

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 08.07.2025

Pykälä: 130 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-202

Hakija

Rakennuspaikka

272-409-6-11
Wevarsintie 10
67600 KOKKOLA

Asian vireilletulo

02.07.2025

Toimenpide

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

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1013839267	30.0	30.0	99.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Ritamäki Juha	
Rakennussuunnittelija	Mansikkamäki Jussi	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määritetty

rakentamislain 45 §:ssä, sijoittamisen edellytyksen suunnittelutarvealueella 46 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke käsittää olemassa olevan omakotitalon laajennuksen yhdellä makuuhuoneella ja ruokailutilalla (n. 64 k-m² + 30-k-m², yht. 94 k-m²). Rakennuspaikalla sijaitsee hakemuksen asemapiirroksen mukaan myös n. 21 k-m² talousrakennus.

Rakennuspaikka 409-6-11 sijaitsee voimassa olevan, oikeusvaikutuksettoman, 13.01.1992 hyväksytyn, Kokkolan yleiskaavan alueella osoitteessa Wevarsintie 10. Yleiskaavassa kiinteistö sijoittuu AT2-alueelle. Yleiskaavamerkinnän mukaisesti kyseessä on: ”Tiivis maaseutumainen kyläasutusalue: Uutta asutusta sallitaan kyläosayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille tai rakennuspaikoille, joiden pinta-ala on vähintään 10 000 m².” Olemassa olevan rakennuspaikan koko (1550 m²) ei muutu tässä yhteydessä. Rakennuspaikka on suunnittelutarvealuetta. Asuinrakennuksen laajennus on todettu vähäiseksi (46 § 2 momentti, 4 kohta).

Hankkeessa ei ylitetä rakennusjärjestyksen kohdan 8.2 mukaista rakentamisen enimmäismäärää: ”Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksia talousrakennuksia. Rakennukseen liittyvä katettu terassi voidaan lasittaa rakentamisen enimmäismäärän estämättä.

Asuinrakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m² ja aina vähintään 300 m². Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.”

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä, RakL 59 §. Laajennusosa sijoittuu alle 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Hakija on liittänyt hakemukseen naapurin kirjallisen suostumuksen rajaetäisyyden osalta. Hakemukseen on liitetty myös toisen naapurin kuuleminen, eikä hänelläkään ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Laajennusosa sijoittuu alle 12 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta. Tienpitäjä/ -hoitaja on antanut suostumuksen sijoittelulle. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieliittymä, eikä siihen ole esitetty tehtävän muutoksia.

Laajennettavan asuinrakennusosan julkisivuverhous on uusittu pääsuunnittelijan antamien tietojen mukaan todennäköisesti kesällä 2019, jolloin verhouksen suunta on muutettu pystylaudoituksesta vaakalaudoitukseen. Laajennusosan julkisivu on tarkoitus toteuttaa samanlaista verhousa käyttäen.

Jätevesijärjestelmä on oletettavasti uusittu julkisivumuutoksen kanssa samoihin aikoihin, mutta rakennusvalvonnan rekisteristä ei löytynyt tämän osalta katselmuksmerkintää / nimettyjä vastuuhenkilöitä. Pääsuunnittelija selvittää asiaa ja tarvittaessa 3.6.2019 pidetystä katselmuksesta laaditun pöytäkirjan sisältämien toimenpidevaatimusten osalta tulee hakea uutta rakentamislupaa koska ko. lupapäätös 2017-15, § 130 (Asuinrakennuksen peruskorjaus, lisäeristys ja jätevesijärjestelmän uusiminen.) ei ole enää voimassa.

Kaava-suunnittelija on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon:

"Rakennuspaikka sijaitsee kylämaaisella alueella, jossa ei ole voimassa olevaa, rakentamista ohjaavaa kaavaa. Kokkolan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (1992) alue on merkitty tiiviiksi maaseutumaiseksi kyläasutusalueeksi (AT2).

Kyseessä on olemassa olevan asuinrakennuksen laajentaminen. Naapuri on hyväksynyt laajennusosan alle neljän metrin rajaetäisyyden. Palo-

osastoinnissa tulee huomioida alle 8 metrin etäisyys naapurin talousrakennuksesta.

Hanketta voidaan puoltaa.”

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

Laajennus, PRT 1013839267

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 27.05.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 26.05.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus (huom. taseauslaskelma)

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Selvitys jätevesien johtamisesta

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

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:
Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja on nimetty ja rakennushankkeeseen ryhtyvä sekä vastuhenkilö itse on saanut

vahvistuksen hyväksynnästä, RakL 96 §.

Ennen laajennusosan käyttöönottoa tulee selvittää aiemman rakennuslupan yhteydessä toteutetun jätevesijärjestelmän katselmointi ja vastuuhenkilö. Tarvittaessa tulee hakea uusi rakentamislupa.

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

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

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölupautakunnan RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

09.07.2025

Nähtävilläolopaikka

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko www.kokkola.fi

Lupamaksun määräytyminen

Lupamaksu määräytyy rakennus- ja ympäristölupautakunnan 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 09.07.2025

Päätös on lainvoimainen 16.08.2025 (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, 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.