

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 24.04.2025

Pykälä: 78 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-115

Hakija

Rakennuspaikka

272-59-54-3
Kihukuja 5
67200 KOKKOLA

Asian vireilletulo

11.04.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Energiakaivo RakL 42.1 §
Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §
(Omakotitalo, talousrakennus, energiakaivo ja tontin osittainen aitaaminen)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		184.0	184.0	630.0
2		62.0	62.0	210.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Uusisalo Kati	
Pääsuunnittelija	Uusisalo Kati	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ovat määritelty Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset ovat määritelty Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan erillispientalojen korttelialueelle pohjavesi-alueen ulkopuolella. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaava-alueella rakennuksen sijoittaminen suhteessa rajaan perustuu asemakaavan rakennusalan rajoihin. Rakennukset sijoittuvat asemakaavassa määritellylle rakennusalueelle. Omakotitalon ja talousrakennuksen etäisyys tontin rajasta sekä rakentamistapa noudattaa korttelisuunnitelman määräyksiä. Talousrakennus sijaitsee 2 metriä naapurin rajasta ja tämän vuoksi talousrakennus palo-osastoidaan. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Merikaarentien puoleinen tontin raja aidataan korttelisuunnitelman määräyksien mukaisesti. Energiakaivon etäisyys naapurin rajoista on lähimmillään 15,4 metriä ja tällöin ei vaikeuta naapuritontille mahdollisesti sijoitettavan energiakaivon toimintaa.

Hakemukseen on hakijan puolesta lisätty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän kannastaan hankkeeseen.

Naapurit eivät ovat huomauttaneet hankkeesta.

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

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

Hakijan pyynnöstä myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (Rakl 78 §).

Ennen töiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa 12 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Omakotitalo, PRT

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Hästbacka Talousrake, PRT

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 09.04.2025, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 14.04.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 14.04.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 10.04.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 14.04.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 23.04.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Energiatodistus

Energiaselvitys

Energialaskelma

Naapurin kuuleminen

Kosteudenhallintaselvitys

Virallinen rakennuslupakartta
Väriyssuunnitelma
Tiedot vesi- ja viemärijohtoliittymästä
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
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: Rakennustarkastaja Anders Flink Puh. 040-8068 222

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 viemärlaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden 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
Infraausunnon ehdot huomioitava
Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä
naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan
hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista
Alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakennusosille
on +2,00 (NN).
Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen
sijainnit tontilla
Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan
rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä
Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien
viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi
aloituskokouksen mennessä.
Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu
Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan, kiukaan ja savuhormin

asennus sekä palosuojaus

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölupautakunnan RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

25.04.2025

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 25.04.2025

Päätös on lainvoimainen 03.06.2025 (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 §.)

Oikaisuvaatimuskielto ja sen toimitaminen:

Oikaisuvaatimuskielto 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.
- Kielto 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.