

Kiinteistö Oy Kokkolan Kimalaisenpolku, 272-55-111-5, Kimalaisenpolku 12a, Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 § (Yksikerroksinen ympärivuorokautinen palvelutalo, aitaaminen, aurinkokeräimet vesikatolle ja 12 kpl maalämpökaivoja)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 78
444/10.03.00.02/2025

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa (MRL) 2025-183**
Päätöspäivämäärä 25.06.2025

Rakennuspaikka

272-55-111-5
Pinta-ala 7770.0
Kimalaisenpolku 12a
67800 KOKKOLA

Hakija

Kiint Oy Kokkolan Kimalaisenpolku
c/o Hoivatilat Oyj Kasarmintie 21
90130 OULU

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
(Yksikerroksinen ympärivuorokautinen palvelutalo, aitaaminen, aurinkokeräimet vesikatolle ja 12 kpl maalämpökaivoja)

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	2360.0	2360.0	8850.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Hoivakoti, PRT
Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	11.06.2025	Puoltava
Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki	13.06.2025	Ehdollinen
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret	13.06.2025	
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	12.06.2025	Puoltava
Infrasuunnittelija Eero Timonen	16.06.2025	Ehdollinen
Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä	13.06.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä
Valtakirja

Poikkeamispäätös
Energialaskelma
Energiaselvitys
Energiatodistus
Ilmoitus väestönsuojasta
Kosteudenhallintaselvitys
Liikuntaesteettömyys selvitys
Havainnekuvat
Naapurien kuuleminen
Naapurien huomautus
Vastine naapurien huomautukseen
Poistumisturvallisuusselvitys
Palotekninenselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja käsittelystä / hyötykäytöstä
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Virallinen rakennuslupakartta
Väriyssuunnitelma
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rajanaapurit on kuultu viranpuolesta. Kaksi naapuria on huomauttanut hankkeesta. Huomautukset liittyivät kiinteistön liittymän sijaintiin, autopaikkojen määrään, autopaikkojen sijaintiin sekä rakennuspaikan osoitenumeroon. Hakijalta on pyydetty vastine naapureiden huomautuksiin. Hakijan vastine sekä naapureiden huomautukset ovat hakemuksen liitteenä. Hakija muuttanut suunnitelmia naapureiden kuulemisen jälkeen. Liittymän sijainti muutettiin Kimalaisenpolulla hiukan keskemmäksi tonttia sekä autopaikkojen sijoittelua ja määrää muutettiin. Lisäksi rakennusten julkisivujen värejä muutettiin. Kokkolan kaupunkia on kuultu naapurina sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Rakennuslupahakemukseen liittyy rakennusvalvontapäällikön 18.3.2025 myöntämä poikkeamispäätös 2025-55, § 5. Poikkeaminen on koskenut rakennusalueen ylitystä, poikkeamista autopaikkojen määrästä sekä niiden sijaintia, syväkeräysastiat ja huoltotie sijoittuvat asemakaavan mukaiselle tontin istutettavalle osalle. Poikkeamispäätöksessä on käsitelty myös IV- konehuoneen sijoittuminen ullakolle, asemakaavassa yksikerroksiselle merkitylle alueelle. Poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Myönnetään MRL 175 § mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten käyttöturvallisuudesta (1007/2017) § 18. Pääsisäänkäyntien ovet on suojattu kinostumisesta katoksilta. Osa ulko-ovista jätetään kausittaisesta tai vähäisestä käytöstä johtuen suojaamatta, näiden kulkuväylien kunnossapito varmistetaan kiinteistön huoltotoimin.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

- Rakennuslupa esitetään myönnettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa

Terveystarkastajan lausunnon ehtoja tulee noudattaa

Tämän luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis ja käyttökunnossa

Infralausunnon ehdot huomioitava

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitoksella

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoituslaitteistolla

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

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

Palokatkopöytäkirja ja palokatkosten toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Sähköalan ammattilaisen tulee tehdä käyttöönottotarkastus aurinkosähköjärjestelmälle ennen laitteiston käyttöönottoa. Käyttöönottotarkastuksesta on laadittava käyttöönottotarkastuspöytäkirja.

Aurinkopaneelien sarjaankytkennän erotuskytkimen tulee sijaita pelastuslaitoksen helposti saavutettavassa paikassa. Tieto aurinkosähköjärjestelmän olemassaolosta tulee merkitä standardin SFS 6000-7-712 mukaisesti.

Aurinkosähköjärjestelmän asennuksen valmistumisesta on ilmoitettava pelastusviranomaiselle. Pelastusviranomaiselle on varattava mahdollisuus suorittaa tarkastus ennen aurinkosähköjärjestelmän käyttöönottoa.

- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.