

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 07.07.2025

Pykälä: 127 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-203

Hakija

Rakennuspaikka

272-125-21-1
Nahkiaisentie 12
67400 KOKKOLA

Asian vireilletulo

03.07.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Energiakaivo RakL 42.1 §
(Asuinrakennus, kytketty autotalli / -katos ja energiakaivo)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	189.0	189.0	717.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Karhulahti Arimatti Helge Johannes	
Pääsuunnittelija	Karhulahti Arimatti Helge 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 kytketyllä autotalli /-katososalla, sekä lämpökaivon poraamisen kiinteistölle 125-21-1, osoitteeseen Nahkiaisentie 12. Rakennuspaikalla on voimassa 12.12.2022 hyväksytty asemakaava n:o 125/5. Tontti on ko. asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Rakentamista ohjaa alueella asemakaavan lisäksi Puntusranta Eteläinen -korttelisuunnitelma.

Rakennus sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle, mutta poikkeaa korttelisuunnitelman sijoittamista koskevista määräyksistä. Kaupunkilupapäällikkö on myöntänyt tältä osin poikkeaman korttelisuunnitelmasta: "Autokatos sijoittuu korttelisuunnitelmassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Myönnän poikkeamisen korttelisuunnitelmasta tämän poikkeamisen osalta. Muuten hanke on korttelisuunnitelman mukainen. Suunnitelmissa on esitetty pihatoiminnot ja korkoasemat riittävällä tarkkuudella."

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä, RakL 59 §. Rakennus sijoittuu vähintään 4 metrin etäisyydelle lähimmästä naapuritontin rajasta. Lämpökaivon rajaetäisyys sen sijaan on 1 metri ja on näin ollen maalämpöjärjestelmän rakentamisohjeen vastainen (Maalämpöjärjestelmän rakentamisen ohjeet Kokkolan alueella, taulukko 1.) Naapuritontin Nahkiaisentie 10, lämpökaivo on rakennusluvassa hyväksytyn asemapiirroksen mukaisesti esitetty sijoitettavan noin 14,8 metrin etäisyydelle samaisesta tontin rajasta. Näin ollen kaivojen keskinäinen väli on yli 15 metriä. Naapuri on antanut suostumuksen kaivon sijoittamiselle.

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

Kaupunginarkkitehti on ohjannut hanketta lausunnossaan mm. rakennuksen kattomuodon, tilojen toiminnallisuuden yms. suhteen. Pääsuunnittelija on todennut, että lausunnon sisällöstä on keskusteltu, mutta suunnitelmamuutoksia ei olla toteuttamassa.

Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Hakemukseen on lisätty myös luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustuksien ja selvityksien sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ja näin ollen rakentamisluvan edellytyksen ovat olemassa.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (RakL 78 §).

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Asuinrakennus, PRT

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 02.07.2025, Ehdollinen
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 13.05.2025,
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 01.07.2025,
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg 04.07.2025, Puoltava
Verkostoasiantuntija Nico Moilanen 30.06.2025,
Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 02.07.2025, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 30.06.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Aloittamisoikeushakemus
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
Kosteudenhallintaselvitys
Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
Ulkoväriyssuunnitelma
Virallinen rakennuslupakartta
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: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 5 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan

lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Aloittamisoikeus koskee perustustöitä.

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 viemärilaitteiden 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

Infralausunnon ehdot huomioitava

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus sekä palosuojaus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteiden määrät ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan (Rapu), RakL 16 §.

Hissinostin -varaus huomioitava sähkösuunnitelmissa.

Kokkolan Veden lausunnon 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

08.07.2025

NähtävilläolopaikkaKokkolan 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 08.07.2025

Päätös on lainvoimainen 15.08.2025 (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.