

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 23.10.2025

Pykälä: 206 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-320

Hakija

Rakennuspaikka

272-413-6-77

Ylisokojantie 225

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

05.09.2025

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §

(Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ja maalämpökaivo).

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Leppälä Mikko Kari Markus	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Leppälä Mikko Kari Markus	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Käyttötarkoituksen muutoksella ja maalämpökaivon toteuttamisella ei ole hankkeen vähäisyydestä ja sijainnista johtuen vaikutusta naapurien etuun. Edellä mainitun johdosta voidaan katsoa, että naapureita ei ole tarpeen kuulla (RakL 63§).

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on

määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakentamislupahakemus kohdistuu kiinteistölle 272-413-6-77, osoitteeseen Ylisokojantie 225. Kiinteistöllä on voimassa oleva Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaava, joka on saanut lainvoiman 31.8.2021. Yleiskaavan mukaisesti kiinteistö on maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuva asutusalue. Yleiskaavan perusteella rakennuspaikalle voidaan sijoittaa hakemuksen mukainen yksiasuntainen asuinrakennus. Käyttötarkoituksen muutoksen mukainen rakennus on merkitty yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, johon kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee turvata rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo. Kaupunkisuunnittelu on antanut sijoittamisen edellytysten osalta puoltavan lausunnon 11.9.2025.

Kysymyksessä on 1800-luvun alussa rakennettu asuinrakennus, joka on siirretty nykyiselle paikalleen viereisestä pihapiiristä. Asuinrakennus on siirron yhteydessä luvitettu vuonna 2005 vapaa-ajan asunnoksi. Nyt kyseessä olevassa rakentamislupahakemuksessa on tarkoitus palauttaa vapaa-ajan rakennus sen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen asuinrakennukseksi. Rakentamislain 30 §:n mukaisesti rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- ja muutostöissä. Rakennuksen on sovellettava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakennuksen ilmanvaihdoksi on esitetty alkuperäisen rakennusajan mukaisesti painovoimaista ilmanvaihtoa. Ympäristöministeriön asetuksen 1009/2017 määrittelee uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta. Voidaan katsoa, että rakennuksen ominaisuuksista ja erityispiirteistä johtuen voidaan pysyttäytyä alkuperäisessä

ilmanvaihtoratkaisussa rakentamislain 30 §:n mukaisesti. Asuinhuoneiden tuuletusta on mahdollista tehostaa pohjapiirroksessa esitettyjen avattavien ikkunoiden avulla. Asuinrakennuksen jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka soveltuvuudesta on saatu LVI-tarkastajan puoltava lausunto. Rakennuksen käyttöturvallisuutta parannetaan lupapäätöksen yhteydessä edellytettävillä lumiesteillä ja seinätikkailla. Esteettömyyden osalta ei vanhoista ratkaisuista johtuen päästä kaikilta osin Ympäristöministeriön esteettömyysasetuksen vaatimuksiin mm. väliovien avautuvuuden osalta. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan toteuttamalla maalämpöjärjestelmä, jolloin kokonaisenergiankulutukseen perustuva E-luku on 172. Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta johtuen rakennuksen energiatehokkuus on toimitettujen selvitysten perusteella Ympäristöministeriön asetuksen 4/13 rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä mukainen. Voidaan katsoa, että käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakentamislain 30 §:n mukaiset edellytykset on huomioitu.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 11.09.2025, Puoltava

LVI-tarkastaja Katja Övermark 23.09.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Ilmoitus jätevesien johtamisesta ja käsittelystä

Virallinen rakennuslupakartta

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

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: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040-8068 097

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä

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

24.10.2025

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 24.10.2025

Päätös on lainvoimainen 02.12.2025 (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 §.)

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä 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.
- Kirjelmässä 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 lähettäjistä 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 vastaanottolaitteissa 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 maksuunpantu.