

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 06.06.2025

Pykälä: 108 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-161

Hakija

Rakennuspaikka

272-125-31-2
Katiskatie 20
67400 KOKKOLA

Asian vireilletulo

26.05.2025

Toimenpide

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

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	163.0	163.0	531.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Sikala Katja	
Pääsuunnittelija	Lauri Aki-Petteri Johannes	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

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

Rakentamishanke käsittää 1 kerroksisen omakotitalon, johon on kytketty talousrakennusosa sekä tontin aitaamisen Katiskatien puoleiselta sivulta. Rakennuspaikka sijoittuu kiinteistölle 125-31-2, osoitteeseen Katiskatie 20. Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 125/5. Tontti on ko. asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Asemakaavassa on määritelty rakennusala. Rakennusten sijoittelua tontilla ohjaa lisäksi asemakaavaa täydentävä Puntusranta Pohjoinen -korttelisuunnitelma. Rakennus sijoittuu tontille korttelisuunnitelman määräämällä tavalla, lähimmillään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Korttelisuunnitelman mukainen sijoittelu aiheuttaa sen, että talousrakennusosuus työntyy rakennusalanrajan ulkopuolelle.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö on antanut kielteisen lausunnon rakennuksen sijoittamiselle 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta ja puoltaa poikkeamista asemakaavamääräyksestä seuraavasti:

”Silloin kun talousrakennukset sijoittuvat päärakennuksen kanssa yhden katon alle, katsotaan etäisyys rajasta korttelisuunnitelman mukaisesti päärakennuksen etäisyysvaatimuksen mukaan, eli neljä metriä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hankkeessa Katiskatie 20 ei voida poiketa etäisyysvaatimuksesta, koska tontti rajautuu toiseen asuinpientalotonttiin.

Rakennus tulee siirtää kaksi metriä, että saadaan minimietäisyydeksi rajasta neljä metriä. Siirron johdosta talousrakennusosa ylittää asemakaavan ja korttelisuunnitelman rakennusalan 1,5 metrillä. Tontin leveys ja rakennuksen leveys huomioiden rakennusalan ylityksellä ei ole kaupunkikuvallista taikka negatiivista vaikutusta kaakkoispuolen pienasuintalotontille. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että poikkeama on

vähäinen ja tätä voidaan puoltaa. Kaupunkisuunnittelu esittää, että poikkeama käsiteltäisiin vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä.”

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä RakL 59 §, hyväksytään rakennuksen sijoittaminen edellä esitetyn mukaisesti.

Tonttiliittymä on leveydeltään ja sijainniltaan vaatimusten mukainen (6 metriä).

Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

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

Kaavasuunnittelija on lausunnossaan todennut, ettei ko. korttelissa korkeuserot ole niin merkittäviä, jotta korttelisuunnitelman vaatimia leikkauskuvia olisi tarvetta hakemukseen liittää. Asemapiirroksessa esitetyt pihatoiminnot ja korkoasemat on todettu esitetyn riittävällä tarkkuudella kyseisellä rakennuspaikalla.

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.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Omakotitalo, PRT

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 16.04.2025, Ehdollinen,

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 23.05.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 21.05.2025, Puoltava

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg 16.05.2025, Kieltävä

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 23.05.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 23.05.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 14.04.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Ulkoväriyessuunnitelma

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

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
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
Infrausunnon ehdot huomioitava
Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä
naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan
hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista
Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää suunnitelma vettä
läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla
Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen
yhteydessä
Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus
sekä palosuojaus
Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
tulee päivittää hankkeen valmistuttua.
Kokkolan Veden lausunnon ehdot / sisältö huomioitava.

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

09.06.2025

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 arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 09.06.2025

Päätös on lainvoimainen 17.07.2025 (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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.