

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 23.10.2025

Pykälä: 204 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-315

Hakija

Rakennuspaikka

272-59-53-3
Kihukuja 6
67200 KOKKOLA

Asian vireilletulo

10.10.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
(Omakotitalo ja talousrakennus)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		172.0	172.0	577.0
2		35.0	35.0	125.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kumpulainen Arto	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Kupila Anu	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty RakL 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Rakentamishanke käsittää 1,5 -kerroksisen omakotitalon (172 k-m²) ja 1-kerroksisen talousrakennuksen (35 k-m²) kiinteistölle 59-53-3, osoitteeseen Kihukuja 6. Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 59/17, hyväksytty 27.10.2008. Tontti on ko. asemakaavassa asuinrakennusten korttelialuetta (A). Rakentamisen ohjaamiseksi alueelle on laadittu lisäksi korttelisuunnitelma Meritulli / Sjötullen II. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä.

Tontti on kooltaan 911 m² ja rakennusoikeus on annettu korttelisuunnitelmassa tehokkuuslukuna $e=0.40$ (364 k-m²). Lisäksi asemakaavamääräyksen mukaisesti tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen 30 % (273 m²). Peittopinta-alaan ei lasketa mukaan avoterasseja, joten peittopinta-ala on hankkeessa yhteenlaskettuna noin 182 m². Rakennusten sijoittelu on määrätty korttelisuunnitelmassa. Talousrakennus sijoittuu määräysten mukaisesti 2 m etäisyydelle naapuritontin rajasta ja on tästä johtuen palo-osastoitu. Hanke on asemakaavan ja korttelisuunnitelman mukainen. Tonttiliittymän paikka on hyväksytty asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti, liittymän leveydeksi on esitetty 5 metriä (enimmäisleveys 6 m). Korttelisuunnitelmassa vaadittu aita tulee toteuttaa myöhemmässä vaiheessa, yläpuolisen tontin rakentamisen yhteydessä.

Hakemukseen on liitetty 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.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 09.10.2025, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 08.10.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 06.10.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 09.10.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 08.10.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 06.10.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Virallinen rakennuslupakartta

Ulkoväriyssuunnitelma

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
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: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

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 rakennustyön tarkastusasiakirjaa
(RakL. 118 §) Vastaava työnjohtaja ja LVI-työnjohtajat huolehtivat
tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-
palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Infralausunnon ehdot huomioitava

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

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen
yhteydessä

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan, kiukaan ja savuhormin
asennus sekä palosuojaus

Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokouksen mennessä

Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

Kokkolan Veden lausunnon ehdot ja 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

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 arklauantai, 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 §.)

Oikaisuvaatimus kirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimus kirjelmässä 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 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. Perustevalitus aika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.