

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 31.03.2026

Pykälä: 61 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-69

Hakija

Asunto Oy Kokkolan Snellmaninkatu 29-31 Bostads Ab

Rakennuspaikka

272-9-7-3
Snellmaninkatu 29
67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

23.03.2026

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
(Autokatos / jätesuoja)

Uusi rakennus

| | Luvan rakennus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|---|----------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | | 17.0 | 17.0 | 57.0 |

Suunnittelijat

| Vastuualue | Vastuuhenkilö | Vaativuus |
|-----------------------|---------------------------------------|--------------|
| Pääsuunnittelija | Karhulahti Arimatti Helge Johannes | Tavanomainen |
| Rakennussuunnittelija | Karhulahti Arimatti Helge Johannes | Tavanomainen |

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty

Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke

Rakentamishanke käsittää 1-kerroksisen, 9 autopaikkaisen katoksen, jonka pohjoispäätyn sijoittuu jätesuoja (17 k-m²). Katos sijoittuu kiinni tontinrajaan pohjois- ja länsiosassa tonttia, mistä johtuen katos on palo-osastoitu kolmelta sivultaan. Kaikki katosta koskevat rakenteet sijoittuvat oman tontin puolelle.

Rakennuspaikka ja kaavallinen tilanne

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Snellmaninkatu 29, kiinteistötunnus 272-9-7-3. Rakennuspaikka on alueella voimassa olevassa asemakaavassa n:o 9/17, hyväksytty 10.11.1981, AK asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelialuetta koskevat seuraavat määräykset:

- Kolmekerroksisiin ja sitä korkeampiin rakennuksiin saadaan varsinaisen kerrosluvun lisäksi rakentaa ullakkotasolle saunoja, pesutupia yms.

Rakennuksen omaa käyttöä varten tarkoitettuja yhteistiloja, ullakkotila on sijoitettava siten, että sen seinälinjat ovat vähintään 2,5 m rakennuksen varsinaisia ulkoseinälinjoja sisempänä ja korkeus enintään 2,5 m varsinaista räystäslinjaa korkeampi.

- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

- Parveke ei saa ylittää rakennusalan kadunpuoleista rajaa.

- Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 m² asuinhuoneistoa kohti.

- Katualueeseen rajoittuvat rakentamattomat tontinosat on aidattava yhtenäisesti.

Lisäksi korttelialuetta koskee seuraava yleinen määräys:

Rakentamattomilla korttelin- ja tontinosilla on säilytettävä tai istutettava vähintään 2 puuta tai pensasta 100 m² kohti.

Auton säilytyspaikan rakennusala on merkitty asemakaavaan merkinnällä

a. Rakennusala ulottuu pohjois- ja länsiosassa tonttia naapuritonttien

rajoihin saakka. Rakennusosalalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan hallinnassa.

Poikkeamat

Suunniteltu autokatos ylittää asemakaavassa osoitetun auton säilytyspaikan rakennusalueen rajan, tämän osalta on myönnetty erillinen poikkeamislupa (2025-306, § 1). Poikkeamisluvan liitteenä olleissa piirustuksissa on ollut esitettyä myös jätesuojaosa, vaikka sen muodostamaa kerrosalaa ei ole erikseen mainittu suunnitelmissa / lupapäätöksessä.

Naapureiden kuuleminen

Hakemukseen on lisätty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista. Yksi naapureista on huomauttanut hankkeesta. Huomautus on käsitelty poikkeamislupakäsittelyn yhteydessä: ”Kolme rajanaapuria on antanut kirjallisen suostumuksen rajaetäisyydelle. Yksi naapurin huomautus hankkeesta on jätetty, mutta on katsottu, että naapurin antama huomautus autojen sijoittumisesta Snellmaninkadun reunassa ei ole esteenä poikkeamisluvan myöntämiselle, koska nykyiselläänkin kerrostalon autopaikat ovat sijainneet sisäpihalla, eikä autopaikkojen määrä muutu nykyisestä tilanteesta.”

Yhteenveto

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

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 28.01.2025, Puoltava

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 25.02.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 30.01.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 17.03.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 28.01.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Yhtiökokouksen pöytäkirja

Poikkeamislupapäätös

Kosteudenhallintaselvitys

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Ulkoväriyysuunnitelma tai värilliset julkisivut

Virallinen rakennuslupakartta

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: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Pohjatutkimus

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava

rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen.

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeamisluvan ja rakentamisluvan lainvoimaisuutta.

Hakijan on omatoimisesti varmistettava poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tuleminen pyytämällä valitusviranomaiselta lainvoimaisuustodistus ja toimittamalla tämä rakennusvalvontaviranomaiselle.

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

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 lähettäjistä 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 maksuunpantu.