ympäristölautakunnan ratkaisun perustelut

Kiinteistöllä B on noin 7 vuotta sitten rakennettu imeytyskenttä jätevesijärjestelmänä. Jätevesijärjestelmälle ei ole haettu rakentamislupaa (aiemmin toimenpidelupa).

Imeytyskenttä on lähimmillään muutaman metrin etäisyydellä kiinteistöjen A ja B rajasta. Imeytyskentän tuuletusputket sijaitsevat lähellä rajaa. Jätevesijärjestelmän purkupiste on kiinteistöjen välisen pihatien ojassa. Lopullinen jätevesijärjestelmän ja purkupaikan toteutus ja sijoittaminen ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.

Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että istutetulle kuusialdalle ei tarvitse hakea rakentamislupaa, koska toimenpide on vapautettu luvan tarpeesta rakennusjärjestyksellä. Kuusiaita on rakennusjärjestyksen mukaisesti yli 80 cm etäisyydellä kiinteistön rajasta.

Kokkolan kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohdan 5.3 mukaan: *"Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä luiskaamalla, pengertämällä tai tukimuureilla. Pihamaan tasaaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset tai hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle."*

Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että alueen ympäristö huomioiden tonttien korkeusero ei vaikuta maisemaan heikentävästi. Kiinteistö ei myöskään sijaitse asemakaava-alueella. Kiinteistöltä B ei arvioida aiheutuvan hulevesihaittaa kiinteistölle A nykyisellään, mikäli raja-oja pidetään kunnossa. Rakennusvalvontaviranomainen

katsoo, että tontin korottaminen ja muotoilu ei ole Rakentamislain 42 § rakentamislupaa tai 53 § maisematyölupaa edellyttävä toimenpide.

Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että kiinteistön A ja B pihaliittymän tierumpuasiasia hulevesien osalta on kiinteistöjen ja Kålantien yksityisteiden tiekunnan (000-2006-K28695) keskinäinen asia ojan toimivuuden kannalta. Kiinteistön B ja Kålantien välinen hulevesiasia on tienpidosta vastaavan Kålantien yksityisteiden tiekunnan (000-2006-K28695) asia. Kokkolan rakennusvalvontaviranomainen ei ole toimivaltainen viranomaisen asiassa, koska kyseessä ei ole kaupungin hallinnoima katu.

Kiinteistön A omistajaa on kehoitettu vuonna 2024 siistimään ja tasaamaan piha-aluetta aiempien katselmusten ja katselmuksilla esitettyjen asioiden pohjalta. Kiinteistön A omistaja on siistinyt pihaansa tämän jälkeen. Kiinteistön A omistaja on muun muassa poistanut tontin rajan läheisyydestä isohkon maakasan, poistanut tontilta kantojätteet, poistanut tontilta rakennusjätettä (lautoja ja puutavaraa) ja siistinyt pihaansa muutoin sekä tasannut tontin siistimmäksi.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje on päätöksen liitteenä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. oikaisuvaatimus hylätään osittain
2. jätevesijärjestelmälle tulee hakea rakentamislupa 3 kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

Päätös