

Asunto Oy Isokatu 12, Asunto Oy Rantakatu 13, 272-2-2-1, Isokatu 12, Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 § (Kerrostalon muutostyöt kellaritiloissa, pihakannella, liiketiloissa, 2. kerroksen liiketilojen muutos asunnoiksi, linjasaneeraus ja ilmastoinnin läpikäyminen, sisäpuoliset muutostyöt asuintilojen osalta ja julkisivun uusiminen)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.03.2026
196/10.03.00.02/2026

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Päätöspäivämäärä 18.03.2026
Pykälä: 24

Rakentamislupapäätös 272-2026-39

Hakija

Asunto Oy Isokatu 12
Asunto Oy Rantakatu 13

Rakennuspaikka

272-2-2-1
Isokatu 12
67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

12.01.2026

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §
(Kerrostalon muutostyöt kellaritiloissa, pihakannella, liiketiloissa, 2. kerroksen liiketilojen muutos asunnoiksi, linjasaneeraus ja ilmastoinnin läpikäyminen, sisäpuoliset muutostyöt asuintilojen osalta ja julkisivun uusiminen)

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rajanaapurit on kuultu viranpuolesta. Kiinteistön 272-1-8-4 omistavan talonyhtiön edustajat jättivät kuulemisen yhteydessä seuraavan huomautuksen:

" Julkisivupiirustuksessa on valomainosten sijainnin osalta todettu, että "Mainoksia saa sijoittaa vain liiketilan lasiseinän yläpuoliseen umpiosaan". Lisäksi julkisivupiirustuksessa on esitetty valomainosten paikat ohjeellisinä. Vaikkei piirustuksissa tai havainnekuville ole esitetty valomainoksia Pitkäsillankadun puoleisella julkisivulla niin yhtiömme lausuu selvyden vuoksi, että se vastustaa valomainosten sijoittamisen Pitkäsillankadun puoleiseen julkisivuun. Kiinteistöllemme aiheutuisi valohaittaa valomainosten sijoittamisesta Pitkäsillankadun puolelle.

Rakennustyönaikaisten liikennejärjestelyjen osalta, vaadimme, ettei liikennettä työmaan aikana ohjata lähemmäksi kiinteistöämme kuin missä nykyinen ajorata Pitkäsillankadulla sijaitsee. Työmaa-aidat y.m. on sijoitettava niin, ettei ajorata siirry lähemmäksi rakennuksiamme liikenteestä aiheutuvan tärinän sekä mahdollisten omaisuusvahinkojen minimoimiseksi. Rakennuttajan on myös sijoitettava jätelavat muualle kuin Pitkäsillankadulle kiinteistöämme vastapäätä esim. Rantakadun puoleiselle osuudelle tai omalle tontilleen. Rakennusjätettä heitetään lavalle mikä puolestaan levittää pölyä lähiympäristöön. Kiinteistöemme rakennuksissa on yli sadantuhannen euron arvosta taide- ja antiikkiesineitä, jotka voisivat vaurioitua rakennukseen tunkeutuvasta pölystä minkä vuoksi pölyäminen on estettävä.

Muilta osin yhtiöllämme ei ole huomautettavaa hankkeesta tässä vaiheessa."

Rakentamislupahakemuksen liitteenä olevassa julkisivupiirroksessa ei ole esitetty valomainoksia Pitkäsillankadun puoleiselle julkisivulle. Katualueen käyttäminen työmaata varten ratkaistaan kadun käyttöä koskevan lupapäätöksen yhteydessä. Mikäli katualueella on tarve käyttää työmaan aikana ajoneuvojen pysäköintiin, vaihtolavojen sijoittamiseen tai muuhun rakentamiseen liittyvään toimintaan tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia kadun käyttöä koskevasta erillisestä lupapäätöksestä. Kadun käyttöluvan yhteydessä tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän esittää liikenteenohjaussuunnitelma, joka käydään läpi kaupungin liikenneasiantuntijan kanssa. Rakennustyön aikaisesta jätehuollosta on määrätty Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa 13.3. Jätehuollosta määrätään myös kadun käyttöluvan yhteydessä.

Rakennustöiden melu- , pöly- tai muusta haitasta naapurustolle on määrätty Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä 15 §. Rakennustöiden pölynhallinnasta, jätehuollosta ja katualueen käyttämisestä on lupapäätökselle lisätty ehtoja. Voidaan katsoa, että kiinteistön 272-1-8-4 huomautus on huomioitu rakentamislupahakemuksella ja -päätöksellä eikä huomautus estä rakentamisluvan myöntämistä.

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ovat määritetty Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan mukaiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle. Asemakaava on hyväksytty 9.11.1955. Kyseessä on olemassa oleva rakennus, johon tämän rakennushankkeen yhteydessä tehdään sisätiloja ja julkisivua koskevia muutostöitä. Lupahakemuksen mukaiset muutostyöt ovat asemakaavan mukaisia ja siten rakentamislain 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset ovat olemassa. Autopaikkojen osalta asemakaavassa ei ole esitetty määräyksiä. Keskustan alueen asemakaavoissa on tyypillisesti tieempi autopaikkavaatimus liiketilojen kuin asuinhuoneistojen osalta. Tämän hankkeen yhteydessä osa liiketiloista muutetaan asunnoiksi, joten voidaan katsoa, että esitetty autopaikkojen määrä on hyväksyttävissä. Sijoittamisen edellytysten osalta hakemuksesta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Rakentamislain 30 §:n mukaisesti rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- ja muutostöissä. Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Esteettömyyden osalta muutoksilla ei kaikilta osin saavuteta Ympäristöministeriön asetuksen 241/2017 mukaisia tavoitteita. Muutostöiden yhteydessä asennetaan rakennusta palvelemaan kaksi hissiä, lisäksi muilla esitetyillä muutostöillä voidaan osin parantaa rakennuksen esteettömyyttä. Voidaan katsoa, että esteettömyyden osalta Rakentamislain 30 §:n mukaiset edellytykset on huomioitu muutostöiden osalta.

Julkisivua koskevien muutostöiden osalta toimenpiteitä on ohjattu

ennakkoneuvottelun avulla. Suunnitelmien ja kaupunginarkkitehdin puoltavan lausunnon perusteella voidaan katsoa, että rakentamislain 12 §:n mukaiset tavoitteet rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisen osalta toteutuvat.

Rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty rakentamislupa vuonna 1959. Rakentamisluvan myöntämisen hetkellä on ollut voimassa Väestönsuojelulaki 438/1958. Vuoden 1958 Väestönsuojelulain 9 §:n 1. mom. perusteella rakennukseen on tullut edellyttää väestönsuoja. Väestönsuojelulain perusteella rakennukseen on tullut edellyttää ja myöskin toteuttaa väestönsuoja kun talo on rakennettu.

Voimassa olevan Pelastuslain 72 §:n perusteella väestönsuojan kunnostamisvelvollisuudesta muutos- ja korjaustyön yhteydessä on määrätty seuraavaa:

" Jos rakennuksessa, jossa on väestönsuoja, tehdään rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukainen rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olava korjaus- ja muutostyö tai käyttötarkoituksen muutos, myös väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää tämän lain 74 §:ssä säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset."

Rakentamislupahakemuksen perusteella voidaan katsoa, että rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukainen lupakynnys ylittyy. Pelastusviranomaisen lausunnon perusteella tässä hankkeessa tulisi noudattaa Pelastuslain 72 § mukaisia velvoitteita.

Hakemukselle liitetyn selvityksen perusteella väestönsuojan rakentaminen on jäänyt kesken rakennuksen valmistuttua. Väestönsuojasta laaditun selvityksen perusteella väestönsuoja ei täytä sille Pelastuslain 74 §:ssä annettuja teknisiä vaatimuksia. Selvityksen perusteella väestönsuojan loppuun rakentaminen ja korjaaminen Pelastuslain 72 §:n mukaisesti olisi teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti haastavaa.

Pelastuslain 71 § 1. momentti antaa mahdollisuuden poiketa väestönsuojan toteuttamisesta mikäli sen rakentamiskustannukset olisivat erityisen korkeat suhteessa koko rakennuksen rakentamiskustannuksiin. Pelastuslain 75 § perusteella rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaisista kuultuaan yksittäistapauksessa myöntää vapautuksen laissa säädetyistä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti

korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin tai väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä.

Rakennuksen omistaja on tehnyt hakemuksen väestönsuojavelvoitteen poistamiseksi. Pelastusviranomaisen on puoltanut rakennuksen omistajan hakemusta väestönsuojan poistamiseksi.

Edellä mainituin perustein myönnetään Pelastuslain 74 § mukainen vapautus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

Hakemuksen, suunnitelmien ja selvitysten sekä edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, että rakentamislain 48:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaa lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 10 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Vaativa

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 29.01.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 02.02.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 18.02.2026, Ehdollinen

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 16.12.2025

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Ennakkoneuvottelumuistio

Pelastusviranomaisen lausunto väestönsuojasta

Naapurien kuuleminen

Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja käsittelystä

Virallinen rakennuslupakarttapaketti

Pääpiirustukset

Rakennusvalvontapäällikkö

Esitän rakentamislain sekä annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää rakentamislupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

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.

Kantavien rakenteiden osalta tulee laatia rakennetekninen kuntotutkimus.

Mikäli katualutta on tarpeen käyttää työmaa-alueena tulee kadun käytön osalta hakea käyttö lupa. Rakennustöiden melu- ja pölyhaitojen osalta tulee noudattaa rakennusjärjestyksen 13.3 § ja ympäristönsuojelumääräysten 15 §.

Ympäristöterveystarkastajan lausunnon ehtoja on huomioitava

Palotarkastajan lausunnon mukaisesti pelastussuunnitelma tulee olla päivitettyä ennen tilojen käyttöönottoa. Poistumistiet on opastettava poistumistievalaisimilla.

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

Mikäli korjaus- ja muutostyöt sisältävät asbestia tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Palokatko- ja palokatkotietokirja ja palokatkotietokirjan toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

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

Valitusosoitus

Päätös