

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 06.02.2026

Pykälä: 28 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-28

Hakija

As Oy Karvalakki Bostads Ab

Rakennuspaikka

272-25-2-6

Allinkatu 4a

67200 KOKKOLA

Asian vireilletulo

22.01.2026

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

(Rivitalon 4b, huoneiston 15 kellaritilan muutostyö)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Lauri Aki-Petteri Johannes	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Lauri Aki-Petteri Johannes	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle

Rakentamislupa myönnetään ilman sijoittamisen edellytysten arviointia, koska kyseessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen, Rakentamislaki 43 §. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määriteltä Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikkana on kiinteistö 25-2-6, osoitteessa Allinkatu 4b.

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 25/8, hyväksytty 25.09.1964. Tontti on asemakaavassa AR rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. Kiinteistö on rakennettu ja sillä sijaitsee kaksi rivitaloa.

Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan hallinnassa.

Hanke

Hanke käsittää rivitalon 4b, huoneiston 15 kellaritilan muutostyön.

Kellariin rakennetaan varasto- sekä sauna- ja pesutilat. Huoneistosta löytyy WC- ja peseytymistilat myös ylimmästä kerroksesta. Huoneiston kellaritilan rakenteet on korjattu aiemman terveystilan poistamiseksi, rakennuslupa 2024-351. Lupa on loppukatselmoitu.

Energiatehokkuuden parantaminen

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13 edellyttää että korjaus- ja muutostyöhankkeeseen ryhtyvän on esitettävä toimenpiteet, joilla rakennuksen energiatehokkuutta aiotaan parantaa rakennusosittain, järjestelmittäin tai koko rakennuksen osalta hankkeen laajuuden ja päättämänsä tavan mukaisesti.

Hakemukseen on liitetty perustelut poiketa asetuksen vaatimuksesta:

”Energiatehokkuuden asetus 4/13 mukaisen vaatimustasoon ei päästä tämän korjaus- ja muutostöiden osalta, koska hanke laajuudessaan pieni. Asunto on osa rivitalokiinteistöä ja taloyhtiöllä on omat hankkeensa peruskorjauksen ja energiatehokkuuden parantamiseksi. Lisäksi kiinteistö jossa asunto sijaitsee on vanha ja energiatehokkuuden parantaminen on haastavaa rakenteellisten rajoitusten vuoksi. Energiatehokkuudesta poikkeaminen ei vaaranna terveyttä tai turvallisuutta.”

Huomioiden hakemukseen liitetyt perustelut ja hankkeen luonne, myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen koskien Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13.

Naapureiden kuuleminen

Koska hanke ei sisällä ulkopuolisia muutostöitä eikä muutostyöt muutoinkaan vaikuta naapureiden etuun, on naapureiden kuuleminen ilmeisen tarpeetonta. Näin ollen huomioiden hankkeen vähäisyys ja sijainti sekä kaavan sisältö, naapureita ei ole kuultu RakL 63 §.

Yhteenveto

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä terveystarkastajalta saadun lausunnon perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää toteuttamisen edellytykset.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 31.12.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Yhtiökokouksen pöytäkirja

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Virallinen rakennuslupakartta

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärilaitteiden 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.

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

09.02.2026

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 09.02.2026

Päätös on lainvoimainen 19.03.2026 (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 §.)

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 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.