

**Kiinteistö Oy Kokkolan Nahkaisentie, 272-125-21-5, Nahkaisentie 2,
Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 § (50-paikkainen kaksikerroksinen
hoivakoti, piharakennus ja aitaaminen)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.11.2024 § 143
735/10.03.00.02/2024

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

Rakennuslupa 2024-425
Päätöspäivämäärä 06.11.2024

Rakennuspaikka

272-125-21-5
Pinta-ala 5066.0
Nahkaisentie 2
67400 KOKKOLA

Hakija

Kiinteistö Oy Kokkolan Nahkaisentie
c/o Plus Hoivakiinteistöt Oy, Postikatu 2
20250 TURKU

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
(50-paikkainen kaksikerroksinen hoivakoti, piharakennus ja aitaaminen)

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Kokonaisa la | Kerrosala | Tilavuus |
|-------------------|-----------------|-----------|----------|
| 1 | 2279.0 | 2110.0 | 8380.0 |
| 2 | 19.0 | 19.0 | 70.0 |

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Hoivakoti, PRT
Paloluokka P2

Luvan rakennus 2
Talousrakennus, PRT
Paloluokka P3

Lausunnot

| | | |
|---|------------|---------------|
| Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen | 29.08.2024 | Puoltava |
| Palotarkastaja Jere Hosionaho | 27.08.2024 | Ehdollinen |
| Ympäristöterveystarkastaja Niina Häkkinen | 04.09.2024 | Puoltava |
| Ympäristöterveystarkastaja Maria Rintala | 29.08.2024 | Mahdollistava |
| LVI-tarkastaja Katja Övermark | 24.09.2024 | Ehdollinen |
| Infrasuunnittelija Eero Timonen | 30.09.2024 | Ehdollinen |
| Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop | 07.10.2024 | Puoltava |
| Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä | 08.10.2024 | Ehdollinen |

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä
Valtakirja
Värytysuunnitelma
Rakennuslupakartta
Liikuntaesteettömyysselvitys
Energiaselvitys
Energiatodistus
Poistumisturvallisuusselvitys
Naapurin kuuleminen
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Ilmoitus väestönsuojasta
Havainnekuva
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rajanaapurit on kuultu. Yhden naapurikiinteistön maanomistajat ovat antaneet kuulemisen yhteydessä seuraavan huomautukset:
"Liian massiivinen rakennus omakotitalojen läheisyyteen. Välimatka omakotitaloihin tulisi olla suurempi".

Rajanaapureiden huomautus ei anna aihetta suunnitelmien muuttamiseen seuraavin perustein:

Suunniteltu hoivakoti on käytetyn rakennusoikeudellisen kerrosalan, käyttötarkoituksen, kerroskorkeuden ja kaupunkikuvallisesti sekä sijainniltaan asemakaavan mukainen vähäistä MRL 175 §:n mukaista poikkeamista lukuun ottamatta. Rakennuksen sijoittelu on toteutettu asemakaavan mukaisesti mahdollisimman kauas huomautuksen jättäneestä rajanaapurista. Rakennushankkeeseen ryhtyvälle on annettu huomautukseen mahdollisuus vastineen antamiseen, mutta he eivät ole jättäneet vastinetta.

Myönnetään vähäinen poikkeaminen (MRL 175 §) asemakaavan mukaisen istutettavan alueen ylittämisestä. Perustelut: Ylitys on vähäinen, eikä syrjäytä olennaisesti asemakaavan tavoitteita. Rakennuksen seinälinja noudattaa istutettavan alueen rajaa ja ylitys istutettavan alueen osalta koskee vain rakennuksen pientä katososaa ensimmäisen kerroksen osalta. Pieni istutettavan alueen ylitys mahdollistaa oleskelupihan paremman toteuttamisen sekä päärakennuksen sijoittelun mahdollisimman kauas Nahkaisentien pientaloista. Vähäisen poikkeamisen osalta kaavoitus on antanut puoltavan lausunnon.

Rakennusvalvontapäällikön päätösehdotus

1. Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Vesikeskuslämmitysjärjestelmän työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Lämmityslaitteiden tarkastus
Väestönsuojan tarkastus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Tämän luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis ja käyttökunnossa käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Infralausunnon ehdot huomioitava.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja tarkistusasiakirjaa.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoituslaitteistolla.

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

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa.

Palokatkoöpöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä.

LVI-tarkastajan lausunnon ehdot huomioitava.

Terveystarkastajien lausuntojen ehdot huomioitava.

2. Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen

3. Päätös on maksullinen

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli

sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Ohjeet valitus/oikaisumenettelystä liitteenä. Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.