

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 23.03.2026

Pykälä: 54 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-61

Hakija

Rakennuspaikka

272-402-4-29

Kalastajatorpantie 43

67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

12.11.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- ja muutostyö

RakL 42.3 §

Rakennuksen laajentaminen MRL 125.2.2 §

(omakotitalon peruskorjaus ja lasitettu kuisti)

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	
	2	102324330U	6.0	6.0	12.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Björkgård Göran	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Björkgård Göran	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Alkuperäinen alapohjarakenne on muutettu betonirakenteeksi ja pesutila ja saunatila on siirretty luvatta. Myöskin kattomateriaali ja ikkunat on

muutettu luvatta. Rakennusvalvontataksan 14.2 §:n mukaisesti maksua korotetaan 25%. Kuntotarkastusraportin perusteella märkätilaremontti on suoritettu noin vuonna 2005, omakotitalon kattomateriaali on muutettu vuonna 2013 ja ikkunat on osittain uusittu vuonna 2020. Myöskin laajennusosan kattomateriaali muutetaan nyt peruskorjauksen yhteydessä. Lupa koskee ilman lupaa suoritettujen muutoksien luvitusta ja omakotitalon peruskorjausta, jossa yläpohja-, ulkoseinä- ja alapohjarakenne muutetaan sekä lisäeristetään. Alakerran lattiarakenne on edelleen koolattu entisen eteistilan osalta, jossa on pieni kellaritila. Lisäksi suoritetaan julkisivumuutoksia ja kuisti lasitetaan. Kaikki ikkunat ja ovet on uusittu peruskorjauksen jälkeen. Julkisivupaneelien keskiosan asennussuunta muutetaan. Rakenteet tutkitaan korjaus- ja muutostyön yhteydessä. Ilmanvaihtoa parannetaan. Huonejärjestelymuutoksia.

Rakennustarkastaja on harkinnassa katsonut ettei ole tarpeellista vaatia ulkopuolista tarkastusta koskien luvatta suoritettuja toimenpiteitä, ottaen huomioon että märkätilat ja yläpohjan rakenteet todettiin hyväkuntoisiksi Ulf Hartellin 22.7.2025 suorittamassa kuntotarkastuksessa sekä että yläpohja- ja ulkoseinärakenne muutetaan tämän luvan yhteydessä. Ulf Hartellin kuntotarkastusraportissa todetaan että "havaintojen perusteella alkuperäinen alapohjarakenne on korvattu täyttörakenteella, jonka päälle on valettu teräsbetoni-laatta. Tämä rakenneratkaisu on yleinen peruskorjauksissa ja vastaa tavanomaisia rakentamistapoja." Hakija on ilmoittanut että homekoiratutkimuksen ja kuntotarkastuksen suosituksia noudatetaan remontin edetessä ja tehdään tarvittavat tutkimukset kun rakenteita puretaan. Rakenteet tulee avata ja tutkia ennen aloituskokousta ja tutkimusten tulokset on esitettävä aloituskokouksessa lupaehtojen mukaisesti. Ulkopuolinen tarkastus on aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana vaadittava, jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita (Rakl. 115 §). Lisäksi aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana on määriteltävä että rakennusfysikaalinen suunnitelma tai kosteusvaurion korjaustyön suunnitelma on laadittava, jos korjaus- ja

muutostyössä havaitaan vaurioita.

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä. Rakentamislain 30 §:n mukaisesti korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eikä heidän terveydelliset olosuhteet heikentyä. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan erillispientalojen korttelialueelle. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Asemapiirustuksen perusteella voidaan todeta, että kuisti sijaitsee asemakaavassa määritellyllä rakennusalueella. Hankkeen vähäisyyden ja sijainnin vuoksi naapureita ei ole kuultu (Rakl 63 §). Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Edellä mainitun johdosta voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 08.12.2025, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 09.12.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä
Haitta-ainekartoitus
Kuntotarkastusraportti
Virallinen rakennuslupakartta
Väriyysuunnitelma
Valokuvia
Pääpiirustukset

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä toimintasäännön kohdan 4.3 (viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvälä) 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
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

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.

Ympäristöterveystarkastajan lausunto huomioitava

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä sekä selvitys rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä

Rakenteet tulee avata ja tutkia ennen aloituskokousta ja tutkimusten tulokset on esitettävä aloituskokouksessa.

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa savuhormin palosuojaus

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

24.03.2026

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. Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon 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 24.03.2026

Päätös on lainvoimainen 01.05.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän 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) osoitteessa:

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

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 lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiselle sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetyksen 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.