

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 09.12.2025

Pykälä: 235 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-370

Hakija

Rakennuspaikka

272-405-86-8-M603

Asian vireilletulo

07.11.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Energiakaivo RakL 42.1 §

(Omakotitalo, talousrakennus ja energiakaivo)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		216.0	216.0	724.0
2		94.0	94.0	355.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kumpulainen Arto	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Pekkarinen Mikko	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty RakL 44

§:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke

Rakentamishanke käsittää 2-kerroksisen omakotitalon (216 k-m²) ja 1-kerroksisen talousrakennuksen (94 k-m²) sekä energiakaivon poraamisen. Hankkeen yhteenlaskettu kerrosala on 310 m².

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 272-405-86-8. Tilalla RN:o 86:8 on kaksi erillistä palstaa, joista toinen, Auratien varrella sijaitseva palsta on pinta-alaltaan noin 4500 m² ja toinen, Tyllitien varrella sijaitseva palsta n. 8650 m². Hanke sijoittuu Tyllintien varrella sijaitsevalle palstalle, noin. 1495 m²:n suuruiselle määräalalle. Määräala on hakijan omistuksessa hakemukseen liitetyn ehdollisen kauppakirjan mukaisesti. Kulku rakennuspaikalle on esitetty toteutettavan Tyllintieltä (kiinteistötunnus 272-878-0-0, kuuluu lakanneisiin yhteisiin teihin, ojiin ym.). Liittymän paikka on lähes samassa kohtaa nykyisen liittymän kanssa. Nykyinen liittymä on kaiketi palvellut palstan viljelykäytön aikaista kulkua. Rakennuspaikalla ei sijaitse ennestään rakennuksia.

Jätevedet ja talousvesi

Hakemukseen on liitetty selvitys jätevesien käsittelystä. Ympäristöpalvelut ovat antaneet ratkaisun osalta ehdollisen ennakkolausunnon. Kiinteistö voidaan liittää vesijohtoverkostoon. Liitoskohta sijaitsee naapurikiinteistön puolella. Asiasta on laadittu rasitesopimus ja rasite tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusten ja energiakaivon sijoittuminen

Talousrakennus sijoittuu lähimmillään 2 metrin etäisyydelle läntisestä naapurikiinteistön rajasta. Naapuri on antanut kirjallisen suostumuksensa asiaan. Asuinrakennus puolestaan sijoittuu 4 metrin etäisyydelle määräalan idän puoleisesta rajasta, mutta rakennuksessa kiinni oleva

pergola / terassi -rakenne sijaitsee lähimmillään reilun metrin etäisyydellä rajasta. Myös tämän osalta on saatu rajanaapurin hyväksyntä. Pientalon palokortin mukaisesti katoksen, joka koostuu pelkistä runkorakenteista ei katsota olevan palovaarallinen.

Energiakaivon sijoittamisessa on noudatettu Maalämpöjärjestelmän rakentamisen ohjeet Kokkolan alueella -ohjetta koskien etäisyysvaatimuksia naapurikiinteistöistä ja rakennuksista. Hanke ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa 26.07.1967 hyväksytty asemakaava (laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana). Kaavassa rakennuspaikka on M maatalousaluetta. Tämän vuoksi hankkeelle on anottu poikkeamislupaa, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta on myöntänyt (päätöspäivä 25.06.2025, lupanumero 2025-181, § 76).

Naapureiden kuuleminen

Hakemukseen on liitetty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Yhteenveto

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

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Omakotitalo
Paloluokka P3

Luvan rakennus 2
Talousrakennus
Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 09.10.2025, Ehdollinen
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 29.09.2025, Puoltava
LVI-tarkastaja Katja Övermark 07.10.2025, Puoltava
Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 02.10.2025, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 02.10.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
Kosteudenhallintaselvitys
Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Poikkeamislupapäätös
Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
Talousjätevesiselvitys
Ulkoväriyssuunnitelma
Virallinen rakennuslupakartta
Havainnekuvat
Pääpiirustukset

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

Lupamääräykset

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

Lämmityslaitteiden 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeamisluvan ja rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Hakijan on omatoimisesti varmistettava poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tuleminen pyytämällä valitusviranomaiselta lainvoimaisuustodistus ja toimittamalla tämä rakennusvalvontaviranomaiselle

Infralausunnon ehdot huomioitava

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

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

Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus sekä palosuojaus

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

Tarvittava kiinteistörasite tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

10.12.2025

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 rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 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 10.12.2025

Päätös on lainvoimainen 17.01.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle 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 §.)

Oikaisuvaatimuskielelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskielelmässä 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.
- Kielelmässä 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.