

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 06.07.2026

Pykälä: 155 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-207

Hakija

Rakennuspaikka

272-417-8-42 272-417-9-18

Bodöskatantie 103

68550 ÖJA

Asian vireilletulo

25.04.2026

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen RakL 42.3 §

Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvä korjaus- tai muutostyö RakL 42.3 §

(Vapaa-ajan rakennuksen saneeraus, lisäeristäminen ja teknisten laitteiden uusiminen sekä laajentaminen)

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	101448225C	24.0	24.0	87.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kankaanpää Teemu	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Kankaanpää Teemu	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset muualle kuin asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 45 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset Rakentamislain 48 §:ssä. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Hankkeessa peruskorjataan olemassa oleva vuonna 1965 rakennettu vapaa-ajan asunto, vapaa-ajan asuntoa lisäeristetään ja sen teknisiä laitteita uusitaan. Lisäksi vapaa-ajan asuntoa laajennetaan. Vapaa-ajan asunnon jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä. Jätevesijärjestelmän toiminnasta on laadittu hakemukselle selvitys, josta on saatu LVI- tarkastajan puoltava lausunto.

Rakennuspaikalla on voimassa Öjan ja Rödsö- Möllerin rantayleiskaava, joka on hyväksytty 25.8.2008. Rakennuspaikan yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on loma-asuntojen alue (RA). Yleiskaavan perusteella rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 80 m². Lisäksi yleiskaava mahdollistaa 25 m² saunan ja 25 m² vierasmajan rakentamisen sekä muita talousrakennuksia sallitun kokonaisrakennusoikeuden mukaisesti. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m². Laajennuksen jälkeen vapaa-ajan asunnon kerrosalaksi muodostuu 80 m², joka on yleiskaavan mukainen. Rakennuspaikalla sijaitsee olemassa olevan vapaa-ajan asunnon lisäksi 7 k-m² sauna ja 19 k-m² puuvaja. Yleiskaavan määräysten mukaisesti vapaa-ajan asunnon tulisi olla vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Olemassa oleva vuonna 1965 rakennettu vapaa-ajan asunto sijaitsee alle 30 m etäisyydellä rantaviivasta. Nyt toteutettava laajennusosa on hieman kauempana rantaviivasta kuin olemassa oleva vapaa-ajan asunto. Laajennusosan sijoittuminen alle 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta käsitellään tämän päätöksen yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Sijoittamisen edellytysten osalta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Naapurit on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen vapaa-ajan asunnon laajennusosan sijoittumisesta yleiskaavan vastaisesti alle 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Perustelut: Olemassa oleva vapaa-ajan asunto on rakennettu 1965 ja sijoittuu alle 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Vapaa-ajan asunnon laajennus toteutetaan niin, että laajennusosa sijoittuu hieman kauemmas rantaviivasta kuin olemassa oleva rakennuksen osa. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan puoltanut laajennusosan sijoittumista.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että Rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen ja 48 §:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Laajennus

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Muutostyö

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 03.03.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 10.03.2026, Puoltava

LVI-tarkastaja Katja Övermark 18.06.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

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: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040-8068 097

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen RakL 42.3 §

Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvä korjaus- tai muutostyö RakL 42.3 §

(Vapaa-ajan rakennuksen saneeraus, lisäeristäminen ja teknisten laitteiden uusiminen sekä laajentaminen)

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

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.

Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla

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

07.07.2026

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 07.07.2026

Päätös on lainvoimainen 14.08.2026 (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>

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.