

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 12.10.2026

Pykälä: 215 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-299

Hakija

Rakennuspaikka

272-3-3-114

Pakkahuoneenkatu 11

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

08.09.2026

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan

lisääminen RakL 42.3 §

Rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- ja muutostyö

RakL 42.3 §

(Omakotitalon peruskorjaus, asuintilat yläkertaan, julkisivun

kunnostaminen/ muutostyöt ja talousrakennuksen kunnostaminen sekä
aitaaminen)

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1027542164	43.0	43.0	0.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Uusisalo Kati	Vaativa

Rakennussuunnittelija

Uusisalo Kati

Vaativa

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut:

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä ja rakentamisen ohjauksen lähtökohdat 5 §:ssä.

Hankkeen kuvaus:

Hankkeessa peruskorjataan puolitoista kerroksinen omakotitalo, joka on suojeltu asemakaavalla. Kylpyhuonetta pienennetään, jotta kuistiin saadaan enemmän tilaa. Olohuoneen/ salin osalta toteutetaan aukko osittain toiseen kerrokseen. Yläkerta on hakemuksen perusteella ollut aikaisemminkin käytössä. Tämän hankkeen yhteydessä otetaan yläkerta asuinkäyttöön. Julkisivun osalta piiput pellitetään ja peltikate uusitaan. Julkisivuoverhous uusitaan ja väri vaihdetaan. Sisäpihan puolella oleva katos puretaan asuinrakennuksen osalta. Alakerran osalta olemassa olevat ikkunat maalataan ja yläkerran ikkunat uusitaan alkuperäisen mallin mukaisesti. Kuisti ennallistetaan ja siihen asennetaan uudet ikkunat. Pakkahuoneen kadun varteen asennetaan aita ja portti. Tontin ympärillä oleva aita kunnostetaan ja maalataan punaiseksi. Talousrakennus ennallistetaan rakenteiltaan ja ulkomuodoltaan.

Kaavallinen arviointi:

Rakennuspaikka sijoittuu Neristanissa. Rakennuspaikkaa koskeva asemakaava on hyväksytty 1984. Asuin- ja talousrakennus ovat asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan määräysten mukaisesti rakennukset ovat historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaita rakennuksia, joita ei saa ilman erityisen pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksiin kohdistuvien korjaus-, muutos-, lisä- ja uudelleenrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennusten historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Korjattaessa on asemakaavan mukaisesti huomioitava, että rakennukselle ominaiset

yksityiskohdat ja käytetyt materiaalit sekä pintakäsittelyt säilytetään taikka niiden laatu entistääessä otetaan huomioon. Asemakaavamääräyksiin sisältyy myös lukuisia rakennuspaikkaa koskevia täydentäviä määräyksiä. Hankkeesta on järjestetty ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan ja museoviranomaisen kanssa. Suunnitelmia on saatu K.H. Renlundin museon kulttuuriympäristöamanuenssin, kaupunginarkkitehdin ja kaupunkisuunnittelun puoltavat lausunnot. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan arvioinut hankkeen asemakaavan mukaiseksi.

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

Energiatehokkuutta koskeva arviointi:

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 ylä- ja alapohjan osalta U-arvoja parannetaan edellä mainitun asetuksen mukaisesti. Ikkunat ja ulko-ovet kunnostetaan tai osin vaihdetaan, mutta niiden U-arvoa ei paranneta. Asuinrakennuksen talotekniikkaan ei ole tässä yhteydessä esitetty energiatehokkuutta parantavien toimenpiteitä. Selvityksellä korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta on tuotu esille, että rakennuksen suojelumerkinnästä johtuen lisäeristäminen rungon osalta ei ole mahdollista. 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 §:n sisältö.

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

Poikkeamiset ja johtopäätös:

Myönnetään vähäinen poikkeaminen esteettömyysasetuksen (241/2017)

4 §: Asuinrakennuksen asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin ei kaikilta osin toteuteta kulkuaukon vapaan leveyden osalta 800 mm vaatimusta. Perustelut: rakennuksessa halutaan säilyttää osin vanhoja väliovia, eikä rakennusta ole sen rakennushetkellä toteutettu kyseisen asetuksen mukaisesti. Korjaus- ja muutostöissä voidaan huomioida RakL 30 §:n sisältö.

Myönnetään vähäinen poikkeaminen käyttöturvallisuusasetuksen (1007/2017) 4 §:n mukaisesta sisäportaan nousukorkeudesta. Perustelut: Rakennuksen olemassa olevasta tilajaosta johtuen asetuksen mukaisen portaan toteuttamiselle ei ole tarvittavaa tilaa. Korjaus- ja muutostöissä voidaan huomioida RakL 30 §:n sisältö.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, että hanke täyttää rakentamislaisissa säädetyt toteuttamisen edellytykset.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 2 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 24.09.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 18.09.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 10.09.2026, Palautettu

Kulttuuriympäristöammanuenssi Jouni Mustonen 25.09.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 23.09.2026, Puoltava

Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 09.10.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop, 10.09.2026

Aloittamisoikeushakemus

Asemapiirustus

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Julkisivupiirustus - väri muutettu, tarkennettu

Kerrosalakaavio ja -laskelma

Kosteudenhallintaselvitys

Leikkauspiirustus - Rakenteet tarkennettu

Muu liite

Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - Tarkennettu tietoja

Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....)

Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - lisäselvitys mallit

Naapurien kuuleminen - Uudet naapurinkuulemiset.

Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Pohjapiirustus - Rakenteet ja tietueita tarkennettu
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Tietomalli
Valtakirja
Virallinen rakennuslupakarttapaketti - Rakennuslupakartat liitteineen.

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

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:

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

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

Asuinhuoneiston ilmanvaihdon tulee täyttää vähintään asumisterveysasetuksen (545/2015) § 9 vaatimukset.

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

13.10.2026

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 päätöksen tehneelle viranhaltijalle. 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 13.10.2026

Päätös on lainvoimainen 20.11.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tehneelle viranhaltijalle 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 maksuunpantu.