

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 02.02.2026

Pykälä: 24 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-27

Hakija

Rakennuspaikka

272-112-3-2

Morsiussaarenpolku 7

67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

16.12.2025

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan

lisääminen RakL 42.3 §

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §

(Huvilan laajentaminen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen sekä sen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

Talousrakennuksen laajennus sekä sen kattomuodon muutos.)

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	102276949D	35.0	35.0	140.0
2	102276950E	41.0	41.0	140.0

Suunnittelijat

Vastuualue

Rakennussuunnittelija

Vastuuhenkilö

Rajamaa Matti Juhani

Vaativuus

Tavanomainen

Pääsuunnittelija

Rajamaa Matti Juhani

Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennusten laajennus ja kattomuodon muutos on suoritettu luvatta. Rakennusvalvontataksan 14.2 §:n mukaisesti maksua korotetaan 25 % näiden toimenpiteiden osalta.

Perustelut päätökselle:

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

Rakennuspaikalla on voimassa Morsiussaaren asemakaava, mikä on hyväksytty 11.12.2017. Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan erillispientalojen korttelialueelle. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Huvilan käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi on sallittu asemakaavassa. 2002-153 luvan (päätäpäivämäärä 22.5.2002) perusteella asuinrakennuksen ulkoseinä tulee olla 5,7 m naapurin rajasta ja sen katetun terassin kantava runko tulee olla 4 m naapurin rajasta. 2002-153 luvan perusteella talousrakennus tulee olla 4 m naapurin rajasta. 17.6.2002 asemapiirustukseen on lisätty revisiomerkinä, jonka mukaan asuinrakennuksen ulkoseinä on 4,7 m naapurin rajasta ja sen katetun terassin kantava runko on 2,6 m naapurin rajasta. Rakennusten rakentaminen on aloitettu vuonna 2002 ja rakennusten loppukatselmukset on suoritettu vuonna 2003. Luvatta suoritettut muutokset koskien talousrakennusta on luvitettu rakennusluvassa 2012-672. 2012-672 luvan asemapiirustuksen perusteella talousrakennus sijoittuu lähimmillään 2 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Muutokset luvitetaan uudestaan koska katselmuksia ei ole pyydetty luvan voimassaoloaikana eikä autotallia ole palautettu autokatokseksi 2012-672 luvan mukaisesti.

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

Voidaan katsoa, että huvilan käyttötarkoituksen muutos sekä rakennusten laajentaminen ja muutostyöt eivät aiheuta haittaa naapureille eivätkä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Edellä mainitun johdosta voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Talousrakennus

Paloluokka P3

Luvan rakennus 3

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 10.12.2025,

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 10.12.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 15.12.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 15.12.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 16.12.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Naapurien kuuleminen

Virallinen rakennuslupakartta

Valokuvia

Pääpiirustukset

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä toimintasäännön kohdan 4.3 (viranhaltijoiden erityinen ratkaisovalta) 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

KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Asemakaavatontin mukainen rantaviiva tulee tukea luonnonkivistä tehdyllä, +0,6–0,8 korkeustasoon (N2000) ulottuvalla, aallonmurtajana toimivalla ja rantaviivan yhtenäistävällä tukikiveyksellä. Tukikiveys tulee sijoittaa siten, että se on sovitettu viereisen tontin vastaavaan tukikiveykseen.

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (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

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

Julkaisupäivä

03.02.2026

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

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 03.02.2026

Päätös on lainvoimainen 13.03.2026 (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 §.)

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.