Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 30.10.2026

Pykälä: 224 §

KOKKOLAN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTA - KARLEBY STADS BYGGNADSTILLSYN
HYVÄKSYTTY - GODKÄNT
Päätös - Beslut: **30.10.2026**
Puolesta - För: Taru Tuoretmaa-Björk

Rakentamislupapäätös 272-2026-322

Hakija

Findea Group Oy

Rakennuspaikka

272-101-12-17
Kiviaidantie 9b
67300 KOKKOLA

Asian vireilletulo

29.09.2026

Toimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
(Paritalo)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	177.0	177.0	630.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kumpulainen Arto	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Jukola Pasi	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdista säädetään Rakentamislain 5

§:ssä. Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueella säädetään Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytyksistä Rakentamislain 48 §:ssä.

Hanke ja rakennuspaikka
Rakentamishanke käsittää 1-kerroksisen paritalon (177 k-m2) rakentamisen kiinteistölle 272-101-12-17, osoitteeseen Kiviaidantie 9b. Pääpiirustuksissa on esitetty myös 1-kerroksinen, kaksi autopaikkaa sisältävä autokatos. Katos on alle 50 m2 ja ei näin ollen edellytä rakentamislupaa (RakL 42 §).

Kiinteistö on kooltaan 1068 m2 ja sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella. Rakennuspaikka on muodostettu aiemmasta kiinteistöstä 101-12-12. Kiinteistö on jaettu kahteen, lähes samankokoiseen, pienempään tonttiin 12-17 ja 12-18. Tontilla 12-12 sijainneille asuin- ja talousrakennukselle on myönnetty purkamislupa 2025-294.

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

Kaavallinen tilanne
Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 101/2, hyväksytty 24.08.1981. Tontti on ko. asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (A0). Rakennusoikeus on annettu asemakaavassa tehokkuuslukuna e=0.25 (267 k-m2), eli kerrosalan suhteena tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Suurin sallittu kerrosluku on I1/2. Rakennuspaikan takaosassa sijaitsee tontin istutettavan alueen osa.
Paritalo sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalalle n. 5,4-5,6 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista. Tonttiliittymän paikka on hyväksytty asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti (leveys 5 metriä).
Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimiseen yhteydessä. Hanke on asemakaavan mukainen.

Naapureiden kuuleminen
Hakemukseen on liitetty luotettava 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.

Hakija pyytää lupaa asuinrakennuksen perustustöiden suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (RakL 78 §).

Vaativuus
Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus
Luvan rakennus 1
Paritalo
Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt
Infrasuunnittelija Eero Timonen 05.10.2026, Ehdollinen
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 05.10.2026, Puoltava
Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 26.10.2026,
Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 06.10.2026, Puoltava
Toimistoarkkitehti Laura Larikka 12.10.2026, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 05.10.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Aloittamisoikeushakemus
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
Kosteudenhallintaselvitys
Naapurien kuuleminen
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Ulkovärityssuunnitelma tai värilliset julkisivut
Virallinen rakennuslupakartta
Pääpiirustukset

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä toimintasäännön kohdan 4.3 (viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvalta) perusteella myöntää luvan sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin

Päätöksentekijä: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 5 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa asuinrakennuksen perustustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §).

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 liittämisestä

naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista.

Kokkolan Veden lausunnon ehdot ja sisältö huomioitava.

Rakennesuunnitelmissa on esitettävä palo-osastoinnin jatkuvuus sekä ratkaisut, joilla estetään palon ja savukaasujen leviäminen yläpohjan ja räystäsrakenteiden kautta palo-osastosta toiseen. Suunnitelmista tulee ilmetä palo-osastoinnin ulottuminen vesikatteeseen saakka sekä osastoivien rakenteiden liittymä- ja detaljiratkaisut.

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

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

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

02.11.2026

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.
Päätöksen julkaisupäivä on 02.11.2026
Päätös on lainvoimainen 10.12.2026 (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 rakentamislaissa (§ 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 rakentamislaissa 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.