

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 26.06.2026

Pykälä: 132 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-178

Hakija

Rakennuspaikka

272-53-14-2

Leppälinnuntie 9

67800 KOKKOLA

Asian vireilletulo

27.04.2026

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

(Paritalo ja talousrakennus)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		239.0	239.0	840.0
2		59.0	59.0	185.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kumpulainen Arto	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Eskelinen Heikki	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty
Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke ja rakennuspaikka

Hanke käsittää 239 k-m² suuruisen paritalon ja 59 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen. Rakennuspaikka on entuudestaan rakentamaton.

Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 272-53-14-2, osoitteessa
Leppälinnuntie 9. Tontti on kooltaan 1779 m².

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

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 53/5, hyväksytty
27.8.2001. Tontti on ko. asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta
(AO).

- Autopaikkoja on varattava yksi asuntoa kohti.

Tontin rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuna $e=0.25$ (445 m²).

Rakentamista alueella ohjaa asemakaavan lisäksi Nuolipuro 2 / Nuolipuro
länsiosa -korttelisuunnitelma.

Rakennusten sijoittuminen ja poikkeamiset

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen,
paritalo ylittää vähäiseltä osin asemakaavassa määritellyn tontin
rakennusalan.

Hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta katon väriytyksen ja talousrakennuksen sijoituksen osalta. Lisäksi tonttia ei ole lähtökohtaisesti tarkoitettu paritalon rakentamiselle.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon:

” Kaupunkisuunnittelu katsoo, että esitetty poikkeaminen korttelisuunnitelmasta on luonteeltaan vähäinen, eikä se siten edellytä erillistä viranhaltijapäätöstä. Poikkeaminen voidaan hyväksyä rakennusluvan yhteydessä annettavalla kaupunkisuunnittelupäällikön lausunnolla.

Suunniteltu paritaloratkaisu on sallittu, koska asemakaavassa tai korttelisuunnitelmassa ei ole nimenomaisesti kielletty paritalojen rakentamista. On kuitenkin todettava, että korttelisuunnitelman kartallinen esitys on laadittu ensisijaisesti omakotitalorakentamista varten, minkä vuoksi hanke ei kaikilta osin vastaa korttelisuunnitelman alkuperäistä lähtökohtaa.

Kaupunkisuunnittelu on arvioinut hankkeen kokonaisuutena ja katsoo, että esitetty rakennusten sijoittelu on kaupunkikuvallisesti ja alueen rakenteen kannalta hyväksyttävissä. Poikkeaminen ei heikennä alueen yleisilmettä eikä aiheuta haittaa ympäristölle tai naapureille.

Rakennuksen kattoväri poikkeaa korttelisuunnitelmassa esitetystä. Musta katto on kuitenkin hyväksyttävissä, sillä myös naapuritontilla on mustakattoinen rakennus. Näin ratkaisu tukee alueen kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä eikä muodostu esteeksi hankkeen toteuttamiselle.”

Naapureiden kuuleminen

Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Yhteenveto

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paritalo

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Talousrakennus

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 05.05.2026, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 13.05.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 18.05.2026, Puoltava

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg 28.05.2026, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Pia Eteläperä 08.05.2026,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 05.05.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 04.05.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

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

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

(Paritalo ja talousrakennus)

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

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.

Infralausunnon ehdot huomioitava

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

Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien

viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokouksen mennessä

Kokkolan Veden lausunnon ehdot ja sisältö huomioitava.

Erityissuunnittelijat on ilmoitettava ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoitukseen on sisällytettävä suostumus tehtävään. (RakL 84 §)

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

29.06.2026

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 29.06.2026

Päätös on lainvoimainen 06.08.2026 (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>

Oikaisuvaatimuskielelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskielelmässä 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.
- Kielelmässä 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.