

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 11.09.2026

Pykälä: 190 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-257

Hakija

Rakennuspaikka

272-401-1-188-V5015

Jopinpolku 21

67800 KOKKOLA

Asian vireilletulo

21.05.2026

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55.3 §

(Talousrakennus, vanhan talousrakennuksen ja ladon purkaminen)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	45.0	45.0	140.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Laitala Mikko	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Laitala Mikko	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Rakentamislain 45 §:ssä säädetään sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella. Suunnittelutarvealueella sovelletaan lisäksi Rakentamislain 46 §:ää sijoittamisen edellytyksistä sekä 48 §:ää toteuttamisen edellytyksistä.

Rakennuksen purkamisilmoitus, Rakentamislaki 55.3 §.

Hanke

Rakentamishanke käsittää 1-kerroksisen, lämmitettävän, kerrosalaltaan 45 k-m² suuruisen autotallirakennuksen rakentamisen. Hankkeen yhteydessä puretaan uudishankkeen alta lato sekä rakennuspaikalla sijaitseva talousrakennus.

Rakennuspaikka ja kaavallinen tilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungin omistamalla vuokra-alueella V5015, joka on osa Lahjoitusmaan kylässä sijaitsevaa Palmanimistä tilaa RN:o 1:188. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 272-401-1-188-V5015 ja osoite Jopinpolku 21. Vuokra-alue on kooltaan 2300 m².

Rakennuspaikka on entuudestaan rakennettu ja sillä sijaitsee asemapiirroksen mukaisesti olemassa oleva vapaa-ajan asunto (rekisteritietojen mukaan 80 k-m²) sekä purettavat talousrakennus (rekisteritiedoissa 15 k-m²) ja lato.

Rakennuspaikka sijoittuu 25.8.2008 hyväksytyssä Öja-Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa taaja-asutusalueelle. Kaavamääräyksen mukaan alueen lisärakentaminen edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua. Yleiskaavassa ei ole alueen rakentamista koskevia määräyksiä, jolloin sovelletaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen (Kokkolan rakennusjärjestys 2020) kohdassa 9.3 on käsitelty vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkoja ranta-alueella:

”9.3 Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikat ranta-alueella

Näitä määräyksiä sovelletaan olemassa olevilla tavanomaisilla vapaa-ajan asumiseen tarkoitetuilla rakennuspaikoilla.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla vähintään 2000 m².

Rakennettaessa vesistön ranta-alueelle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen vapaa-ajan asutokäyttöön tarkoitetun rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 120 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m².

Mikäli ympäristön ja maiseman vaalimisen asettamat lähtökohdat tai rakennuspaikan muoto eivät muuta edellytä, tulee saunarakennuksen etäisyyden olla vähintään 10 metriä ja muiden rakennusten 30 metriä rantaviivasta.

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. Tämä katettu terassi voidaan lasittaa rakentamisen enimmäismäärän estämättä (toimenpide-/rakennuslupa vaaditaan). Saunarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 1,8 metrin syvyydeltä. Tämä katettu terassi voidaan lasittaa rakentamisen enimmäismäärän estämättä (toimenpide-/rakennuslupa vaaditaan). Lomarakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksia talousrakennuksia. Näitä talousrakennuksia, katoksia ja rakennelmia saa rakentaa yhteensä enintään 60 m². Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa täten olla 210 m².

Rakennuksien, katoksien ja rakennelmien lukumäärä saa olla yhteensä enintään 4, jos kaavamääräykset eivät rajoita rakennuksien lukumäärää. Näiden lisäksi saa rakentaa yhden alle 10 m²:n ladon.

Rakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla määräysten

mukaisella korkeudella tulvavesirajan yläpuolella.

Saunarakennuksen ullakolla ei saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Saunarakennuksen räystääskorkeus saa olla enintään 3,5 metriä.

Lapekatollisessa rakennuksessa korkeus määritellään keskikorkeutena.”

Alkuperäisiä suunnitelmia on muutettu hakemuksesta saatujen lausuntojen ja rakennusvalvonnan ohjauksen myötä.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut rajanaapurin hankkeesta. Kuulemisen jälkeen suunnitelmaa on muutettu siten, että talousrakennuksen autokatososa on poistettu ja rakennuksen sijaintia on tarkistettu niin, että etäisyys vuokra-alueen rajaan on 4 metriä aiemman hieman alle 4 metrin etäisyyden sijaan. Muutosten on katsottu olevan vaikutuksiltaan vähäisiä, eikä niiden ole arvioitu heikentävän naapurin asemaa tai etua, minkä vuoksi naapurin uudelleen kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Yhteenveto

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

Purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Autotalli

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 19.08.2026,
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 13.08.2026, Puoltava
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 13.08.2026,
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 24.07.2026,
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 21.07.2026, Palautettu
LVI-tarkastaja Katja Övermark 04.09.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiiirustus
Julkisivupiiirustukset
Leikkauspiiirustus
Pohjapiirustus
Ulkoväriytyssuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Vuokrarekisteriote
Perustamistapalausunto
Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
Selvitys purkutyön järjestämisestä
Rakennuslupakarttapaketti
Naapurien kuuleminen

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

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55.3 §

(Talousrakennus, vanhan talousrakennuksen ja ladon purkaminen)

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava

rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (RakL

118 §). Vastaava työnjohtaja huolehtii tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

LVI-tarkastajan lausunnon ehtoa noudatettava

Alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakennuksille on minimiaaltovaralla N60-tasossa 165 cm. Mikäli ranta on jyrkkä tai etäisyys vastarantaan on yli yksi kilometri, on alin rakentamiskorkeus määritettävä paikkakohtaisesti.

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

Erityissuunnittelija (rakennesuunnittelija) on ilmoitettava ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoitukseen on sisällytettävä suostumus tehtävään. (RakL 84 §)

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

14.09.2026

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 päätöksen tehneelle viranhaltijalle. 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 14.09.2026

Päätös on lainvoimainen 22.10.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tehneelle viranhaltijalle 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 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.