

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 10.04.2026

Pykälä: 68 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-65

Hakija

Rakennuspaikka

272-411-1-60
Möllersuddintie 28
67400 KOKKOLA

Asian vireilletulo

23.02.2026

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
(Vapaa-ajan asunto)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	80.0	80.0	275.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Göös Jani	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Göös Jani	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

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

Hanke

Ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asunto, 80 k-m².

Rakennuspaikka ja kaavallinen tilanne

Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-411-1-60. Tila RN:o 1:60 muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Toinen palstoista sijaitsee alueella voimassa olevassa, 25.5.1990 vahvistetussa Möllerskatan ranta-asemakaavassa (laadittu rakennuslain aikaisena rantakaavana) RA, lomajonojen korttelialueella ja toinen, ko. rakennuspaikka rantaan rajautuvalla VL, retkeily- ja ulkoilualueella. Rakennuspaikan koko on 2302 m². Rakennus- ja ympäristölautakunta on myöntänyt poikkeamisen vapaa-ajan asuinrakennuksen sijoittamiseksi ranta-asemakaavan VL -alueelle (Lupa 2024-5, § 8).

Rakennuspaikalle on esitetty kulku Möllersuddintieltä kiinteistön 411-1-65 kautta. Hakemukseen on liitetty tieosuuskunnan lupa ajoliittymälle, ja rakennuspaikalle johtavaa tietä koskeva rasitetoimitus on hakemukseen liitetyn selvityksen mukaan vireillä.

Rakennus sijoittuu asemapiirroksen mukaisesti yli 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista. Hakemukseen on liitetty selvitys jätevesien käsittelystä ja tieto siitä, että käyttövesi toteutetaan suodattamalla merivettä.

Kaavassa on seuraavat erityismääräykset:

Lomarakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on oltava puu, väriltään ympäristöön sopiva. Pelti rakennusmateriaalina on vältettävä. Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen on säilytettävä luonnontilassa. Ainoastaan kuiva käymälä on RA-alueella sallittu. Aidan rakentaminen tonttien välille ei ole sallittu.

Ainoastaan harvennushakkuu RA ja VL alueilla on sallittu, lisäksi on otettava huomioon maisemalliset näkökohdat hakkuusuunnitelmia laadittaessa.

Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan hallinnassa.

Naapureiden kuuleminen

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

Poikkeamat

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen katetun terassin pinta-alasta, Kokkolan rakennusjärjestys 2020, kohta 9.3: ”Lomarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 30 % lomarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 2,4 metrin syvyydeltä.” Rannan puoleisen, 2,4 metriä syvän katetun terassin lisäksi rakennuksen sisäänkäynnin edustalla on n. 6,5 m² kokoinen katettu kuisti. Katettua pinta-alaa on yhteensä noin 40 % lomarakennuksen kerrosalasta.

Kaavan erityismääräyksistä poiketen rakennukseen toteutetaan vesikäymälä. Käymälävedet johdetaan umpisäiliöön ja toteutus on ympäristöpalveluiden ennakkolausunnossa todettu hyväksyttäväksi.

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

Huvila

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 02.02.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 02.02.2026, Puoltava

LVI-tarkastaja Katja Övermark 16.01.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 12.01.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 13.01.2026,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Poikkeamislupapäätös

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma

Selvitys jätevesien johtamisesta

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Ulkoväriyysuunnitelma tai värilliset julkisivut

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

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Pohjatutkimus

Kosteudenhallintasuunnitelma

Savupiippusuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Hakijan on omatoimisesti varmistettava poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tuleminen pyytämällä valitusviranomaiselta lainvoimaisuustodistus ja toimittamalla tämä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen jätevesien käsittelyratkaisussa annettuja määräyksiä

Alin rakentamiskorkeus kaavasunnittelijan lausunnon mukaisesti N60-järjestelmässä 1,65 metriä joka vastaa N2000-järjestelmässä 2,05 metriä.

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus sekä palosuojaus.

Kiinteistörasite tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

13.04.2026

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 13.04.2026

Päätös on lainvoimainen 21.05.2026 (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) 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 viranomaiselle 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.