

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 09.07.2025

Pykälä: 131 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-198

Hakija

Rakennuspaikka

272-401-1-187-V1184

Asian vireilletulo

13.06.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55.3 §

(Vapaa-ajan asunnon rakentaminen ja vanhan vapaa-ajan asunnon purkaminen)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	38.0	38.0	95.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Huopana Jyrki	
Rakennussuunnittelija	Huopana Jyrki	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määritelty

rakentamislain 45 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke sijoittuu 27.8.2018 hyväksytyn Trullevin - Harrinniemen YK2018/1 rantaosayleiskaavan alueelle. Kaavamääräyksissä rakennuspaikka on loma-asuntojen aluetta (R). Rakennuspaikan koko on 1050 m², joten sen rakennusoikeus on yleiskaavan mukaisesti seuraava: ”Rakennuspaikoilla, jotka ovat pinta-alaltaan alle 1400 m², rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 135 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 80 m². Tämän lisäksi saa rakentaa muita rakennuksia yhteensä 55 k-m², josta sauna saa olla korkeintaan 25 k-m² ja yksittäiset muut rakennukset korkeintaan 40 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon lisäksi yhteensä enintään 4 kpl muita rakennuksia tai rakennelmia.”

Rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan asemapiirroksen mukaan vanha, hankkeen yhteydessä purettava vapaa-ajan asuinrakennus (52,5 m²), sauna (18 m²), lato (9 m²), wc (1,5 m²) sekä vierasmaja (18,9 m²). Hakemus käsittää uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamisen. Kooltaan rakennus on n. 38 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeutta taikka rakennusten / rakennelmien sallittua lukumäärää ei siis ylitetä. Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi rajoitus katetun terassin pinta-alasta: ”Loma-asunnon ja vierasmajan katetun terassin pinta-ala saa olla enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta.” Rakennettavaksi sallittu, katettu terassi 38 k-m² rakennukselle on noin 11,5 m². Piirustuksiin terassin kooksi on kirjattu 11,96 m². Terassin koko lasketaan kuitenkin vakiintuneen käytännön mukaisesti kantavien pilareiden rajoittamasta tilasta ja on näin ollen ilmoitettua pienempi, n. 10 m² eli ts. kaavamääräyksen mukainen.

Rantaosayleiskaavan yleisten määräysten mukaan ennen vuotta 1969 rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkamislupaa. Purkamisesta

on myös tarpeen pyytää museoviranomaisen lausunto, mikäli purkaminen saattaa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Purkamisluvan edellytyksistä on lisäksi säädetty rakentamislain 56 §:ssä.

Hakijan antaman tiedon mukaan vanha vapaa-ajan asunto on rakennettu vuonna 1973. Rakennuksella ei ole todettu olevan erityistä suojeluarvoa. Purkamisen sisältävästä rakentamislupahakemuksesta on saatu puoltava lausunto sekä kaavasuunnittelijalta, että kaupunginarkkitehdiltä. Hakemukseen on lisätty selvitys purkamistyön järjestämisestä sekä purkujätteen käsittelystä.

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 jättäneet huomautuksia 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.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Vapaa-ajan asunto, PRT

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2
Purettava mökki, PRT
Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 14.05.2025, Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 03.06.2025, Puoltava
LVI-tarkastaja Katja Övermark 12.05.2025, Puoltava
Palotarkastaja Jere Hosionaho 12.05.2025, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 12.05.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Kosteudenhallintaselvitys
Asbestikartoitus
Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Selvitys jätevesien johtamisesta
Selvitys purkutyön järjestämisestä
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
Havainnekuvat
Ulkoväriyssuunnitelma
Valokuvia
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

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Pohjatutkimus

Kosteudenhallintasuunnitelma

Savupiippusuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Alin hyväksytty rakentamiskorkeus N2000-korkeusjärjestelmässä on +2.3 metriä.

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava

rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kaupungin

ympäristönsuojeluviranomaisen jätevesien käsittelyratkaisussa annettuja määräyksiä

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus sekä palosuojaus

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä, rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä sekä purkumateriaalien sisältämistä mahdollisista asbesti- tai muista haitta-aineista

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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan, RakL 16 §.

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

10.07.2025

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 10.07.2025

Päätös on lainvoimainen 19.08.2025 (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 §.)

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.