

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 18.11.2025

Pykälä: 222 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-352

Hakija

Rakennuspaikka

272-52-2003-7
Viikatetie 13
67900 KOKKOLA

Asian vireilletulo

12.11.2025

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan
lisääminen RakL 42.3 §
(Omakotitalon laajennus sekä talon ulkoseinien lisäeristys)

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	102981020C	11.0	11.0	30.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Harjunpää Emma	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on
määritelty Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen

edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueelle. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä.

Laajennusosa on rakennettu vuosina 2006/2007 ja on valmis. Lisäeristys 50mm on tehty samaan aikaan. Lupa oli aiemmin myönnetty vuonna 2006 (lupa 2006-279).

Alkuperäinen luvan (2006-279) voimassaolo päättyi 29.6.2011. Laajennus ja lisäeristys luvitetaan uudestaan koska katselmuksia ei ole pyydetty, LVI-suunnittelijaa ja rakennesuunnittelijaa ei ole ilmoitettu, LVI- ja rakennesuunnitelmia ei ole toimitettu ja tarkastusasiakirjaa ei ole laadittu. Koska rakentamisessa on tapahtunut laiminlyönti, jonka vaikutuksia ei voida luotettavasti arvioida, on rakentamisluvan lupaehdoissa määritelty että ulkopuolinen tarkastus on vaadittu rakentamislain 115 §:n mukaisesti laajennusosan lujuuden, terveellisyyden ja ilmanvaihdon osalta.

Ulkopuolisen tarkastuksen kautta voidaan varmistaa että laajennusosa täyttää rakentamislain 29–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Asemakaava-alueella rakennuksen sijoittaminen suhteessa tonttirajaan perustuu asemakaavan rakennusalan rajoihin. Omakotitalon laajennusosa sijaitsee asemakaavassa määritellyllä rakennusalueella 2006-279 rakennusluvan asemapiirustuksen perusteella. Laajennusosa on todellisuudessa vähän isompi kuin mitä 2006-279 luvassa oli esitetty ja sijaitsee osittain noin 0,7 metriä rakennusalan ulkopuolella. Laajennusosa ylittää rakennusalan ainoastaan talon lounaisosassa, ja tällöin se ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Vähäinen poikkeaminen Rakl 59 § myönnetään rakentamisluvan yhteydessä koskien rakennusalan ylitystä ja koskien rakentamislain 37 §:n ja sen nojalla asetettuja vaatimuksia. Rakennusalan

ylitystä voidaan pitää vähäisenä. Laajennusosa ei täytä 1010/2017 asetuksen vaatimuksia koskien energiatehokkuutta. C3 määräykset vuodelta 2003 oli voimassa vuonna 2006, kun laajennusosa oli alunperin luvitettu ja rakennettu. Poikkeamista energiatehokkuusmääräyksestä voidaan pitää vähäisenä ja hyväksyttävissä, ottaen huomioon että laajennusosa on pieni ja täyttää C3 määräykset, mikä oli voimassa kun laajennusosa oli alunperin luvitettu ja rakennettu.

Naapurit on kuultu 2006-279 luvan yhteydessä. Lupaa haetaan uudestaan samalla piirustuksella. Laajennusosa on rakennettu vuosina 2006/2007 ja on valmis. Laajennusosa sijoittuu lähimmillään 5,8 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Edellä mainitusta johtuen voidaan katsoa, että naapureille ilmoittaminen ja kuuleminen on rakentamishankkeen vähäisyyden ja sijainnin huomioon ottaen naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Laajennusosan on todettu soveltuvan ympäristöön ja täyttävän muutoinkin lain edellyttämät julkisivulliset vaatimukset.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset, ottaen huomioon vähäinen poikkeaminen, mikä myönnetään rakentamisluvan yhteydessä sekä lupaehdoissa vaadittu ulkopuolinen tarkastus. Näin ollen rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 11.11.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 03.11.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Perukirja

Kuntotarkastusraportti

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus

Virallinen rakennuslupakartta

Värilliset julkisivut

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: Rakennustarkastaja Anders Flink Puh. 040-8068 222

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Ulkopuolinen tarkastus on vaadittu rakentamislain 115 §:n mukaisesti laajennusosan lujuuden, terveellisyyden ja ilmanvaihdon osalta.

Ulkopuolisen tarkastuksen kautta varmistetaan että laajennusosa täyttää rakentamislaisissa säädetyt ja sen nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

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

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

19.11.2025

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 19.11.2025

Päätös on lainvoimainen 30.12.2025 (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 §.)

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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.