Rakennusjärjestys

Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.10.2026 § 104

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Rakenusjärjestysehdotus on ollut nähtävillä Kokkolan kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungintalon asiakaspalvelussa 3.8.2026-9.9.2026.

Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:
- kaupunkisuunnittelu
- ympäristöpalvelut
- Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Keski-Pohjanmaan liitto
- Lupa-ja valvontavirasto
- K.H.Renlundin museo
- Korpelan Voima
- Kokkolan energia
- Kokkolan vesi
- Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
- Kaupunkirakennelautakunta
- Pohjanmaan jätelautakunta
- Väylävirasto
- Kokkolanseudun Kehitys Oy
- Puolustusvoimat
- Kokkolan Satama
- KIP infra
- Elinvoimakeskus
- Kruunupyy
- Luoto
- Kaustinen
- Halsua
- Lestijärvi
- Toholampi
- Kannus
- Kalajoki

Nähtävilläoloaikana saapui 10 lausuntoa ehdotuksesta. Saadut lausunnot/mielipiteet ovat kokousasian oheisaineistona A. Tiivistelmä saaduista lausunnoista on kokousasian liittenä A.

Nähtävilläolon jälkeen rakennusjärjestysehdotukseen tehtiin pieniä muutoksia ja korjauksia saatujen lausuntojen pohjalta. Lisäksi rakennusjärjestyksen liitteeseen 2 (Aurinkopaneelien asentaminen) tehtiin muutos saadun lausunnon perusteella ja päätettiin vapauttaa aurinkopaneelien luvittaminen kauppa-, teollisuus- ja maatilarakentamisen osalta, kun koko on alle 120 m2. Lisäksi liitteeseen 6 (Ohje tilapäisten opasteiden ja mainosten asettamisesta

katu- tai muulle yleiselle alueelle) tehtiin muutama lisäys tekstiin Elinvoimakeskukselta saadun lausunnon mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotus
Liite 1 Muuntamoiden suunnitteluohje
Liite 2 Aurinkopaneelien asentaminen
Liite 3 Maalämpöjästelmän rakentamisen ohjeet
Liite 4 Suunnittelutarvealueet
Liite 5 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet
Liite 6 Ohje tilapäisten opasteiden ja mainosten asettamisesta katu- tai muulle yleiselle alueelle
Liite 7 Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja kohteet
Liite 8 Puiden suojaaminen kaivuu- ja rakentamistöissä

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää esittää liitteenä olevan rakennusjärjestyksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 02.11.2026 § 420

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Kokkolan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2020.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislain 18 §:n perusteella kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Rakentamislain 19 §:n perusteella rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 5.2.2025 § 10 käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia. Vireilletulon yhteydessä lautakunta hyväksyi rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on ollut koko valmisteluajan nähtävillä rakennusvalvonnan verkkosivuilla.

Rakennusjärjestyksen valmistelun tueksi järjestettiin 9.9.2025 rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen jäsenille työpaja, jossa käsiteltiin rakennusjärjestyksen luonnoksen laadintaan liittyviä keskeisiä teemoja.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 10.12.2025 § 151 asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin verkkosivuille sekä kaupungintalon asiakaspalvelupisteeseen. Luonnoksesta saatiin yhteensä yhdeksän mielipidettä ja lausuntoa. Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt rakennusjärjestyksen luonnosta koskeneet mielipiteet ja lausunnot 27.5.2026 § 61.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt rakennusjärjestyksen ehdoksen 27.5.2026 § 61 ja hyväksynyt sen nähtäville 30 päivän ajaksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli rakennusjärjestyksen ehdotuksen ja siitä saadut lausunnot 7.10.2026 § 104. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.

Liite A	Rakennusjärjestys
Oheisaineisto	Tiivistelmä rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saaduista lausunnoista

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1 valtuusto hyväksyy liitteen A mukaisen rakennusjärjestyksen.

2 rakennusjärjestys liitteineen tulee voimaan 1.2.2027.

Käsittely

I varapuheenjohtaja Haimakainen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Puheenjohtajan tiedustellessa kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Kaupunginhallitus 16.11.2026
109/10.03.00.00/2025

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kaupunginhallituksen 2.11.2026 kokouksen perusteella rakennusjärjestyksen sisältöä on päivitetty seuraavasti;

1.3 Rakentamistapaohjeet

Rakentamistapaohjeita ja korttelisuunnitelmia koskeva verkkosivusto on päivitetty rakennusjärjestykseen. Kohdassa on avattu rakentamistapaohjeiden ja korttelisuunnitelmien hyväksymistä ja niiden oikeusvaikutuksia.

5.9. Aitaaminen, tukimuurit, pengertäminen ja luiskaaminen

Määräys:

”Aita on sijoitettava kokonaan omalle maalle, etäisyys tontin rajasta vähintään 0,8 metriä, ellei aidan sijoittamiselle tontin rajalle ole saatu naapurin suostumusta.”

On muutettu muotoon:

”Aita on sijoitettava kokonaan omalle maalle, ellei aidan sijoittamiselle ole saatu naapurin suostumusta.”

10.6. Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen

Kohdasta on poistettu määräys:

”Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.”

Määräys perustui Kuntaliiton rakennusjärjestyksen mallipohjaan, mutta sitä ei katsottu tarpeelliseksi sisällyttää rakennusjärjestykseen, koska lueidenkäyttölain 60 § mahdollistaa asemakaavojen ajantasaisuuden arvioinnin.

Kohdat 7.4. ja 8.4.

Otsikointia on yhtenäistetty

Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkoja koskevia rakennusoikeuksien määriä ei ole nostettu rakennus- ja ympäristölautakunnan 7.10.2026 esittämästä rakennusjärjestyksestä. Liitteenä olevaan rakennusjärjestyksen ehdotukseen on enimmäisrakennusoikeus määrätty seuraavasti;

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla korkeintaan 210 m^2, joka jakaantuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennus 120 k- m^2
- erillinen saunarakennus 30 k- m^2
- erilliset talousrakennukset yhteensä 60 k- m^2

Rakentamislain 17 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määrätään asiasta toisin. Rakentamislain 17 § 4. mom. perusteella rakennusjärjestyksessä määrättyä rakennusoikeutta voidaan hyödyntää vain alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole määrätty kaavassa.

Esitetyn rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus vastaa 1.7.2020 voimaan tullutta rakennusjärjestystä.

Voimassa olevissa yleiskaavoissa vapaa-ajan asumisen rakennusoikeudet ovat tätä pienempiä.

Öjan ja Rödsö- Möllerin rantayleiskaavassa (2008) vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty seuraavasti;

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:
- yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 80 m^2
- saunan, jonka kerrosala on enintään 25 m^2
- vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 25 m^2
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 160 m^2.

Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa (2019) vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty Öjan ja Rödsö- Möllerin yleiskaavan mukaisesti.

Trullevin- Harrinniemen rantaosayleiskaassa (2018) vapaa-ajan asumisen rakennusoikeus riippuu rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan ollessa vähintään 1400 m^2 suuruinen on kokonaisrakennusoikeus 160 m^2 ja vapaa-ajan asunnon suurin sallittu koko on 100 m^2. Rakennuspaikan ollessa alle 1400 m^2 suuruinen on kokonaisrakennusoikeus 135 m^2 ja vapaa-ajan asunnon suurin sallittu koko on 80 m^2.

Kälviän rannikon ja saariston osayleiskaassa (1999) vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkojen rakennusoikeus määräytyy rakennuspaikkojen pinta-alan mukaan ollen vähintään 120 m^2 ja korkeintaan 190 m^2. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 110 m^2 ja vierasmaja korkeintaan 30 m^2.

Alaviirteenlahden yleiskaavoissa (vuodet 1995, 1998 ja 2000) vapaa-ajan asumisen rakennuspaikoilla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 100 m^2.

Yleiskaavojen lisäksi ranta-alueiden rakennusoikeuksia on määritelty rantakaavoissa ja ranta-asemakaavoissa.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden tulisi olla linjassa yleiskaavojen rakennusoikeuksien kanssa. Kaavoittamattomille alueille kaavoja

suuremman rakennusoikeuden salliminen ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta perusteltua. Tämän vuoksi rakennusoikeuksien määrää ei ole muutettu esitettyyn rakennusjärjestykseen.

10.6. Suojellut, merkittävät ja arvokkaat kulttuuriympäristön rakennuskohteet

Suojelun kohdentumista koskevaa tekstiä ei ole muutettu. Alkuperäiset tai niitä vastaavat rakennusosat ja muut ominaispiirteet ovat olennainen osa rakennuksen arkkitehtuuria, mittasuhteita ja julkisivun ilmettä. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy parhaiten korjaamalla alkuperäisiä rakennusosia tai korvaamalla ne ulkoasultaan, materiaaleiltaan ja ominaisuuksiltaan alkuperäisiä vastaavilla ratkaisuilla. Esimerkiksi puuikkunat voidaan usein korjata, tai niiden tilalle voidaan valmistaa alkuperäisiä vastaavat puuikkunat.

Liite A	Rakennusjärjestys
Oheisaineisto	Tiivistelmä rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saaduista lausunnoista

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1 valtuusto hyväksyy liitteen A mukaisen rakennusjärjestyksen.

2 rakennusjärjestys liitteineen tulee voimaan 1.1.2027.

Päätös