

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 06.06.2025

Pykälä: 109 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-167

Hakija

Rannikon Huopamestarit Oy

Rakennuspaikka

272-45-1-2

Sahakatu 14

67900 KOKKOLA

Asian vireilletulo

16.04.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
(Varastorakennus)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	941.0	941.0	6900.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Kainua Eero	
Pääsuunnittelija	Kainua Eero	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määriteltä Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määriteltä Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakentamishanke käsittää 1 kerroksisen varastorakennuksen kiinteistölle 45-1-2, osoitteeseen Sahakatu 14. Hakemukseen liitetyn pohjapiirustuksen perusteella voidaan todeta, että rakennuksessa varastoidaan veneitä. Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan venesataman korttelialueelle. Asemakaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa alueen käytölle tarpeellisia tai tunnusomaisia rakennuksia erikseen määritellylle rakennusosalalle. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Asemakaava-alueella rakennuksen sijoittaminen suhteessa raja- jaan perustuu asemakaavan rakennusalan rajoihin. Poikkeamislupapäätös on myönnetty koskien rakennusoikeuden ylittämistä. Varastorakennuksen pinta-ala on sama, mikä on hyväksytty poikkeamislupapäätöksessä. Varastorakennuksen sijoitus ja korkeus noudattaa asemakaavan määräyksiä ja rakennus sopeutuu muotokieleltään, materiaaleiltaan ja väriykseltään potin ympäristöön ja rakennuskantaan. Hakemukseen on saatu puoltava lausunto mm. kaupunginarkkitehdiltä ja kaavasuunnittelijalta. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen on asemakaavan mukaista eikä aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Hakemukseen on hakijan puolesta lisätty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän kannastaan hankkeeseen. Yksi naapuri on jättänyt kirjallisen huomautuksen. Huomautuksessa sanotaan, että: "Toiminnan melutason hallintaan ja pitämiseen alhaisena on kiinnitettävä erityistä huomiota." Hakijalta on pyydetty vastine naapurin huomautukseen, mutta hakija ei laatinut vastinetta huomautukseen. Rakentamislain 44 §:ssä on säädetty että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapurille. Voidaan katsoa, että venehallin rakentaminen

rakennuspaikalle on asemakaavassa sallittu eikä voida katsoa että varastotoiminta aiheuttaa erityistä melua. Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määräyksiä koskien meluntorjuntaa. Rakentamislain 36 §:ssä on säädetty vaatimukset koskien meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) on tarkemmin säädetty säännöksiä rakennuksen ääneneristyksestä, meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista. Asetusta ei sovelleta rakennuksiin, joissa on ainoastaan varastotiloja. Kaavalla voidaan määrätä rakennuksen julkisivun ääneneristyksestä sekä piha-alueiden äänitasoista. Asemakaavassa ei ole määräyksiä koskien rakennuksen ääneneristystä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita. 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 on olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Venehalli, PRT

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 07.04.2025,

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.04.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 14.04.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 10.04.2025, Ehdollinen

Palotarkastaja Jere Hosionaho 07.04.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Poikkeamislupapäätös
Aloittamisoikeushakemus
Selvitys naapurin kuulemisesta/naapurin suostumus
Virallinen rakennuslupakartta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
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: Rakennustarkastaja Anders Flink Puh. 040-8068 222

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

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. Vastaava työnjohtaja huolehtii työmaapäiväkirjan ja tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen

poikkeusluvan/suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Hakijan on omatoimisesti varmistettava

poikkeusluvan/suunnittelutarveratkaisun lainvoimaiseksi tuleminen

pyytämällä valitusviranomaiselta lainvoimaisuustodistus ja toimittamalla tämä rakennusvalvontaviranomaiselle

Infralausunnon ehdot huomioitava

Perustamistapaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Ennen töiden

aloittamista rakennesuunnittelijan on esitettävä pohjatutkimukseen perustuva perustamistapa laskelmineen.

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä

naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista

Kokkolan veden kehitysinsinööri on ilmoitanut että he ovat käyneet

tarkastamassa vesijohdon sijaintia maastossa ja että se näyttäisi siltä, ettei vesijohto tule jäämään rakennuksen alle tai sen välittömään läheisyyteen.

Hakijan on omatoimisesti selvitettävä vesijohdon sijoitus tontilla perustamistöiden yhteydessä. Mikäli vesijohto tulisi vastaan rakennusvaiheessa syystä tai toisesta, on hankkeeseen ryhtyvän oltava välittömästi yhteydessä Kokkolan Veteen. suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokouksen mennessä.

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 arkilauantai, 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 §.)

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.