

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 12.02.2026

Pykälä: 31 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-32

Hakija

Rakennuspaikka

272-404-36-57

Varvinkuja 3

67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

19.01.2026

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Energiakaivo RakL 42.1 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55 §

(omakotitalo, talousrakennus ja lämpökaivo. Vanhat rakennukset puretaan)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		166.0	166.0	680.0
2		44.0	44.0	130.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Rajamaa Matti Juhani	Tavanomainen

Pääsuunnittelija

Rajamaa Matti Juhani

Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määriteltä Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määriteltä Rakentamislain 48 §:ssä. Purkamisluvan edellytykset on säädetty Rakentamislain 56 §:ssä.

Rakennuspaikan osalta on voimassa asemakaava, mikä on hyväksytty 18.06.2025. Purettavaksi merkittyjen rakennusten osalta ei ole suojelumerkintää kaavassa. Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan erillispientalojen korttelialueelle. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Asemakaava-alueella rakennuksen sijoittaminen suhteessa tonttirajaan perustuu asemakaavan rakennusalan rajoihin. Asemapiirustuksen perusteella voidaan todeta, että rakennukset sijoittuvat asemakaavassa määritellylle rakennusalueelle. Talousrakennus sijaitsee 2 metriä naapurin rajasta ja tämän vuoksi talousrakennus palo-osastoidaan. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Energiakaivon etäisyys naapurin rajoista on lähimmillään 12,5 metriä ja tällöin ei vaikeuta naapuritontille mahdollisesti sijoitettavan energiakaivon toimintaa. Hakemukseen on hakijan puolesta lisätty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta. Lisäksi hakemukseen on lisätty selvitys koskien purkamistyön järjestämistä ja selvitys koskien purkujätteiden käsittelyä.

Rakennuspaikan osalta on olemassa rakennuskielto Alueidenkäyttölain 81 § 3 mukaan. Alueidenkäyttölain 81 § 3 mukaan rakentamislupaa ei saa myöntää kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on

tarpeen.

Rakentamislain 43 b §:ssä on säädetty, että alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Rakentamisluvan lupaehtojen mukaan rakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kun tonttijaon mukainen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että purkamisluvan ja rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Asuinrakennus

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Talousrakennus

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 05.01.2026, Ehdollinen

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 20.01.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 12.01.2026, Puoltava

Kaupungingeodeetti Kim Harlamow 26.01.2026, Ehdollinen

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 14.01.2026,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 29.12.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 02.01.2026,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

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 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

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
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.

Rakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen, kun tonttijaon mukainen tontti
on merkitty kiinteistörekisteriin.

Infralausunnon ehdot huomioitava

Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta

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

Alin sallittu rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakenneosille on +2,14 (N2000).

Eläimistön liikkumismahdollisuudet asemakaavassa määritellyllä ek-alueella on varmistettava kuusiaitaa istutettaessa.

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

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmukseen mennessä

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu

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

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

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

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)
Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölupautakunnan RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

13.02.2026

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 13.02.2026

Päätös on lainvoimainen 24.03.2026 (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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.