

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

115/03.06.02.00/2026

Vahingonkorvausvaatimus / Rakennusvalvonta / Katselmusasia

Kokkolan kaupunki on vastaanottanut 29.06.2026 vahingonkorvausvaatimuksen koskien rakennusluvan korkokatselmusta 29.04.2026 klo 08:00. Vahingonkorvausvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Liite a vahingonkorvausvaatimus

Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan katselmuksessa sovittiin, että talon korko voidaan nostaa korosta +11.20 25 cm korkoon +11.45 ja talousrakennus korosta +11.20 35 cm korkoon +11.55 ja työt voidaan aloittaa välittömästi. Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan maaurakoitsija suoritti korko muutoksen saman päivän aikana iltapäivään mennessä.

Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan 07.05.2026 päätöksellä on hyväksytty asuinrakennuksen sokkelikoron nostamisen 10 senttiä korkoon +11.30 ja talousrakennuksen sokkelikoron nostamisen 15 senttiä korkoon +11.35 suunnitelmasta poikkeamisena RL 117§ mukaisesti ja leimattu muutospäivitykset. Tämä muutos ei päätöksen mukaan ole luvan olennaista muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan.

Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan 09.05. - 11.05.2026 korkoa lasketaan 29.4.2026 sovitusta koroista 07.05.2026 sovittuihin korkoihin, josta muodostuu rakentajalle kustannuksia 2447,25 euroa noin 30 kaivurityötunnista. Vahingonkorvausvaatimuksessa vaaditaan korvattavaksi korjauskustannuksia 2447,25 euroa.

Rakennusvalvonnan tehtävät

Kaupungin rakennusvalvonnan tehtävistä säädetään rakentamislaisissa.

Rakentamislain mukaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä rakentamislaisissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Lain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on lisäksi huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa.

Rakentamislain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentaminen tapahtuu lainmukaisesti. Kunnan rakennusvalvonnan tarkoituksena on valvoa rakentamista yleisen edun näkökulmasta, mutta ensisijainen vastuu rakentamisesta on rakentamishankkeeseen ryhtyvällä osapuolella. Rakennusvalvonnan toiminnassa korostuu luvan hakijan aktiivisuus. Rakennusvalvonnan tehtävänä on ensisijaisesti myöntää lupia ja antaa ohjausta toimenpiteisiin, jotka luvan hakija oma-aloitteisesti haluaa toteuttaa.

Rakennusvalvonnan antamaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. Rakennusvalvonta voi rakennustyön aikana suorittaa katselmuksia ja tarkastuksia. Viranomaiskatselmuksessa ja tarkastuksessa on kyse lupapäätöksen täytäntöönpanoon liittyvästä viranomaistoimesta.

Katselmuksen tai tarkastuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi, jos katselmus antaa aihetta huomautukseen tai muutokseen. Kyse on hallintopäätöksestä, johon voidaan hakea oikaisua sen tehneeltä rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan, kuten 07.05.2026 tehdyssä päätöksessä on tehty.

Kunnan rakennusvalvonnan toteuttama valvonta on niin sanottua suhteutettua valvontaa. Rakentamisen valvontaa voidaan toteuttaa eri laajuksena riippuen mm. siitä, kuinka vaativa kyseinen rakennushanke on ja kuinka ammattitaitoisia sen toteuttajat ovat. Rakennusvalvonnalla on harkintavaltaa sen suhteen, minkä laajuista valvontaa missäkin rakennushankkeessa tehdään.

Kuten edellä on todettu rakennuksen tai sen osan rakentaminen edellyttää rakentamislupaa. Rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt kyseiselle rakennushankkeelle rakennusluvan 9.2.2026 lupanumerolla 2026-30. Rakennusluvassa määrätty alkuperäiset sokkelikorkeudet olivat talon ja talousrakennuksen osalta +11.20 m. Katselmusta sokkelikorkeuksien muuttamiseksi pyydettiin vastaavan työnjohtajan toimesta ja se sovittiin pidettäväksi 29.04.2026, klo 08:00 tarkoituksena sopia korkomuutoksista. Katselmuksessa sovittiin suullisesti, että talon sokkelikorkeutta voidaan nostaa korkeudesta +11.20 m korkeuteen +11.45 m ja talousrakennuksen sokkelikorkeus +11.20 m korkeuteen +11.55 m.

Naapuri saapui rakennuspaikalle korkokatselmuksen jälkeen ja ilmoitti tyytymättömyytensä katselmuksessa suullisesti sovittuihin korkeuksiin. Naapuri otti tämän jälkeen puhelimitse yhteyttä rakennushankkeeseen ryhtyneeseen ja toi esille tyytymättömyytensä muutettuihin sokkelikorkeuksiin.

Rakennustarkastaja on ollut puhelimitse 29.4.2026 klo 09:14 yhteydessä vastaavaan työnjohtajaan ja tuonut esille naapurin tyytymättömyyden muutettuihin sokkelikorkeuksiin. Tämän jälkeen rakennustarkastaja on tutkinut naapurustoon myönnettyjä rakennuslupia ja niissä määritellyjä korkeuksia.

Rakennustarkastaja on ollut 29.4.2026 klo 11:42 yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyneeseen ja tuonut esille naapurin vaatimuksen korkeuden muutoksen osalta. Klo 12:31 on

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

rakennustarkastaja lähettänyt sähköpostin vastaavalle työnjohtajalle, jossa on tuotu esille naapurin rakennuksen sokkelikorkeus ja naapurin pyyntö olla yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyneeseen uusien sokkelikorkeuksien laskemisesta ainakin 20 cm.

Vastaava työnjohtaja on soittanut rakennustarkastajalle 29.4.2026 klo 15:06 jolloin rakennustarkastaja on kertonut, että katselmuksessa sovittuja korkeuksia ei voida toteuttaa ilman naapurin suostumusta.

Rakennusvalvonta on lähettänyt sähköpostin 29.04.2026 klo 15:53 vastaavalle työnjohtajalle ja rakennushankkeeseen ryhtyneelle, että rakennustöitä voidaan jatkaa, kun noudatetaan rakentamislupapäätöksen mukaisia korkeuksia. Samalla on ilmoitettu, että katselmuksen mukaisia korkeuksia voidaan noudattaa, kun naapurit kuullaan uudelleen ja rakennustarkastaja hyväksyy muutetut pääpiirustukset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on huolehtimisvelvollisuus, eli sen on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

täyttyvät. Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista. Tämä edellyttää, että pääsuunnittelijan on oltava mukana rakennushankkeessa riittävän aikaisesta vaiheesta lähtien ja koko rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen ajan. Pääsuunnittelijan on yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa huolehdittava siitä, että suunnittelun lähtötiedot ovat riittävän kattavat ja ajantasaiset.

Rakentamislain perusteella rakentamishankkeessa on oltava rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Oikeuskäytännössä on edellytetty erityisesti ammattimaisten rakentajien käyttävän alalla toimivia ammattitaitoista henkilöstöä rakennushankkeen suorittamisessa, ja käytettäessä alalla toimivaa ammattihenkilöstöä ei viranomaiselle ole katsottu olevan erityistä syytä epäillä sille toimitettujen asiakirjojen ja tietojen luotettavuutta. (KKO:2001:2)

Pääsuunnittelijan olisi tullut huolehtia siitä, että rakennusten korot ovat suunnittelu- ja rakentamislupavaiheessa sellaisia, että niiden pohjalta rakennushankkeeseen kuuluvien rakennusten rakentaminen on tarkoituksenmukaista.

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

Vahingonkorvauslain mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Julkisyhteisö on kuitenkin korvausvastuussa vain silloin, kun toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu. Jos viranomaisen on toiminut harkintavaltansa rajoissa, vahingonkorvausvastuuta ei lähtökohtaisesti synny.

Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on siis tuottamus eli virheellinen menettely, huolimattomuus tai laiminlyönti. Tuottamuksen arviointi vaihtelee tapauskohtaisesti sen mukaan, millaisesta asiasta ja toimintaympäristöstä kulloinkin on kyse. Vahingonkorvausvastuun syntymiseksi julkisyhteisön toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on lisäksi oltava syy-yhteys.

Lisäksi vahingonkorvauslaissa on edellytys; mikäli kunnan viranomaisen virheellisen ratkaisun johdosta vahinkoa kärsinyt on ilman pätevää syytä jättänyt hakematta muutosta ratkaisuun, ei hänellä ole oikeutta saada kunnalta korvausta vahingosta, jolta hän hakemalla muutosta olisi voinut välttyä.

Milloin vahinko on aiheutettu julkista valtaa käytettäessä, käsittää vahingonkorvaus hyvityksen henkilö- ja esinevahingon lisäksi myös sellaisesta taloudellisesta vahingosta, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovittaa tai evätä kokonaan. Vahingonkärsijä on lisäksi velvollinen rajoittamaan syntyvän vahingon määrää.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

Katselmusasiasta on pyydetty selvitys
rakennusvalvontaviranomaiselta.

Tarve asuin- ja talousrakennuksen sokkelikorkeuksien
muutokselle myönnettyyn rakentamislupapäätökseen nähden
on noussut esille 28.4.2026 pidetyssä aloituskokouksessa ja
29.4.2026 pidetyssä katselmuksessa rakennuspaikalla.

29.4.2026 klo 8.00 pidetyssä katselmuksessa rakennuspaikalla
on rakennusvalvonnan toimesta sovittu sokkelikorkeuden
nostamisesta. Katselmuksen jälkeen rajanaapuri on ollut
yhteydessä rakennusvalvontaan ja kertonut, ettei hyväksy
katselmuksessa sovittua korkeuden muutosta.

Rakennustarkastaja on ollut yhteydessä puhelimitse
vastaavaan työjohtajaan rajanaapurin yhteydenoton jälkeen ja
tuonut esille, ettei sokkelikorkeuden muutos ole mahdollinen
ennen kuin asiaa selvitetään tarkemmin.

Rakennusvalvonta on 29.4.2026 klo 15:53 ilmoittanut
sähköpostitse vastaavalle työjohtajalle ja
rakennushankeeseen ryhtyneelle, että rakennustöitä voidaan
jatkaa rakentamisluvan mukaisilla sokkelikorkeuksilla.
Rakennusvalvonta on myös ilmoittanut, että mikäli
korkeusasemaa halutaan muuttaa myönnetystä
rakentamisluvasta tulee naapurit kuulla uudelleen.
Rakennusvalvonta on perustellut naapureiden uudelleen
kuulemisen tarvetta sillä, että suunnitelmista poikkeaminen voi
vaikuttaa viereisten naapureiden asemaan. Rakennusvalvonta
on tuonut 29.4.2026 ilmoituksessa esille myös sen, että
korkeudenmuutos ja siitä tehtävä päätös voi johtaa
naapureiden osalta oikaisuvaatimukseen ja pahimmassa
tapauksessa viemään asian oikeusasteiden ratkaistavaksi ja
siten merkittävästi viivästyttämään rakennushanketta.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Rakennushankkeeseen ryhtyvänä hakijalla on ollut velvollisuus
hankkia hankkeensa suunnitteluun, toteutukseen,
tarkastukseen ja rakentamiseen riittävä asiantuntemus ja toimia

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

olemassa olevan lainsäädännön antamien mahdollisuuksien mukaisesti.

Asuin- ja talousrakennuksen sokkelikorkeudet olisi tullut huomioida muiden perustamiseen liittyvien asioiden ohella jo rakennushankkeen suunnittelu- ja luvitusvaiheessa. Se, että oikeaa korkotasoa ei ole otettu huomioon hakijan rakennushankkeen suunnittelussa ja se, että sen muuttamisesta on tämän vuoksi aiheutunut yllättäen kustannuksia kesken rakennushankkeen, ei ole johtunut Kokkolan kaupungin tai sen rakennusvalvonnan toiminnasta tai laiminlyönnistä, vaan se on johtunut puutteista rakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa, josta vastuu on kuulunut rakennushankkeeseen ryhtyvänä hakijalle ja hakijan valitsemalle pääsuunnittelijalle.

Rakennuskorkojen tai rakennuksen korkeusaseman muuttaminen ei automaattisesti edellytä naapurien kuulemista, vaan ratkaisevaa on, onko muutoksella vaikutusta naapurin etuun tai poiketaanko luvasta siten, että muutos ei ole vähäinen. Naapurilla tulee olla oikeus tulla kuulluksi, jos rakennuksen korkoasema olennaisesti nousee tai laskee siten, että vaikutukset naapurikiinteistöön muuttuvat (mm. näkymät, varjostus, pihan kuivatus tai yksityisyys ym.) ja muutos johtaa rakennusluvan mukaisen ratkaisun muuttamiseen.

Rakennusvalvonnan viranhaltijan päätös siitä, että naapureiden kuulemisen uusiminen on ollut oikea, koska kyseessä on ollut harkintaa siitä, mitkä vaikutukset muutoksella naapurikiinteistöön on ollut.

Rakennusvalvonnan viranhaltijat eivät edellä esitetyn selvityksen perusteella ole laiminlyöneet tehtäviään eivätkä antaneet virheellisiä tai lainvastaisia määräyksiä tai sitovia neuvoja. Rakennusvalvonnan ja sen viranhaltijoiden antamat päätökset ja määräykset ovat olleet lainmukaisia ja perustuneet hakijan toimittamiin asiakirjoihin, alueen asemakaavaan ja hakijan hanketta koskevaan rakentamislupaan sekä naapuruussuhdelain mukaiseen harkintaan. Rakennusvalvonnan viranhaltijat eivät ole hakijan vaatimuksessaan esittämällä tavalla ottaneet kantaa, kenelle

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

mitkään rakennushankkeen yhteydessä toteutettavan työn kustannukset kuuluvat.

Asiassa ei ole kaupungin tai sen viranhaltijoiden toimintaa koskevaa virhettä, laiminlyöntiä tai huolimattomuutta, eikä siten myöskään syy-yhteyttä kaupungin tuottamuksen ja syntyneen vahingon välillä. Kaupunki ei näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut säännökset

Hallintolaki (434/2003) 25 §

Rakentamislaki (751/2023) 61 §, 76 §, 117 §, 91 §, 92 §, 93 §, 96 §, 102 §, 110 §, 112 §, 178 §

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 3 luku 2 §, 5 luku 1 § ja 5 §, 6 luku 1 §

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Päätös

Vahingonkorvausvaatimus hylätään edellä esitetyn perusteella esitetyin perustein.

Toimivallan peruste KARA 17.12.2025, §168

Kaupunkiympäristöjohtaja
Kujala Nina

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Jakelu

KARA 17.12.2025, §168

Tiedoksianto asianosaiselle

☒ Lähetetty sähköpostilla, pvm. 01.09.2026

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

Päätöksen nähtäväksi asettaminen

Tämä päätös on julkaistu tietoverkossa 01.09.2026

<https://www.kokkola.fi/hallinto-ja-paatoksenteko/esityslistat-poytakirjat-ja-viranhaltijapaatokset/>

Kaupunkiympäristöjohtaja

01.09.2026

§ 33/2026

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen) sekä kunnan jäsen.

Kokkolan kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
PI 43
67101 Kokkola

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Sähköisessä tiedoksiannossa asiakirja katsotaan annetuksi tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava. Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.