

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 16.06.2025

Pykälä: 113 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-179

Hakija

Rakennuspaikka

272-415-7-1
Juukontie 10
67500 KOKKOLA

Asian vireilletulo

10.06.2025

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan
lisääminen RakL 42.3 §
Rakennuksen osittainen purkaminen RakL 55 §
(Omakotitalon osittainen purku sekä laajennus)

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	101361144A	66.0	66.0	220.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Alakärppä Markus	
Pääsuunnittelija	Alakärppä Markus	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määriteltä Rakentamislain 45 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä. Purkamisluvan edellytykset on säädetty Rakentamislain 56 §:ssä.

Rakentamishanke käsittää 1-kerroksisen omakotitalon osittaisen purun ja laajennuksen kiinteistölle 415-7-1, osoitteessa Juukontie 10. Rakentamishanke käsittää myöskin edellisen asukkaan rakentaman eteistilan, mikä on rakennettu luvatta. Pukuhuone muutetaan kodinhoitohuoneeksi laajennustöiden yhteydessä ja rakennuksen vierustalla sijaitseva öljysäiliö poistetaan maanrakennustöiden yhteydessä. Rakennuspaikalla on voimassa oikeusvaikutteinen Kanta-Kokkolan kyläasetuksen vaiheyleiskaava. Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvalla asutusalueelle, johon on osoitettu olemassa oleva rakennuspaikka. Omakotitalon osalta ei ole suojelumerkintöjä kaavassa. Hakemukseen on lisätty selvitys koskien purkamistyön järjestämistä ja selvitys koskien purkujätteen käsittelyä. Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että purkamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Asuinrakennuksen laajennusosa sijoittuu lähimmillään 4,76 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Rakennuksen laajennusosan on todettu soveltuvan ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän muutoinkin lain edellyttämät julkisivulliset vaatimukset.

Hakemukseen on liitetty selvitys jätevesien käsittelystä ja sen pohjalta on saatu puoltava lausunto LVI-tarkastajalta. Hakemukseen on lisätty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan

hankkeeseen. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

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.

Hakijan pyynnöstä myönnetään aloittamisoikeus RakL 78 §:n mukaisesti rakennustöiden aloittamisella perustuksen, laatan ja runkotöiden osalta. Ennen töiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa 8000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Omakotitalo, PRT 101361144A

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 09.06.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 12.05.2025, Puoltava

LVI-tarkastaja Katja Övermark 10.06.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 12.05.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 12.05.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Virallinen rakennuslupakartta

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Kuntotarkastusraportti

Asbestikartoitus
Kosteudenhallintaselvitys
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Naapurien kuuleminen
Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys
Ulkoväriyssuunnitelma
Valokuvia
Ilmoitus jätevesien johtamisesta ja käsittelystä
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
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

Hakijan pyynnöstä myönnetään aloittamisoikeus RakL 78 §:n mukaisesti rakennustöiden aloittamisella perustuksen, laatan ja runkotöiden osalta. Ennen töiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa 8000 € suuruinen vakuus.

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

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. Vastaava työnjohtaja huolehtii työmaapäiväkirjan ja tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.
Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen jätevesien käsittelyratkaisussa annettuja määräyksiä
Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista
Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

Vanhan öljysäiliön käytöstä poistamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä. Neuvontaa vanhojen polttoainesäiliöiden poistossa antaa kaupungin ympäristöpalvelut.

Kiinteistön haltijan tulee tehdä ilmoitus pelastusviranomaiselle, kun öljysäiliö poistetaan.

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä, rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä sekä purkumateriaalien sisältämistä mahdollisista asbesti- tai muista haitta-aineista. Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

Koska purkukohde sisältää asbestia tulee hankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

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

17.06.2025

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 17.06.2025

Päätös on lainvoimainen 25.07.2025 (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.