

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 04.06.2026

Pykälä: 15 §

Valmistelija: Oona Leppälä

Poikkeamislupapäätös 272-2026-139

Hakija

Asunto Oy Borginpuisto, Kokkola

Rakennuspaikka

272-125-25-1

Borgintie 35

67400 KOKKOLA

Asian vireilletulo

04.03.2026

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen RakL 42.3 §

Hankkeena on kuuden asunnon terassien lasittaminen taloyhtiössä.

Lasitettujen terassien kerrosalat ovat talo A (90,95 m²) ja talo B (52,5 m²). Hankkeen myötä kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 58 m².

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolassa osoitteessa Borgintie 35. Tontin kiinteistötunnus on 272-125-25-1. Rakennuspaikka on hakijan hallinnassa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä. Kiinteistön pinta-ala on 2250 m². Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee

kaksi rakennusta, joista talossa A on neljä huoneistoa ja talossa B on kaksi huoneistoa. Talon A kerrosala on 338 m² ja talon B kerrosala on 194,5 m², sekä varastojen ja talousrakennuksen kerrosala on yhteensä 57 m². Kulku rakennuspaikalle tapahtuu asemapiirroksen mukaan olemassa olevan liittymän kautta.

Hanke:

Hankkeena on kuuden asunnon terassien lasittaminen taloyhtiössä.

Haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan poikkeamista Rakentamislain 57 §:n 1. mom nojalla Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin säädöksistä.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, koska ylitetään kaavan mukainen rakennusoikeus.

E erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

” [...] Erityiset syyt poikkeamaluvan hakemiseen terassien lasitukseen

1. Kaupunki kuvan ja kaava-alueen yhtenäisyys. Samalla kaava-alueella olevan As Oy:n terassien takaseinät ovat samalla tyyllillä lasitettuja.

2. Ulkoterassien käyttökelpoisuus ja asumismukavuus. Parantaa asumisviihtyvyyttä eri vuodenaikoina. Tuuli, vesi- ja lumisade.

3. Ulkonäkö ja julkisivun siisteys läpi vuoden, ettei erilaiset terassilla olevat kalusteet ja tavarat ole näkyvillä.

4. Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan lasitetut terassit lasketaan kerrosalaan kuuluviksi. Rakennusoikeus ylittyy nykyisen laskutavan mukaan.

5. Rakentamisen vaikutus katunäkymään on melko pieni, koska osa lasitettavista terasseista sijaitsee talon takapuolella. Rakennusmassa ei myöskään hahmollisesti laajennu, sillä rakentaminen tapahtuu olemassa olevan kattorakenteen alla.

6. Kokkolan kaupungilla on rakennusjärjestyksen uudistus meneillään ja uudessa rakennusjärjestyksessä terassien lasitus ei vaikuta kerrosalalaskentaan.

7. Rakenteilla olevat rakennukset ovat aikataulun mukaan valmistumassa 30.6.2026 mennessä ja uusi rakennusjärjestys ei ole vielä voimassa. Tästä syystä haetaan poikkeamalupaa kohteen lasituksille.

8. Liukulasitukset aukeavat 50 %. [...] ”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 12.12.2022 hyväksytty asemakaava n:o 125/5. Rakennuspaikka on kaavassa merkitty merkinnällä AP, asuinpientalojen korttelialue. Tontin tehokkuusluku $e=0.30$. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on 1.

Naapureiden kuuleminen:

Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta naapurina. Kokkolan kaupungilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Yhteenveto:

Rakennuspaikka sijaitsee Puntusrannan alueella Kokkolassa. Tontilla sijaitsevat olemassa olevat rakennukset: rivitalo A, jossa on neljä huoneistoa (338 m²) sekä paritalo B, jossa on kaksi huoneistoa (194,5 m²). Lisäksi tontilla sijaitsevan talousrakennuksen ja varastojen kerrosala on yhteensä 57 m². Rakentamislupa rakennuksille, katokselle ja kahdelle energiakaivolle on myönnetty vuonna 2025. Nyt kyseessä olevassa hankkeessa on tarkoitus lasittaa kaikkien asuntojen terassit. Terassien lasittaminen lasketaan kerrosalaan ja hankkeen myötä kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, jonka vuoksi hankkeelle haetaan poikkeamista.

Alueella on voimassa Puntusrannan asemakaava, joka on hyväksytty

vuonna 2022. Rakennuspaikka sijoittuu kaavan mukaiselle asuinpienalojen korttelialueelle, AP. Hanke poikkeaa alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Talon A kerrosala on 338 m² ja lasitettujen terassien kerrosala 90,95 m². Talon B kerrosala on 194,5 m² ja lasitettujen terassien kerrosala 52,5 m². Rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on 532,5 m² + 143 m² + 57 m² eli yhteensä 732,5 m². Terassin lasituksien myötä tontin tehokkuusluvaksi muodostuu 0,33. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 675 m². Kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 58 m².

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Saatu lausunto on puoltava. Lausunnossa sanotaan, että ylityksen myötä tontin tehokkuudeksi muodostuu 0,32 ja kaavan mukainen tehokkuus on 0,30. Lausunnossa todetaan, että ylitystä voidaan pitää maltillisena, koska lasitukset sijoittuvat olemassa olevan katon alle ja suuntautuvat tontin sivulle ja takaosaan, joten ei ole suurta kaupunkikuvallista merkitystä. Hankkeesta on pyydetty uudelleen kaupunkisuunnittelun lausunto, koska aiemmin saadun lausunnon (18.3.) mukaan käytetty rakennusoikeus ja tehokkuusluku on lausunnossa ilmoitettu väärin. Lausunnon mukaan rakennusoikeuden ylitystä voidaan puoltaa, koska hanke itsessään ei muutu, eikä korjattu kerrosala ole kovin paljon suurempi kuin aluksi ilmoitettu.

Hakija on esittänyt hakemuksen liitteenä erityiset syyt poikkeamiselle. Perusteluna esitetään, että terassien lasitus tukee kaava-alueen yhtenäistä ilmettä, koska samalla kaava-alueella sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden terassit on toteutettu yhteneväisellä tavalla. Lasitus parantaa terassien käyttökelpoisuutta ja asumismukavuutta eri vuodenaikoina ja edistää julkisivun siisteyttä ympäri vuoden, kun terassilla olevat kalusteet ja tavarat eivät näy ulospäin. Perusteluna esitetään, että rakentamisen vaikutus katunäkymään on vähäinen, koska osa terasseista sijaitsee rakennuksen takapuolella ja muutokset

tehdään olemassa olevan kattorakenteen alla ilman, että rakennusmassa laajenee. Terassien liukulasitukset ovat avattavissa 50 %. Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan lasitetut terassit lasketaan kerrosalaan. Perusteluissa kerrotaan, että Kokkolan tulevassa rakennusjärjestyksessä terassien lasittamista ei lasketa kerrosalaan, mutta rakennusjärjestys ei ole vielä voimassa, niin hankkeelle haetaan poikkeamislupaa.

Naapurilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyse on olemassa olevan rakennuksen terassien lasittamisesta ja terassien lasittaminen lasketaan kerrosalaan. Hankkeen myötä kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, koska hankkeena on olemassa olevien terassien lasittaminen. Hakija on esittänyt erityiset syyt poikkeamiselle. Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasunnittelija Sami Karjalainen 18.03.2026, **Puoltava:**

Terassien lasitusten myötä rakennusoikeus ylitetään noin 51 neliöllä. Ylityksen myötä tontin tehokkuudeksi muodostuu 0,32 (kaavassa 0,30). Ylitystä voidaan pitää maltillisena ja koska lasitukset tapahtuvat olemassa olevan katon alla, ja lasitetut terassit suuntautuvat tontin sivulle ja takaosaan, ei kaupunkikuvallista merkitystä voida pitää suurena. Hanketta voidaan puoltaa.

Kaava suunnittaja Sami Karjalainen 28.05.2026, **Puoltava:**

Asemapiirroksessa on siis ilmoitettu kerrosalat väärin, nämä tiedot tulee rakentajan siis vielä korjata asemapiirrokseseen.

Rakennusoikeuden ylitystä kuitenkin puolletaan, koska hanke itsessään ei muutu, eikä korjattu kerrosala ole kovin paljon suurempi kuin aluksi ilmoitettu.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Eriyiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Hakemustuloste

Julkisivupiirustus

Julkisivupiirustus

Kaupparekisteriote

Leikkauspiirustus

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen - Kokkolan kaupunki kuuleminen

Pohjapiirustus - A talo

Pohjapiirustus - B talo

Rakennusoikeuslaskelma

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus

Valtakirja

Virallinen karttaote

Päätös

Hankkeelle myönnetään haettu poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden ylityksestä.

Perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- kyse on olemassa olevien rakennuksien terassien lasittamisesta
- kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on puoltava

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:

- kiinteistöllä ei ole erityisiä luonnonsuojeluarvoja

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- kyseessä on rakennettu rakennuspaikka ja hanke kohdistuu rakennuksien olemassa olevien terassien lasittamiseen
- hankkeen ei katsota vaikuttavan merkittävästi kaupunkikuvaan, koska lasitetut terassit sijoittuvat tontin sivulle ja takaosaan

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen p. 040 806 8097

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäätö (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 57 §, alueidenkäyttölaki 58 § ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset.

Julkaisupäivä

09.06.2026

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

Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta. Poikkeamislupa on hyödynnettävä, tai rakentaminen aloitettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

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 arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 05.06.2026

Päätös on lainvoimainen 14.07.2026 (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, asuin- 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 viranomaiselle sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitettujen asiakirjojen saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetysten 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 takson tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimus käsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Vaasan hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.