

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 28.04.2026

Pykälä: 78 §

## Rakentamislupapäätös 272-2026-107

### Hakija

As Oy Metsästäjä, Kokkola

### Rakennuspaikka

272-12-9-15

Metsästäjänkatu 13

67100 KOKKOLA

### Asian vireilletulo

15.04.2026

### Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55 §

(Omakotitalon rakentaminen ja talousrakennuksen purkaminen)

#### Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		36.0	36.0	170.0

### Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Paldanius Juha	Vaativa
Pääsuunnittelija	Karhulahti Arimatti Helge Johannes	Tavanomainen

## Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty RakL 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä. Purkamisluvan edellytyksistä on säädetty RakL 56 §:ssä.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Metsästäjänkatu 13, kiinteistötunnus 272-12-9-15. Tontti on pinta-alaltaan 522 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan pienkerrostalo, jonka kooksi on aiemmassa sitä koskevassa muutosluvassa ilmoitettu 188 k-m<sup>2</sup> (US250= 186 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi tontilla sijaitsee nyt purettavaksi esitetty talousrakennus 35 k-m<sup>2</sup> ja jätesuoja.

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

Hanke

Rakennuspaikalla on suoritettu 6.10.2025 katselmus, jonka perusteella talousrakennusta koskevat ilman myönnettyä, lainvoimaista purkamislupaa aloitetut purkutyöt on keskeytetty 7.10.2025. Tämän jälkeen hankkeesta on jätetty hakemus, joka käsittää sekä vanhan talousrakennuksen purkamisen, että uuden, yhden huoneiston asuinrakentamisen rakentamisen.

Uusi asuinrakennus, 36 k-m<sup>2</sup>, sijoittuu vanhan talousrakennuksen paikalle.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 11/23, hyväksytty 21.5.2018. Asemakaavassa tontti on A/s, asuinrakennusten korttelialuetta, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi purettavaan rakennukseen kohdistuu merkintä sr/ur säilytettävä rakennus / uusi rakennus. Kaupunkikuvalliselta kannalta

tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Uudisrakennuksen osalta rakennusalan raja on määräävä vain kadunpuoleiselta osin.

Asemakaavamääräykset:

- Rakennusten tulee muodostaa ehyt ja kaupunkikuvaan kauniisti sopeutuva kokonaisuus.
- Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikennemelua, on rakennukset sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihasuunnitelma, jossa on suunniteltuna piha-alueiden jäsentely, mahdollinen aitaaminen, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, kalustus ja hulevesien viivyttäminen sekä viereisten tonttien kulun (myös rakennusaikana) varmistavat jäsentelyt.
- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi asuntoa kohti, kuitenkin yhden asunnon erillispientalon osalta vähintään kaksi autopaikkaa.
- Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään kaksi asuntoa kohti. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava maantasoon varastoon tai katokseen.

Asuinrakennusten korttelialuetta, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää (A/s) koskevat määräykset:

- Uudet asuin- ja talousrakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, kerrosluvun, mittasuhteiden, kattomuodon sekä materiaalien osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä.
- Talousrakennus on rakennettava erillisenä. Uudisrakennettavan talousrakennuksen enimmäiskoko on 60 k-m<sup>2</sup>.
- Talousrakennuksen saa rakentaa 2 metrin päähän rajasta tai naapurisopimuksella rajaan kiinni. Rakentamisessa oin huomioitava

palomääräysten vaatimukset.

- Alueen kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuna  $e=0.4$  ( $522 \text{ m}^2 \times 0.4 = 209 \text{ m}^2$ ), eli kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan.

Poikkeamiset

Tontin rakennusoikeus ylitetään. Tilanne säilyy kuitenkin käytännössä ennallaan sillä purettava rakennus ja uudisrakennus ovat lähes saman kokoiset. Hakija on todennut tämän myös perusteluissaan: "Uuden 11.7.2018 voimaantulleen asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy, mutta uusi rakennus pysyy käytännössä saman kokoisena kuin paikalta purettava rakennus. Purettava rakennus  $35 \text{ kem}^2$  -> uusi rakennus  $35,5 \text{ kem}^2$  -> pyöristetty luvassa ylöspäin  $36 \text{ kem}^2$ ."

Autopaikkoja tontille tulee asemakaavamääräyksen mukaisesti varata vähintään yksi asuntoa kohti, kuitenkin yhden asunnon erillispientalojen osalta vähintään kaksi autopaikkaa. Tontilla sijaitsevassa pienkerrostalossa on neljä huoneistoa ja jokaista huoneistoa kohden on tontille osoitettu aiemmassa luvassa autopaikka. Nyt rakennettavan asuinrakennuksen osalta tulisi kaavamääräyksen mukaisesti tontille varata 2 autopaikkaa lisää. Hakija on esittänyt seuraavat perustelut poikkeamiselle: "Haetaan poikkeamaa autopaikkavaatimuksen keventämiselle rakennettavan pientalon osalta. Perusteluina asunnon koko on vain  $28,5 \text{ ham}^2$  ja on oletettavaa ettei yksiön asukkaalla ole tarvetta kahdelle autopaikalle." Huomioiden perustelut ja hankkeen koko voidaan poikkeaminen hyväksyä vähäisenä rakentamisluvan yhteydessä RakL 59 §.

Tontin istutettavan alueen osa on hyväksytty jo aiemmassa pienkerrostalon peruskorjausta koskevassa rakennusluvassa 2024-497 toteutettavan asemakaavasta poiketen siten, että ajoneuvoliittymät / pysäköinti vie

alueesta suurehkon osan. Tilanne ei tästä juurikaan muutu uuden rakennushankkeen myötä.

Uudisrakennuksen sisäänkäynti on suojattu verrattain pienellä katoksella. Huomioiden alueen luonne ja hankkeen pienimuotoisuus on esitetty ratkaisu perusteltu.

Koska uudisrakennus sijoittuu kiinni tontin rajaan, on naapuritontin omistajan kanssa laadittu rasitesopimus rajan ylittävien rakenteiden osalta.

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.

Yhteenveto

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

Purkutyöt on aloitettu luvatta. Rakennusvalvontataksan 14.2 §:n mukaisesti maksua korotetaan 25 %.

### **Vaativuus**

Tavanomainen

### **Rakenteellinen paloturvallisuus**

Luvan rakennus 1

Uudishanke

Paloluokka P3

### **Lausunnot ja käsittelyt**

Infrasuunnittelija Eero Timonen 04.03.2026, Ehdollinen  
Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 03.03.2026, Puoltava  
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 13.10.2025,  
Kokkolan Vesi, Pia Eteläperä 07.04.2026,  
Palotarkastaja Jere Hosionaho 14.10.2025, Puoltava  
Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 13.10.2025, Puoltava

### **Asiakirjat ja selvitykset**

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Kaupparekisteriote  
Yhtiökokouksen pöytäkirja  
Kosteudenhallintaselvitys  
Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset  
Naapurien kuuleminen  
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys  
Purkusuunnitelma  
Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys  
Haitta-ainekartoitus  
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä  
Havainnekuvat  
Valokuvakooste purettavasta rakennuksesta  
Virallinen rakennuslupakartta  
Pääpiirustukset

### **Päätös**

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

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Pohjatutkimus

Kosteudenhallintasuunnitelma

**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.

Infralausunnon ehdot huomioitava

Kokkolan Veden lausunnon ehdot huomioitava

Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta

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

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä, rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä sekä purkumateriaalien sisältämistä mahdollisista asbesti- tai muista haitta-aineista

Mikäli purkukohde sisältää asbestia tulee hankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin

ympäristönsuojelumääräyksiä.

Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokouksen mennessä

Rasite 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**

29.04.2026

### **Nähtävilläolopaikka**

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko [www.kokkola.fi](http://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 syytä 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 29.04.2026**

**Päätös on lainvoimainen 06.06.2026 (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](mailto: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 postiyhteyteen. 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.

Oikaisuvaatimus käsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Vaasan hallinto-oikeudelle. Perustevalitus aika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.