

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 18.03.2026

Pykälä: 52 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-60

Hakija

Rakennuspaikka

272-404-8-144
Vasikkapolku 1
67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

04.03.2026

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §
(Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Karhulahti Arimatti Helge Johannes	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut
Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty
Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Rakennuspaikka

Kokkolan kaupungin Kalvholmen kylä, Kukkarinne tila, RN:o 8:144 (272-404-8-144). Rakennuspaikan osoite on Vasikkapolku 1. Kiinteistö on pinta-alaltaan 2650 m². Rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan vapaa-ajan

asunto (100 k-m²), sauna (20 k-m²) ja talousrakennus (35 k-m²). Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 155 m². Rakennuksen ullakon tasolla ei ole kerrosalaan luettavaa tilaa korkeuden ollessa alle 1600mm. Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan omistuksessa.

Rakennuspaikalla on alueidenkäyttölain 81 §:n mukaan rakennuskielto. Rakentamislupaa ei saa myöntää: 3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. Rakennusluvan myöntämistä ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista on käsitelty RakL 43b §:ssä: ”Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetyistä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.”

Hanke

Rakentamishanke käsittää vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen pysyvään asumiseen. Hankkeen yhteydessä kerrosalaan ei tule muutoksia.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 131/1, hyväksytty 18.6.2025. Asemakaavassa tontti on AO erillispienalojen korttelialuetta. Rakennusoikeus on ilmaistu kaavassa tehokkuuslukuna $e=0.3$ ($0.3 \times 2650 \text{ m}^2 = 795 \text{ m}^2$). Sallitusta rakennusoikeudesta saa asuinrakennuksiin käyttää korkeintaan 230 k-m². Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä (IU1/2) ilmaisee kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Autopaikkoja yksiasuntoiselle tontille on varattava kaksi. Rakennusten vesivaurioille alttiiden rakenneosien alin sallittu korkeustaso on +2.14 (N2000). Rakennusten ja rakennelmien tonttikohtainen kokonaislukumäärä on enintään viisi.

Naapureiden kuuleminen

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

Yhteenveto

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

Kukkarinne

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 20.01.2026, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 21.01.2026,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 19.01.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 20.01.2026,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Esteettömyyselvytys

Naapurien kuuleminen
Virallinen rakennuslupakartta
Väriyysuunnitelma
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: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:
Vastaava työnjohtaja

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja loppukatselmuksen tilaamista tontti tulee merkitä kiinteistörekisteriin.

Ympäristöterveystarkastajan lausunnon ehdot 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

19.03.2026

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. Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon 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 19.03.2026

Päätös on lainvoimainen 28.04.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän 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) osoitteessa:

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

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 lähettäjistä 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 lähetyksen 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.