

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 16.04.2025

Pykälä: 74 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-102

Hakija

VieskaKoti Oy / per yht lukuun

Rakennuspaikka

272-125-25-1

Borgintie 35

67400 KOKKOLA

Asian vireilletulo

27.03.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Katos (vähintään 50 m²) RakL 42.1 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Energiakaivo RakL 42.1 §

(Rivitalo, paritalo, autokatos, autokatos - talousrakennus ja kaksi energiakaivoa)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	359.0	359.0	1213.0
2	206.0	206.0	700.0
3	35.0	35.0	105.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Korhonen Jorma Aapeli	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Rakentamishanke käsittää 1 kerroksisen rivitalon, 1 kerroksisen paritalon, autokatoksen, autokatos - talousrakennuksen sekä kaksi energiakaivoa kiinteistölle 125-25-1, osoitteeseen Borgintie 35.

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 125/5. Tontti on ko. asemakaavassa AP, asuinpientalojen korttelialuetta. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä.

Asemakaavassa on määritetty tontin rakennusala. Rakennukset ovat asemapiirroksessa esitetty sijoitettavan rakennusosalle.

Rivitalon ja paritalon etäisyys toisistaan on lähimmillään alle 8 metriä (7,45 metriä). Tämä on huomioitu paritalon palo-osastoinnissa. Talojen läheisyydestä johtuen rivitalon kahden huoneiston asuinhuoneen pääikkunan eteen ei jää 8 metriä rakentamatonta tilaa. Hakemukseen on liitetty selvitys että 45 asteen valokulma lattiatasoon nähden täyttyy, YM asetus asuin, majoitus- ja työtiloista 631/2024, § 5. Talousrakennuksen ja paritalon välinen etäisyys on myös alle 8 metriä (7,18 metriä), joka on puolestaan huomioitu talousrakennuksen palo-osastoinneissa.

Talousrakennuksessa on myös käyttötapaosastoinnit autokatososion molemmissa sivuseinissä.

Rakentamista tontilla ohjaa lisäksi asemakaavaa täydentävä Puntusranta Eteläinen -korttelisuunnitelma. Korttelisuunnitelman yleisissä määräyksissä on mainittu mm. talousrakennuksen enimmäiskoko 7,5 x 11 metriä, mutta kaavasuunnittelijan lausunnon mukaan määräys ei koske ko. AP -tonttia.

Energiakaivojen etäisyys lähimpään naapuritontin rajaon on yli 7,5 metriä

ja mitoitus noudattaa muutoinkin Kokkolan kaupungin
maalämpöjärjestelmän rakentamisen ohjeita rajaetäisyyksien osalta.
Tonttiliittymä on leveydeltään 5 metriä, joka ei ylitä
rakentamistapaohjeessa määritettyä enimmäisleveyttä (6 metriä) ja on
myös sijainniltaan vaatimusten mukainen.

Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta
haittaa naapureille, eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.
Rakentamislupahakemukseen liitetyn naapurikiinteistöjen
omistajalistauksen mukaan kuultavia naapureita on ainoastaan Kokkolan
kaupunki. Kokkolan kaupunkia ei ole katsottu tarpeelliseksi kuulla
tapauksessa, jossa hanke on asemakaavan ja korttelisuunnitelman
mukainen.

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

Edellä mainitun johdosta voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset
ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Talo A, PRT

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Talo B, PRT

Paloluokka P3

Luvan rakennus 3

Autokatos 1, PRT

Paloluokka P3

Luvan rakennus 4

Autokatos 2, PRT

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 19.03.2025, Ehdollinen

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 27.03.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 10.03.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 24.03.2025,

LVI-tarkastaja Katja Övermark 04.04.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 10.03.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 10.03.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Yhtiökokouksen pöytäkirja

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus, energialaskelma

Havainnekuvat

Hulevesiselvitys mitoituslaskelmineen

Kosteudenhallintaselvitys

Ilmoitus jätevesien johtamisesta

Autopaikkaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Ulkoväriyssuunnitelma

Virallinen rakennuslupakartta

Pääpiirustukset

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä toimintasäännön kohdan 4.3 (viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvallta) 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

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 työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Infralausunnon ehdot huomioitava.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkkein.

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä

naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista.

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

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

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu.

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä.

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

Kokkolan Veden lausunnon sisältö huomioitava.

Kohteen pelastussuunnitelma tulee olla laadittuna ennen 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

17.04.2025

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 17.04.2025

Päätös on lainvoimainen 27.05.2025 (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 §.)

Oikaisuvaatimus kirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimus kirjelmässä 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 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. Perustevalitus aika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.