

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 05.02.2026

Pykälä: 27 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-332

Hakija

Fodina Oy

Rakennuspaikka

272-412-52-6

Matalamaanpolku 2

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

02.10.2025

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan

lisääminen RakL 42.3 §

Rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- ja muutostyö

RakL 42.3 §

Rakennuksen tai sen osan purkaminen RakL 55.3 §

(Omakotitalon osittainen purku, laajennus ja peruskorjaus)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Jaaksi Heikki	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Jaaksi Heikki	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakentamishanke käsittää 1-kerroksisen omakotitalon osittaisen purkamisen ja pienen laajennuksen, johon tulee kylpyhuone ja eteinen.

Samalla rakennuksen olemassa oleva osa peruskorjataan. Rakennuksen vanhasta osasta poistetaan kaikki vanhat eristeet ja pintarakenteet puretaan pois niin että ulkoseinästä jää ainoastaan vanha hirsirunko. Myös vanha multapenkkirakenteinen lattia puretaan ja se muutetaan altatuulettuvaksi eristetyksi alapohjaksi. Rakennuksen olemassa olevat ikkunat kunnostetaan ja tiivistetään ja asennetaan uudestaan paikoilleen. Vanha savupiippu ja ympäröivät muurit puretaan ja uusitaan tarvittavilta osin. Yläpohja ja katto uusitaan vanhoja kattoniskoja lukuunottamatta. Kokonaisuutena rakennuksen tiiviyttä ja eristystä parannetaan merkittävästi.

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määriteltä Rakentamislain 45 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä. Sijoittamisen edellytykset alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on määriteltä rakentamislain 46 §:ssä (rakentamislain 45 §:ssä säädettyjen edellytysten lisäksi). Purkamisluvan edellytykset on säädetty Rakentamislain 56 §:ssä.

Rakennuspaikalla on voimassa Kokkolan Yleiskaava 2010, mikä on hyväksytty 13.1.1992 ja mikä on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle. Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksessä osoitetulla suunnittelutarvealueella. Rakentamislain 46 §:n toisessa momentissa on säädetty että "edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa: 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaa kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen; 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;

3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;

4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen."

Olemassa oleva omakotitalo on 80 m², josta puretaan 11,5 m². Purkutyön jälkeen rakennus laajennetaan 29,5 m². Eli rakennuksen kerrosala kasvaa 18 m² rakentamishankkeen yhteydessä.

Voidaan katsoa, että olemassa olevan 80 kerrosneliön omakotitalon laajennus 18 kerrosneliöllä on vähäinen laajennus.

Hankkeesta on saatu kaupunkisuunnittelun ja kaupunginarkkitehdin puoltavat lausunnot. Hanke ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka on kooltaan 2202 m². Rakennuspaikkaa koskevassa yleiskaavassa ei ole määritetty rakennusoikeutta. Asemapiirustuksen perusteella voidaan todeta, ettei rakennusjärjestyksessä sallittu kerrosala ylitä. Asuinrakennuksen laajennusosa sijoittuu lähimmillään 16 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Omakotitalo sijoittuu noin 50 metrin etäisyydelle rautatiestä.

Laajennusosassa on vain kylpyhuone ja eteinen. Rakennuksen ääneneristystä, melun- ja värinätorjuntaa, ääniolosuhteita sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää. Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten perusteella voidaan todeta, että rakennuksen ääneneristystä, melun- ja värinätorjuntaa sekä ääniolosuhteita parannetaan merkittävästi hakemuksen yhteydessä.

Vähäinen poikkeaminen Rakl 59 § myönnetään rakentamisluvan

yhteydessä koskien laajennusosan energiatehokkuutta. Laajennusosan energiaselvityksessä on ilmoitettu, että suunnitteluratkaisu ei täytä vaatimuksia. Raja-arvon ylitys on kuitenkin pieni ja laajennusosan U-arvot täyttää vaatimukset. Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto.

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. Rakennuksen laajennusosan on todettu soveltuvan ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän muutoinkin lain edellyttämät julkisivulliset vaatimukset. 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

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 29.09.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 12.11.2025,

Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 02.10.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 02.10.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä
Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Selvitys purkutyön järjestämisestä
Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys
Virallinen rakennuslupakartta
Valokuva
Väriyssuunnitelma
Selvitys jätevesien johtamisesta
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

Rakennesuunnittelija

LVI-suunnittelija

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Savupiippusuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava
rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

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

Hakijan tulee hakea kaivulupaa, kun työskennellään kaupungin omistamalla katualueella (vesijohdon liitoskohta Kokkolan Veden vesijohtolinjoihin on tien keskellä)

Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan

hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa savuhormin 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.

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

06.02.2026

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 06.02.2026

Päätös on lainvoimainen 16.03.2026 (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 §.)

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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.