

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 15.12.2025

Pykälä: 237 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-378

Hakija

Huhtala Partners Oy

Rakennuspaikka

272-112-6-12

Morsiussaarentie 35

67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

27.11.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Energiakaivo RakL 42.1 §

(Omakotitalo ja kytketty talousrakennus sekä kaksi energiakaivoa)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		266.0	266.0	900.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Lahti Jani	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Hyvönen Eetu	Tavanomainen

KOKKOLAN KAUPUNGIN KAUPUNKILUVITUS -
KARLEBY STADS TILLSTÅND

HYVÄKSYTTY - GODKÄNT

Päätös - Beslut: 15.12.2025

Puolesta - För: Taru Tuoretmaa-Björk

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määriteltä rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke ja rakennuspaikka

Rakentamishanke käsittää 1-kerroksisen omakotitalon kytketyllä talousrakennuksella (266 k-m²) sekä kahden energiakaivon poraamisen kiinteistölle 112-6-12, osoitteeseen Morsiussaarentie 35. Asemapiirroksesta on poistettu tontin kadun puoleinen aita, jolle tullaan hakemaan myöhemmin erillinen rakentamislupa. Rakennuspaikkojen välinen, alle 120 cm korkea aita perustuu naapureiden keskinäiseen sopimukseen. Asuinrakennuksen laajuudeksi on ilmoitettu US=250 mukaisesti laskettuna 230 k-m² ja talousrakennuksen 18 k-m², teknisen tilan koko on 6 k-m² (yht. 254 k-m²). Tontilla sijainneiden rakennusten purkamiselle on myönnetty erillinen purkamislupa 2025-266, § 167. Rakennusten purkaminen mahdollista uudishankkeen toteuttamisen. Kiinteistö on kooltaan 2395 m² ja sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella. Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan omistuksessa.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 112/1, hyväksytty 11.12.2017. Tontti on ko. asemakaavassa erillispienitalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on annettu asemakaavassa numeerisesti, 300 k-m². Asuinrakennuksiin rakennusoikeudesta saa käyttää korkeintaan 230 k-m² tonttia kohden.

Kerrosluvun osalta tonttia koskee seuraava määräys: $l \leq \frac{3}{4} u$ jossa murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi. Asemakaavamääräyksissä on annettu

tarkat ohjeet rakennusten sijoittamiseksi tontille. Kytkeyty rakennus sijoittuu asemakaavamääräysten mukaisesti rakennusosalalle, talousrakennuksen puoleiselta osaltaan vähintään 2 m etäisyydelle katualueen rajasta ja lähimmillään 4 m etäisyydelle naapuritontin rajasta. Tonttiliittymän paikka on hyväksytty asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti (leveys asemapiirroksesta mitattuna n. 3 m, enimmäisleveys on 6 m). Autopaikkoja on esitetty tontille asemakaavamääräyksen mukaisesti 2 kpl. Vesivaurioille alttiiden rakennusosien sallittu korkeustaso on asemakaavamääräysten mukaisesti +2.14 (N2000). Tontin rannan puoleinen osa on tulvavaara-aluetta, eikä alueelle saa sijoittaa uudisrakennuksia eikä yli 120 cm korkeita rakennelmia. Ranta tulee toteuttaa siitä laaditun ohjeen mukaisesti, kaavasunnittelijan lausunnon mukaisesti.

Naapureiden kuuleminen

Hakemukseen on liitetty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Poikkeamiset

Myönnetään rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen koskien rakennuksen kattokaltevuutta. Ensisijaisen kattokaltevuuden tulee olla yksikerroksisilla rakennuksilla 1:3-1:4. Yhden katto-osuuden kaltevuus on määräyksistä poiketen 1:2,8. Hakija on perustellut poikkeamista seuraavasti: "Tämä ero on kuitenkin pieni ja kyseiset lappeet eivät näy tielle, eikä niiden kaupunkikuvallinen merkitys sen vuoksi ole suuri." Huomioiden perustelut ja kaupunkisuunnittelun sekä kaupunginarkkitehdin puoltavat lausunnot voidaan poikkeaminen hyväksyä.

Yhteenveto

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Hakija pyytää lupaa asuinrakennuksen perustustöiden suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (rakentamislaki 78 §).

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Asuinrakennus

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 03.12.2025,

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 03.12.2025,

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 24.11.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 24.11.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 11.11.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 11.11.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Aloittamisoikeushakemus

Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Ulkoväriyssuunnitelma

Virallinen rakennuslupakartta

Pääpiirustukset

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä toimintasäännön kohdan 4.3 (viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvallta) perusteella myöntää luvan sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin

Päätöksentekijä: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 7000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta RakL 78 §. Aloittamisoikeus koskee perustustöitä.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Pohjatutkimus

Kosteudenhallintasuunnitelma

Savupiippusuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Lämmityslaitteiden tarkastus

Käyttöönottokatselmus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava

rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava

rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (RakL 118 §) Vastaava työnjohtaja ja LVI-työnjohtajat huolehtivat tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Infralausunnon ehdot huomioitava

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä

naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan

hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista

Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä

Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus sekä palosuojaus

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

Asemakaavatontin mukainen rantaviiva tulee tukea luonnonkivistä tehdyllä +0,6-0,8 korkeustasoon (N2000) ulottuvalla, aallonmurtajana toimivana ja rantaviivan yhtenäistävällä tukikiveyksellä, joka on sijainniltaan sovitettu viereisen tontin vastaavaan tukikiveykseen. Tukikiveys tulee toteuttaa kaupungin periaatekuvan mukaisesti loppukatselmuksen mennessä.

Kokkolan Veden lausunnon sisältö huomioitava.

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, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

16.12.2025

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

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään kolmen vuoden kuluessa ja saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa lainvoimaisuudesta. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohe

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 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 16.12.2025

Päätös on lainvoimainen 23.01.2026 (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 §.)

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 maksuunpantu.