

KPO-Kiinteistöt Oy, 272-1-13-7, Tehtaankatu 9, rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §, Maalämpö MRL 126a.12 §, Aurinkopaneeli tai -keräin MRL 126a.13 § (Hotelli, maanalainen pysäköintilaitos, pysäköintikansi, kansipiha, 22 kpl maalämpökaivoja ja aurinkopaneelit vesikatolle 245 m2)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.02.2025 § 20
173/10.03.00.02/2025

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Rakennuslupa 2025-36**
Päätöspäivämäärä

Rakennuspaikka

272-1-13-7
Pinta-ala 6399.0
Tehtaankatu 9
67100 KOKKOLA

Hakija

KPO-Kiinteistöt Oy
Prismantie 1
67700 Kokkola

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen MRL 125.1 §
Maalämpö MRL 126a.12 §
Aurinkopaneeli tai -keräin MRL 126a.13 §
(Hotelli, maanalainen pysäköintilaitos, pysäköintikansi, kansipiha, 22 kpl maalämpökaivoja ja aurinkopaneelit vesikatolle 245 m2)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	16517.0	11571.0	62256.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
OSH 2 KOKKOLA, PRT
Paloluokka P1
Suojaustaso 2 yleensä ja 3 autosuojassa.

Lausunnot

Palotarkastaja Jere Hosionaho	07.01.2025	Ehdollinen
LVI-tarkastaja Katja Övermark	11.02.2025	Ehdollinen
Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala	10.02.2025	Ehdollinen
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	10.02.2025	Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret	12.02.2025	Puoltava
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen	12.02.2025	Puoltava
Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä	11.02.2025	Puoltava
Infrasuunnittelija Eero Timonen	12.02.2025	

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys
Energiatodistus
Kerrosalalaskelma
Autopaikkaselvitys
Ilmoitus väestönsuojasta
Virallinen rakennuslupakarttapaketti
Naapurin kuuleminen
Väriyssuunnitelma
Pääpiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Naapurit on kuultu viran puolesta. Kuulemisaikana ei ole saapunut yhtään huomautusta.

Kiinteistöjen 272-1-13-7, 272-1-13-8, 272-1-13-9 ja 272-1-13-10 osalta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus, joka käsitellään erillisellä rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä.

Hankkeelle on anottu aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Perusteluissa on tuotu esille seuraavat seikat:

”Hankkeen suuri matkailullinen merkitys Kokkolan kaupungille ja elinkeinoelämälle sekä hankkeeseen jo sidotut ja aikataulullisesti välttämättömät ennen päätöksen lainvoimaisuutta sidottavat merkittävät taloudelliset panokset ja henkilöresurssit”.

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 100 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 §.

Kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 480 henkilöä 1. kerroksen ravintolan ja aulan osalta, 455 henkilöä 2. kerroksen neuvottelu- ja elokuvakeskuksen osalta ja 2. kerroksen neuvottelutilan henkilömääräksi 190.

Poikkeukset:

Myönnetään seuraavat MRL 175 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset asemakaavasta:

- poiketaan vähäisesti asemakaavan VI-kerrosluvun rakennusalasta sisäpihalla. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: peruserroksen johdonmukaisempi järjestely sekä huoltopihan luontevampi sijainti syvennettyinä tehtaankadulta.

- poiketaan vähäisesti asemakaavan VII-kerrosluvun rakennusalasta. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: pääporrashuoneen johdonmukaisempi sijainti peruserroksessa. Porrashuone nousee VII-kerrokseen.

- poiketaan vähäisesti asemakaavan viherpihamääräyksestä. Kauppakeskus ja pysäköintilaitos korttelin keskellä eivät toteudu alkuperäisen suunnitelman mukaan. Viherpiha palvelee asuinkerrostaloja. Näin ollen viherpiha myös toteutuu mukaillen asuinkerrostaloja.

Asemakaavan mukaisista vähäisistä poikkeamista on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto. Lisäksi asemakaavan mukaisia vähäisiä poikkeamia on puollettu hankkeen julkisivusuunnittelua ohjaavissa rakennusvalvonnan järjestämissä ennakkoneuvotteluissa.

Myönnetään vähäinen MRL 175 §:n mukainen poikkeama Ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) § 5 majoitustilojen ikkunan avattavuuden osalta. Hakemukselle perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Rakennus on savuton. Ikkunoiden avaamattomuus estää tupakoimisen huoneessa. Hotellihuoneiden ikkunat ovat avattavissa rakennuksen henkilökunnan ja palokunnan toimesta.

Voidaan katsoa, että perustelut ovat tässä tapauksessa hyväksyttävät majoitustilojen ikkunoiden avattavuuden osalta.

Myönnetään seuraavat MRL 175 §:n mukaiset vähäiset poikkeamat Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017):

- poiketaan vähäisesti §14 rakennuksen palo-osastointiin ja palo-osaston osiin jakoon liittyen. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Kellarin WC-tilat kirjattu kuuluvaksi 1. kerroksen aulan yleiseen palo-osastoon. Wc-tilat palvelevat ravintolan asiakkaita. Porrasyhteys kellariin halutaan pitää avoimena, jotta yhteys olisi mahdollisimman luonteva. WC-tiloihin kuljetaan suoraan aulasta porrasta pitkin ja WC-tilojen aula on rajattu kellarin muusta palo-osastosta. Hätäpoistumista varten WC-tilasta voidaan poistua suoraan osastoidun uloskäytävän kautta. Tilat on lisäksi varustettu automaattisella paloilmoinlaitteistolla, joten palo-osaston tilat kellarissa ei heikennä rakennuksen henkilö- tai paloturvallisuutta, kun enimmäisosastokoot on rajoitettu.
- poiketaan vähäisesti P1-paloluokan rakennuksen paloteknisestä korkeudesta 28 metristä. Palotekninen korkeus on 7. kerroksen IV-konehuoneen kohdalla n. 28,8 metriä. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Kerroksissa olevien korkeuksien ja ylimmän terassitason esteettömyyden varmistaminen.
- poiketaan vähäisesti §15 liittyen palo-osaston kokoon ja palo-osastojen osiin jakoon. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Majoituskerroksissa (3.-6. kerros) tilat on jaettu kahteen tarkoituksenmukaiseen palo-osastoon (n. 750m² ja n. 837m²), joista toinen ylittää osaston enimmäispinta-alan. Perusteluna on osastorajan johdonmukaisempi ja toimivampi sijainti peruseroissa. Kerroksissa on käyttötapaosastointi ja hyvät kulkureitit sekä automaattinen paloilmointinsuojaus. Näin ollen palo-osaston ylityksestä ei muodostu henkilö- tai omaisuusriskin merkityksellistä nousua.
- poiketaan vähäisesti §32 kulkureitin enimmäispituudesta lähimpään uloskäytävään liittyen. Hakemuksella perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Väestönsuojatilojen rauhanajan käyttö on kuntasali ja varasto. Tiloista kulkureitin laskennalliset pituudet ylittyvät vähäisesti. Perusteluna väestönsuojatilojen luonteva sijoittelu rakennuksessa sekä normaaliajan hyötykäyttö. Tosiasialliset kulkureitin pituudet on n. 30 m ja henkilömäärät tiloissa vähäisiä.

Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 mukaisten vähäisten poikkeamisten osalta on saatu puoltava lausunto palotarkastajalta, rakennus varustetaan hätäkeskukseen yhdistetyllä paloilmoinnilla sekä maanalaisen paikoituksen osalta automaattisella sammutuslaitteistolla lisäksi rakennuksen paloturvallisuuden osalta on laadittu erillinen palotekninen suunnitelma. Edellä mainituin perustein voidaan katsoa, että rakennuksen ja sen käyttäjien paloturvallisuus ei heikenny vähäisten poikkeamien seurauksesta.

Myönnetään vähäinen poikkeama MRL 175 § väestönsuojan suunnitteluohjeesta (RT 92-11173). Hakemukselle perusteluina vähäiselle poikkeamiselle: Jos S1-luokan teräsbetoninen väestönsuoja rakennetaan varsinaiselta suoja-alaltaan yli 90 neliömetrin suuruiseksi, se on jaettava vähintään kahteen osastoon teräsbetoniseinällä. VSS2:n suojatila on jaettu suojahuoneisiin, mutta isompi suojahuone on 98 m². Perusteluna kantavien betoniseinien johdonmukaisempi sijoittelu rakennuksen kantavien rakenteiden linjassa. Ratkaisu on ohjekortin hengen mukainen.

Palotarkastaja on lausunnossaan puoltanut vähäistä poikkeamaa väestönsuojan jakoa suojahuoneisiin, jonka perusteella voidaan katsoa vähäisen poikkeamisen olevan MRL 175 §:n mukaisesti mahdollinen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

- Rakennuslupa esitetään myönnettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella sekä hyväksyä esitetyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Väestönsuojan tarkastus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

- Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen
- Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.
- Infralausunnon ehdot huomioitava
- Savunpoiston laukaisukaavio tulee laatia ja kiinnittää laukaisupainikkeiden yhteyteen
- Pelastussuunnitelma tulee olla laadittuna ennen kohteen käyttöönottoa
- Kokkolan Veden lausunnon ehdot huomioitava
- Perustamistapaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Ennen töiden aloittamista rakennesuunnittelijan on esitettävä pohjatutkimukseen perustuva perustamistapa laskelmineen. Paalutustyössä tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä

vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja MRL 149 d §.

- Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja tarkistusasiakirjaa
- Majoitusrakennuksen kaikki tilat tulee varustaa hätäkeskukseen yhdistetyllä paloilmoinjärjestelmällä. Kellarissa sijaitseva autosuoja tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla.
- Ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) tulee laatia kantavien rakenteiden suunnitelmien osalta.
- Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla
- Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti, joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä
- Sijaintikatselmus tilattava, kun poraustyö on suoritettu
- Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä
- Sähköalan ammattilaisen tulee tehdä käyttöönottotarkastus aurinkosähköjärjestelmälle ennen laitteiston käyttöönottoa. Käyttöönottotarkastuksesta on laadittava käyttöönottotarkastuspöytäkirja.
- Aurinkopaneelien sarjaan kytkennän erotuskytkimen tulee sijaita pelastuslaitoksen helposti saavutettavassa paikassa.
- Tieto aurinkosähköjärjestelmän olemassaolosta tulee merkitä standardin SFS 6000-7-712 mukaisesti.
- Aurinkovoimalan tietokortti tulee laatia.

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 100 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta MRL 144 §

- Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
- Päätös on maksullinen

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Ohjeet valitus/oikaisumenettelystä liitteenä. Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.