Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 02.11.2026

Pykälä: 227 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-313

Hakija

Rakennuspaikka

272-112-4-8
Morsiussaarentie 11
67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

25.08.2026

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Energiakaivo RakL 42.1 §
Rakennuksen purkaminen RakL 55 §
(Omakotitalo, energiakaivo sekä vapaa-ajan asuinrakennuksen purkaminen.)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	170.0	170.0	606.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kumpulainen Arto	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Pekkarinen Mikko	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.

Hanke
Rakentamishanke käsittää 1 -kerroksisen omakotitalon rakentamisen ja energiakaivon porauksen. Asuinrakennukseen on kytketty autokatos ja varastotilat. Rakennuksen yhteenlaskettu kerrosala on 170 k-m2. Rakennuspaikalta on purettu ennen luvan hakemista vanha vapaa-ajan asunto. Rakennuksesta on jäljellä enää perustukset, jotka poistetaan uudishankkeen alta.

Rakennuspaikka ja kaavallinen tilanne
Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 112-4-8, osoitteessa Morsiussaarentie 11. Rakennuspaikalla on voimassa 11.12.2017 hyväksytty asemakaava n:o 112/1. Tontti on ko. asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Asemakaavassa ei ole osoitettu puretun rakennuksen osalta suojelumerkintää. Purkaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen uudisrakentamisen.

Rakennus sijoittuu rakennusalalle, sijoittamista koskevien etäisyysmääräysten mukaisesti. Lämpökaivo on myös esitetty sijoitettavan Maalämpöjärjestelmän rakentamisen ohjeet Kokkolan alueella -ohjeen mukaisesti.
Tonttiliittymä on leveydeltään vaatimusten mukainen (enimmäisleveys 6 m), mutta sen sijainti poikkeaa nykyisestä rakennetusta liittymästä. Liittymän toteuttaminen hyväksytyn asemapiirroksen mukaiseen sijaintiin edellyttää nykyisen rummun siirtämistä uuteen liittymäkohtaan. Rummun

siirtämisestä sekä tonttiliittymän rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa luvan hakija.
Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan hallinnassa.

Naapureiden kuuleminen
Naapurit on kuultu viran puolesta. Kuulemisaikana ei ole saapunut yhtään huomautusta.

Muuta huomioitavaa
Hakijan pyynnöstä hankkeelle myönnetään vakuutta vastaan aloittamisoikeus RakL 78 §:n mukaisesti. Hankkeeseen sisältyy vapaa-ajan asunnon purkamisen käsittely, mutta koska rakennus on purettu jo ennen lupahakemuksen vireille tuloa ja siitä on jäljellä ainoastaan perustukset, ei purkamisasian käsittely tässä yhteydessä muodosta estettä aloittamisoikeuden myöntämiselle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee ennen töiden aloittamista asettaa 5 000 euron suuruinen vakuus. Aloittamisoikeus käsittää perustustyöt, niihin liittyvät sisätäytöt sekä lattiavalun.

Vapaa-ajan asunto on purettu luvatta. Rakennusvalvontataksan 14.2 §:n mukaisesti maksua korotetaan 25 %.

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

Vaativuus
Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Asuinrakennus

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 09.09.2026, Ehdollinen

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.09.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 03.09.2026, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 10.09.2026,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 31.08.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 31.08.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Aloittamisoikeushakemus

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Havainnekuvat

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Ulkovärityssuunnitelma tai värilliset julkisivut

Virallinen rakennuslupakartta

Pääpiirustukset

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä toimintasäännön kohdan 4.3 (viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvalta) perusteella myöntää luvan sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin

Päätöksentekijä: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 5 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Aloittamisoikeus käsittää perustustyöt, niihin liittyvät sisätäytöt sekä lattiavalun.

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
Savupiippusuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden 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 sisältö ja ehdot huomioitava

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista

Rakennusten vesivaurioille alttiiden rakenneosien sallittu korkeustaso on +2.14 (N2000).

Tontin pinnanmuotoilussa tulee noudattaa alueen maanpinnan keskimääräistä korkeusasemaa +1,8 m (N2000).

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

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla

Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhorien asennus sekä palosuojaus

Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

Erityissuunnittelijat 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

03.11.2026

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.
Päätöksen julkaisupäivä on 03.11.2026
Päätös on lainvoimainen 11.12.2026 (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 rakentamislaissa (§ 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 lähettäjästä 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 rakentamislaissa 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 maksuunpantu.