

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 23.01.2026

Pykälä: 16 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-3

Hakija

Maanrakennus Janne Peltola Oy

Rakennuspaikka

272-101-4-6

Isonkiventie 17

67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

17.12.2025

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55 §, 55.3 §

(Paritalon rakentaminen, vanhan asuin- ja talousrakennuksen /
rakennelmien purkaminen)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	187.0	187.0	680.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Hämäläinen Jaakko	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Jukola Pasi Kalevi	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä. Purkamisen edellytykset on kirjattu Rakentamislain 56 §:ään.

Hanke ja rakennuspaikka

Rakentamishanke käsittää vanhan asuin- ja talousrakennuksen / rakennelmien purkamisen ja 1-kerroksisen paritalon rakentamisen. Paritaloon on kytketty huoneistojen tekniset tilat sekä ajoneuvokatokset. Uudishankkeen yhteen laskettu kerrosala on 187 k-m². Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 101-4-6, osoitteessa Isonkiventie 17. Kiinteistö on kooltaan 797 m² ja sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella. Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan omistuksessa.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 101/15, hyväksytty 19.01.1998. Tontti on ko. asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on annettu asemakaavassa numeerisesti, 200 k-m². Rakennuspaikan koko huomioiden, tontille on sallittu rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta (tontti alle 2300 m²). Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi asuntoa kohti. Asemakaavassa on määritetty rakennusala. Asemakaavassa ei ole suojelumerkintää mikä estäisi purkamisen. Kaavasunnittelija on todennut purkamista koskevassa lausunnossaan seuraavaa:

"Alueella on jäljellä yksittäisiä jälleenrakennuskauden omakotitaloja, kyseinen uuden asuinrakennuksen tieltä purettava asuinrakennus on yksi niistä. Purettava rakennus voi olla hieman vanhempikin. Alueen asemakaava on vuodelta 1998, jossa rakennuksia ei ole merkitty suojeltaviksi. Kaavoittaja arvioi, että jos alue kaavoitettaisiin nyt, rakennuksia ei myöskään merkittäisi suojeltaviksi. Kyseessä ei ole rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus,

eivätkä rakennukset ole osa kokonaisuutta. Lisäksi rakennuksen sijainti korttelin keskellä tarkoittaa, että purkamisella ja uudisrakentamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista merkitystä.”

Poikkeamiset asemakaavasta

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen. Rakennus ylittää rakennusalanrajan vähäiseltä osin (pohjoiskulma ja osa kaakkoissivua). Lisäksi pihalle sijoitetut pysäköintipaikat ulottuvat osittain tontin istutettavan alueen osalle. Kaavasuunnittelija on puoltanut hanketta lausunnossaan. Poikkeamisilla ei ole vaikutusta naapuritonttien rakentamiseen, sillä rakennuksen etäisyys rajoista on kaikilta osin yli neljä metriä.

Naapureiden kuuleminen

Naapureiden kuuleminen on suoritettu viran puolesta. Yhtään huomautusta ei ole saapunut kuulemisaikana.

Yhteenveto

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen sekä purkamisluvan edellytykset.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paritalo

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 01.12.2025, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 20.01.2026, Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 01.12.2025, Puoltava
Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 08.12.2025,
Palotarkastaja Jere Hosionaho 01.12.2025, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 01.12.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Yhtiökokouksen pöytäkirja
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
Purkusuunnitelma
Haitta-ainekatselmus
Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
Ulkoväriyssuunnitelma
Valokuvakooste purettavasta rakennuksesta
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

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Pohjatutkimus

Kosteudenhallintasuunnitelma

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

Kokkolan Veden lausunnon ehdot ja sisältö huomioitava.

Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta

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

Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla

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

Kaava-suunnittelijan ehto liittyen puuston säilyttämiseen / istuttamiseen huomioitava.

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

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

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

26.01.2026

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 26.01.2026

Päätös on lainvoimainen 05.03.2026 (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.