

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 08.07.2026

Pykälä: 156 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-201

Hakija

Rakennuspaikka

272-11-4-49

Runeberginkatu 13

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

23.04.2026

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvä korjaus- tai muutostyö RakL 42.3 §

(Omakotitalon peruskorjaus, energiatehokkuuden osittainen parantaminen, huonetilojen muutoksia, julkisivumuutoksia ja talousrakennuksen rakentaminen)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Mansikkamäki Jussi Tapio	T
Pääsuunnittelija	Mansikkamäki Jussi Tapio	T

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset Rakentamislain 48 §:ssä. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Hankkeessa peruskorjataan puolitoista kerroksinen omakotitalo, joka on suojeltu asemakaavalla. Kellari tehdään osittain lämpimäksi, tilaan rakennetaan kodinhoitohuone ja WC- tila. 1. Kerrokseen tehdään sisäpuolisia lisäeristyksiä, rakennetaan WC ja varaudutaan kevythissin rakentamiseen ja uusitaan sisäpuoliset pinnat. 2. kerroksen tilat yhdistetään isoksi huonetilaksi, varaudutaan kevythissin rakentamiseen ja rakennetaan WC- tila. Vesikate vaihdetaan tiilikatteesta konesaumapeltikatteeksi, sisäpihan puolella kattoa korotetaan ja toteutetaan ikkunoita sisäpihan puolelle. Kuisti rakennetaan uudelleen ja sen päälle toteutetaan parveke. Katunäkymä jää pääosin ennalleen vesikatteen muutosta lukuunottamatta. Tontille rakennetaan myös uusi talousrakennus, johon sijoitetaan autosuoja, pyörävarasto ja saunatilat.

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 11/23, joka on hyväksytty 21.5.2018. Rakennuspaikan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Tontin asuinrakennus on merkitty asemakaavassa suojeltavana rakennuksena. Asemakaavamääräysten mukaisesti rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakentamislupaa koskevan päätöksen antamista. Hakemuksen perusteella suunnitelmien luonnoksia on käyty läpi K.H. Renlungin museon kulttuuriympäristöamanuenssi Jouni Mustosen kanssa. Hakemuksesta on saatu kulttuuriympäristöamanuenssin puoltava lausunto, jonka pohjalta lupapäätökselle sisältyy myös ehtoja. Asemakaavamääräysten mukaisesti suojellussa asuinrakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että

rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakentamislupahakemuksen liitteeksi on toimitettu asemapiirros, jossa on asemakaavamääräysten mukaisesti esitetty piha-alueiden jäsentely, korkeusasemat, istutukset ja pintavesien johtaminen. Autopaikkojen lukumäärä täyttää asemakaavamääräysten mukaisen lukumäärän. Asemakaavamääräysten mukaisesti uudet talousrakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, kerrosluvun, mittasuhteiden, kattomuodon sekä materiaalien osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä. Talousrakennus on rakennettava erillisenä. Uuden talousrakennuksen enimmäiskoko on 60 k-m². Nyt toteutettava talousrakennus on erillinen ja kooltaan 53 k-m² ja siten kerrosalan osalta asemakaavan mukainen. Asemakaavan määräysten mukaisesti kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Asemapiirroksessa on esitetty tontilla säilytettävät ja poistettavat puut. Asemapiirroksen perusteella kadun reunassa olevat puut säilytetään. Sijoittamisen edellytysten osalta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Suunnitelmien ja kaupunginarkkitehdin puoltavan lausunnon perusteella voidaan katsoa, että asemakaavan mukaiset vaatimukset julkisivumuutosten osalta ja rakentamislain 12 §:n mukaiset tavoitteet rakennustaiteen sekä kaupunkikuvan vaalimisen osalta toteutuvat.

Ympäristöministeriön asetus (4/13) rakennuksen energiatehokkuuden parantamisessa korjaus- ja muutostöissä edellyttää, että korjaus- ja muutostyöhankkeeseen ryhtyvän on lupaann tarvittavan suunnittelun yhteydessä esitettävä toimenpiteet, joilla rakennuksen energiatehokkuutta aiotaan parantaa rakennusosittain, järjestelmittäin tai koko rakennuksesta hankkeen laajuuden ja päättämänsä tavan mukaisesti. Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu selvitys, jonka perusteella yläpohjan ja ulkoseinien osalta U-arvoja parannetaan edellä mainitun asetuksen mukaisesti. Ikkunat ja ulko-ovet kunnostetaan. Asuinrakennuksen talotekniikkaa ei tässä yhteydessä uusita. Selvityksellä korjaus- ja muutostyön

energiatehokkuudesta on tuotu esille, että rakennuksen suojelumerkinnästä johtuen lisäeristäminen rungon ulkopuolelle ei ole mahdollinen. Lisäksi em. selvityksessä on tuotu esille, että liiallinen lisäeristäminen rungon sisäpuolelle voi aiheuttaa kosteusteknisesti toimimattoman rakenteen. Voidaan katsoa, että hankkeessa parannetaan energiatehokkuutta Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen energiatehokkuuden parantamisessa korjaus- ja muutostöissä mukaisesti huomioiden Rakentamislain 30 §.

Museon lausunnon perusteella hankkeesta on neuvoteltu museon kanssa tammikuussa 2026. Museon lausunnon perusteella rakennuksen nykytilanne ja halutut muutokset on esitetty piirustuksissa selkeästi. Esitetyt suunnitelmat täyttävät julkisivujen osalta suojelun tavoitteet. Museo on tuonut lausunnossa esille, että uusien ikkunoiden osalta kuitenkin kiinnitettävä huomiota niiden asennussyvyyteen rakenneleikkauksessa. Oikea tapa tämän aikakauden rakennuksissa on ulkovuorauksen tasalla. Piirustuksissa ei ole tarkempia detaljikuvia, joista asian voisi kaikilta osin varmentaa. Pääsuunnittelija on hakemuksen yhdessä tuonut viestillään esille, että kadun puoleinen julkisivu on täysin ennallaan. Päädyissä on pieniä muutoksia talon hengen mukaisesti toteutettuna.

Sisäpihalla suurimmat muutokset ikkunoiden vesikaton ja parvekkeen osalla. Nämä muutokset on toteutettu myös talon aikakauden mukaisin ratkaisuin. Museon lausuntoon liittyen on lupapäätökselle lisätty ehtoja.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että Rakentamislain 44 §:n mukaiset sijoittamisen ja 48 §:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

palovaroitin 1 kpl / 60 m² / kerros

Luvan rakennus 2

Talousrakennus

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 08.05.2026, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 13.05.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 03.06.2026, Puoltava

Kulttuuriympäristöammanuenssi Jouni Mustonen 04.06.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 04.05.2026, 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: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040-8068 097

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvä korjaus- tai muutostyö RakL 42.3 §

(Omakotitalon peruskorjaus, energiatehokkuuden osittainen parantaminen, huonetilojen muutoksia, julkisivumuutoksia ja talousrakennuksen rakentaminen)

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava
rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

Terveystarkastajan lausunnon mukaisesti asuinhuoneiston ilmanvaihdon tulee täyttää vähintään asumisterveysasetuksen (545/2015) § 9 vaatimukset. Kellarin maanvastaisten seinien sisäpuolinen lisälämmöneristys tulee toteuttaa soveltuvilla materiaaleilla siten, ettei rakenteelle aiheudu kosteusvaurioriskiä, ja myös ulkopuolisten rakenteiden (salaojat, vedeneristykset) toimivuus tulisi varmistaa.

Palotarkastajan lausunnon mukaisesti tulisijan ja savuhormin suojaetäisyydet tulee toteuttaa valmistelijan ohjeiden mukaisesti

Talousrakennuksen ikkunoiden tulee olla turvalasia mikäli lasituksen alareunan korkeus lattiasta on vähemmän kuin 0,7 metriä.

Asuinrakennuksen ikkunoiden sijoittelussa tulee huomioida museon lausunnon mukaisesti niiden asemointi olemassa olevan mukaisesti ulkoverhouksen ulkopinnan tasalle.

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

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

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

09.07.2026

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 09.07.2026

Päätös on lainvoimainen 18.08.2026 (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>

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, 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 viranomaiselle 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 vastaanottolaitteissa 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 maksuunpanttu.