

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 31.03.2026

Pykälä: 62 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-79

Hakija

Rakennus- ja konepalvelu Jokitalo Oy

Rakennuspaikka

272-270-6-2

Elisabetintie 24

67700 KOKKOLA

Asian vireilletulo

30.03.2026

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55 §

Rakennuksen purkaminen RakL 55.3 §

(Kahden paritalon, katos- / talousrakennuksen ja meluaidan rakentaminen sekä vanhan asuinrakennuksen, varaston ja ajoneuvosuojien purkaminen)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		220.0	220.0	592.0
3		220.0	220.0	592.0
4		15.0	15.0	29.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Jokitalo Ville	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Jokitalo Ville	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 asuinrakennuksen, varaston ja kahden ajoneuvosuojan purkamisen sekä kahden paritalon (2 x 220 k-m²), katos- / talousrakennuksen (15 k-m²) ja meluaidan rakentamisen.

Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 270-6-2, osoitteessa Elisabetintie 24. Kiinteistö on kooltaan 2015 m² ja sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

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

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 270/2, hyväksytty 30.09.2013. Tontti on ko. asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Korttelialuetta koskee seuraava määräys:

- Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi asuntoa kohti.

Rakennusoikeus on annettu asemakaavassa tehokkuuslukuna $e=0.25$.

Rakennuspaikan koko huomioiden rakennusoikeus on 504 k-m².

Rakennusala on määritetty asemakaavassa. Isokyläntien ja Elisabetintien puoleinen tontin reuna on asemakaavassa määrätty istutettavaksi. Tontilla sijaitsee Isokyläntien ja Elisabetintien kulmauksessa sijaitsee entuudestaan muuntaja. Kyseiseen tonttiin kohdistuu myös seuraavat määräykset:

melu-1: Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.

melu-2: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu liikennemelun torjuntaselvitys.

Hanke sijoittuu osoitetulle rakennusalalle, eikä tontille osoitettua rakennusoikeutta ylitetä. Rakennusten sijoittelua ei ole haluttu muuttaa siten, että paritalot asettuisivat vastakkain ja muodostaisivat asemakaavan tavoitteiden mukaisen suojaavan pihapiirin rakennusten massoittelun kautta. Kaupunkisuunnittelu on kuitenkin hyväksynyt esitetyn suunnitteluratkaisun.

Asemakaavassa ei ole suojelumerkintää mikä estäisi purkamisen. Kaava-suunnittelija on puoltanut hanketta myös purkamisen osalta.

Poikkeukset / erityishuomiot

A-talon kahdessa huonetilassa sekä B-talon yhdessä huoneessa huonetilan pääasiallisen valoaukon edessä on alle kahdeksan metriä vapaata tilaa melusuojaukseksi rakennettavan aidan vuoksi. Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista perusteella ikkunoiden suuntaus voidaan kuitenkin hyväksyä.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 631/2024, § 5: ”Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen

lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys samalla tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.”

Naapureiden kuuleminen

Hakija on itse kuullut yhden naapurin. Loput naapurinkuulemisista on suoritettu viran puolesta. Kuulemisaikana on saapunut yksi huomautus. Huomautuksessa naapuri toivoo aitaamisen ulottamista myös heidän rajallensa. Hakija ei ole kokenut tarpeelliseksi antaa vastinetta kuulemisessa mainittuihin asioihin hankkeen ollessa tältä osin asemakaavan mukainen. Asemakaava ei velvoita aitaamaan tonttia. Asemapiirroksessa esitetty aita toteutetaan melusuojauksen vuoksi meluselvityksen edellyttämällä tavalla. Näin ollen naapurin huomautuksen ei voida katsoa olevan esteenä luvan myöntämiselle.

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 A

Paloluokka P3

Luvan rakennus 3

Paritalo B
Paloluokka P3

Luvan rakennus 4
Talousrakennus
Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 12.01.2026, Ehdollinen
Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 04.03.2026, Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 04.03.2026, Puoltava
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg 22.08.2025,
Kokkolan Vesi, Pia Eteläperä 18.03.2026,
Palotarkastaja Jere Hosionaho 03.03.2026, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 02.03.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
Kosteudenhallintaselvitys
Meluselvitys
Hakemus rakennustöiden aloittamiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta
Asbestikartoitus
Purkutyöselostus
Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
Ulkoväriyysuunnitelma tai värilliset julkisivut
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

Savupiippusuunnitelma

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

Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta

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

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

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkistaa tulisijan ja savuhormin asennus sekä palosuojaus

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä, rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä sekä purkumateriaalien sisältämistä mahdollisista asbesti- tai muista haitta-aineista

Mikäli purkukohteeseen sisältyy asbestia tulee hankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

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

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

Rakenteissa huomioitava meluselvityksen vaatimukset.

Asuinrakennuksen asuinhuoneisiin, asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin ja rakennuksen käyttöä palveleviin tiloihin johtavan oven ja kulkuaukon vapaan leveyden on oltava vähintään 800 millimetriä.

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

01.04.2026

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 01.04.2026

Päätös on lainvoimainen 09.05.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään 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) 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 lähettäjästä 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.