

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 02.06.2025

Pykälä: 103 §

## **Rakentamislupapäätös 272-2025-150**

### **Hakija**

### **Rakennuspaikka**

272-411-4-64  
Söderbackantie 130  
67400 KOKKOLA

### **Asian vireilletulo**

20.05.2025

### **Toimenpide**

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen RakL 42.3 §  
(Omakotitalon laajennus ja kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen)

### **Suunnittelijat**

| Vastuualue            | Vastuuhenkilö      | Vaativuus |
|-----------------------|--------------------|-----------|
| Rakennussuunnittelija | Jukola Pasi Kalevi |           |
| Pääsuunnittelija      | Jukola Pasi Kalevi |           |

### **Lisäselvitykset ja poikkeamiset**

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määriteltä Rakentamislain 45 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Rakentamishanke käsittää omakotitalon kuistin rakentamisen

umpinaiseksi, puolilämpimäksi tilaksi (laajennus) sekä ullakkotilan rakentamisen asuinkäyttöön (kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen). Hanke sijaitsee kiinteistöllä 272-411-4-64, osoitteessa Söderbackantie 130. Rakennuspaikalla on voimassa oikeusvaikutteinen Kanta-Kokkolan kyläasetuksen vaiheyleiskaava, hyväksytty 4.2.2019. Yleiskaavassa olemassa oleva rakennuspaikka sijoittuu maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvalle asutusalueelle. Kerrosluvun osalta yleiskaavassa ei ole erityisiä määräyksiä, joten kerrosluku määrittyy rakennusjärjestyksen mukaan ja on näin ollen kaksi. Tämä sallii tilojen sijoittamisen myös ullakko tasolle.

Yleiskaavan perusteella lohkottavien uusien rakennuspaikkojen koon tulee olla vähintään 4000 m<sup>2</sup>, ko. rakennuspaikka on olemassa oleva ja kooltaan 5545 m<sup>2</sup>. Kuistin laajennusosuus sijoittuu etäälle naapurikiinteistöjen rajoista ja ullakkotilan kerrosalan lisääminen puolestaan olemassa olevan rakennuksen vaipan sisään, eikä kummallakaan ole vaikutusta naapureiden etuun. Näin ollen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi RakL 63 §, MRA 65 §.

Yleiskaavassa on määritelty rakennusoikeus seuraavasti:

”Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 15% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>.”

Rakennusoikeus edellä mainitun perusteella on ko. rakennuspaikalla 500 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalla sijaitsee ennestään talousrakennus 61 k-m<sup>2</sup> ja laajennettava omakotitalo 161 k-m<sup>2</sup>, yht. 222 k-m<sup>2</sup>. Kuistin laajennus sekä ullakkotilan kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen kasvattavat kerrosalaa yhteensä 72 m<sup>2</sup>. Näin ollen yhteenlaskettu kerrosala on laajennuksen jälkeen 294 m<sup>2</sup>, eikä ylitä rakennusoikeutta.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ja näin ollen rakentamisluvan edellytykset ovat

olemassa.

### **Vaativuus**

Tavanomainen

### **Rakenteellinen paloturvallisuus**

Luvan rakennus 1

Omakotitalo, PRT 1034141798

Paloluokka P3

### **Lausunnot ja käsittelyt**

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 13.05.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 08.04.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 14.04.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 07.04.2025, Ehdollinen

### **Asiakirjat ja selvitykset**

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Virallinen rakennuslupakartta

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

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

**Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:**

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Lämmityslaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa

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**

03.06.2025

**Nähtävilläolopaikka**

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko [www.kokkola.fi](http://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 03.06.2025**

**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](mailto: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.