

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 30.05.2025

Pykälä: 101 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-159

Hakija

Rakennuspaikka

272-415-3-38

Korkeahuhdantie 132

67500 KOKKOLA

Asian vireilletulo

02.05.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Energiakaivo RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55 §

(Omakotitalo ja energiakaivo. Vanhan kanalan
purku)

Suunnittelijat

Vastuualue

Vastuuhenkilö

Vaativuus

Rakennussuunnittelija

Pekkarinen Mikko

Pääsuunnittelija

SUNDFORS KAJ

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määritelty

Rakentamislain 45 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.
Purkamisluvan edellytykset on säädetty Rakentamislain 56 §:ssä.

Rakennuspaikalla on voimassa oikeusvaikutteinen Kanta-Kokkolan kyläasetuksen vaiheyleiskaava, mikä on hyväksytty 4.2.2019. Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvalla asutusalueelle, johon on osoitettu uusi rakennuspaikka. Purettavaksi merkittyjen rakennusten osalta ei ole suojelumerkintöjä kaavassa. Voidaan katsoa että purku ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Yleiskaavan perusteella lohkontavien uusien rakennuspaikkojen koon tulee olla vähintään 4000 m², ko. rakennuspaikka on kooltaan 8330 m². Asuinrakennus sijoittuu lähimmillään 21,8 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Hakemukseen on lisätty luotettava selvitys siitä, että lohkotun tontin naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta. Energiakaivon etäisyys naapurin rajoista on lähimmillään 18,8 metriä ja tällöin ei vaikeuta naapuritontille mahdollisesti sijoitettavan energiakaivon toimintaa.

Rakennusten on todettu soveltuvan ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän muutoinkin lain edellyttämät julkisivulliset vaatimukset. Kokkolan Veden lausunnosta selviää vesijohdon liitoskohta. Hakemukseen on liitetty tienpitäjän antama tieliittymälupa. Hakemukseen on liitetty selvitys jätevesien käsittelystä ja sen pohjalta on saatu puoltava lausunto LVI-tarkastajalta. Lisäksi hakemukseen on lisätty selvitys koskien purkamistyön järjestämistä ja selvitys koskien purkujätteiden käsittelyä. Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että purkamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen

lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ja näin ollen rakentamisluvan edellytykset on olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

PRT

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 06.05.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 28.04.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 05.05.2025,

LVI-tarkastaja Katja Övermark 30.04.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 28.04.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 28.04.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Ilmoitus jätevesien johtamisesta

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Ulkoväriyssuunnitelma

Virallinen rakennuslupakartta

Valokuva

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: 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

Kosteudenhallintasuunnitelma

Savupiippusuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden 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

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kaupungin

ympäristönsuojeluviranomaisen jätevesien käsittelyratkaisussa annettuja

määräyksiä

Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä

naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan

hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle

esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä sekä selvitys

rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä

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

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa savuhormin palosuojaus

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

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

02.06.2025

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 02.06.2025

Päätös on lainvoimainen 10.07.2025 (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, asuin- 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 postiyhteyteen. 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 on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.