

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 05.11.2025

Pykälä: 214 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-338

Hakija

Rakennuspaikka

272-417-25-0-V3

Asian vireilletulo

03.10.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- ja muutostyö

RakL 42.3 §

(Mökin peruskorjaus)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Pappila Mikaela	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Pappila Mikaela	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Rakentamishanke käsittää mökin peruskorjauksen kiinteistölle 272 - 417 - 25 - 0 - V3, osoitteeseen Kalastajarannapolku 14. Muutostyöt on suoritettu luvatta eikä hankkeesta ole neuvoteltu K.H.Renlundin museon kanssa, joka toimii alueellisena museoviranomaisena.

Rakennusvalvontataksan 14.2 §:n mukaisesti maksua korotetaan 25 % ottaen huomioon suoritetuista toimenpiteistä kunnalle aiheutuneet kulut. Rakennuspaikka sijoittuu ranta-asemakaavan Merellisiin elinkeinoihin liittyvään kulttuurihistorialliseen alueeseen, jonka ympäristö säilytetään. Naapurit on kuultu viran puolesta. Huomautuksia hankkeesta ei ole saapunut kuulemisen yhteydessä. Mökin terassin pinta-ala sekä rakentamistapa noudattaa asemakaavan määräyksiä.

Vähäinen poikkeaminen Rakl 59 § myönnetään rakentamisluvan yhteydessä koskien ranta-asemakaavan määräystä ("Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilyvät. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään"). Vähäinen poikkeaminen koskee kattopellin tyyppiä, savupiipun muotoilua sekä räystäsrakennetta. Poikkeamiset voidaan pitää vähäisennä ja hyväksyttävissä ottaen huomioon asemakaavan soveltamisohje sekä annetut lausunnot. Suunnitelmat on hyväksytty maanomistajalta.

K.H.Renlundin museon näkemyksen mukaan päivitettyissä piirustuksissa ja muutostöiden toteutuksessa on havaittavissa seuraavia poikkeamia: "-Rakennuksessa on hyödynnetty vanhoja kattotuoleja, mutta niitä on jatkettu ja räystäsrakennetta muutettu.

-Kattopellin tyyppiä on tarkennettu lukkosaumapeltikatteeksi. Ratkaisu on näennäisesti samankaltainen kuin perinteinen tapa, mutta kuitenkin yksityiskohdiltaan selkeästi siitä poikkeava.

-Rakennusten savupiiput on esitetystä lupapiirustuksesta poiketen toteutettu eri tavalla. Vaikka kyseessä on moderni paloturvallinen

elementtipiippu, se olisi mahdollista tehdä myös perinteisen näköisenä (vrt. aikaisempi lausunto).

-Rakennuksen vanha aurinkosähköjärjestelmä on korvattu kiinteään sähköverkon kautta. Uusi sähkökeskus on rakennuksen ulkoseinällä ja rakennuksen suhteellisen vaatimattomaan kokoon nähden se on merkittävä yksittäinen elementti, joka on syytä maisemoida.

-Ulkoseinävalaisimien tyyppi vaikuttaa modernia valokuviota tuottavalta ratkaisulta. Tällaiset eivät sovellu kohteeseen."

Rakennustarkastajan hakijalta saadun selvityksen perusteella vanhoja kattotuoleja ei ole jatkettu. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaavamääräyksessä on kattomateriaalin osalta ainoastaan määräys, että kattopelti tulee olla tummaksi ja kiiltämättömäksi käsitelty pelti sekä siihen että hormin valinta on tehty paloturvallisuus huomioon ottaen. Hakija on ilmoittanut, että asennettu savupiippu on CE hyväksytty, että CE merkittyä neliskanttista peltipiippua ei ole saatavilla sekä että noin puolet saaren mökeistä on varustettu pyöreällä hormilla. Lisäksi hakija on ilmoittanut, että rakennuksen ulkovalaisimet on mahdollisimman pienet, pelkistetyt harmaakuoriset ulkovalot, jotka eivät erotu luonnollisesti harmaantuvasta julkisivusta.

Hankkeesta on saatu kaupunkisuunnittelun ja kaupunginarkkitehdin puoltavat lausunnot.

Rakennustarkastaja on verrannut valokuvia kohteesta, jotka on otettu ennen muutostöiden toteutusta, sekä muutostöiden toteutuksen jälkeen.

Valokuvien perusteella vanhoja kattotuoleja ei ole jatkettu.

Valokuvien perusteella muutosta koskien räystäsrakennetta voidaan pitää vähäisenä ja hyväksyttävissä ottaen huomioon asemakaavan soveltamisohje sekä annetut lausunnot.

Rakennuksen ulkoseinälle asennettu uusi sähkökeskus tulee lupaehtojen mukaisesti peittää mahdollisimman huomaamattomaksi esimerkiksi julkisivulaudoitusta hyväksikäyttäen.

Lupaehtojen mukaisesti rakennuksen ulkovalaisimet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennuksen ulkovalaisimien toteuttamista on asiasta neuvoteltava ja pyydettävä lausunto Museovirastolta tai alueelliselta vastuumuseolta. Suunnitelma koskien rakennuksen ulkovalaisimia tulee lupaehtojen mukaisesti toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle ja hyväksyttää maanomistajalla. Edellä mainittujen asioiden johdosta voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset täyttyvät, eivätkä museon huomautukset näin ollen ole esteenä rakentamisluvan myöntämiselle.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Tröm

Paloluokka P3

Lisätty palovaroitin

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 16.10.2025, Puoltava

Kulttuuriympäristöammanuenssi Jouni Mustonen 27.10.2025,

Maankäyttöinsinööri Kim Harlamow 03.11.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valokuva

Naapurien kuuleminen

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: Rakennustarkastaja Anders Flink Puh. 040-8068 222

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Eritäissuunnitelma koskien ulkovalaisimia

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus sekä palosuojaus

Rakennuksen ulkoseinälle asennettu uusi sähkökeskus tulee peittää mahdollisimman huomaamattomaksi esimerkiksi julkisivulaudoitusta

hyväksikäyttäen.

Rakennuksen ulkovalaisimet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilyvät.

Ennen toteuttamista on asiasta neuvoteltava ja pyydettyä lausunto Museovirastolta tai alueelliselta vastuumuseolta.

Suunnitelma koskien rakennuksen ulkovalaisimia tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle ja hyväksyttää maanomistajalla.

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

06.11.2025

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

Oikaisuvaatimusohje

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 06.11.2025

Päätös on lainvoimainen 16.12.2025 (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 §.)

Oikaisuvaatimuskielelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskielelmässä 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.
- Kielelmässä 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.