

**VARIOSPORT OY, FINLAND, 272-404-58-19, Ventuksentie 53,
Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §, (Urheiluhalli, julkisivujen ja
sisätilojen muutoksia, urheiluhallin laajentaminen)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026
436/10.03.00.02/2026

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.06.2026

Rakentamislupapäätös 272-2026-167

Hakija

VARIOSPORT OY FINLAND

Rakennuspaikka

272-404-58-19
Ventuksentie 53
67700 KOKKOLA

Asian vireilletulo

18.11.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan
lisääminen RakL 42.3 §
Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §
(Urheiluhalli, julkisivujen ja sisätilojen muutoksia, urheiluhallin
laajentaminen)

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty
Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä

Rakentamishanke käsittää olemassa olevan urheiluhallin (2381 k-m²)
luvittamisen uudelleen, sen julkisivun ja sisätilojen muutoksia. Olemassa
olevaa urheiluhallia laajennetaan 1837 k-m². Olemassa olevalle
urheiluhallille on myönnetty tilapäinen rakennuslupa 11.8.2014, joka oli

voimassa 10.7.2019 saakka. Olemassa olevalle urheiluhallille on myönnetty rakennuslupa 25.9.2020 (lupatunnus 2020-473). Rakennuslupapäätös 2020-473 on rauennut. Rakennuksen paloluokka on P0, jonka johdosta on laadittu oletettuun palonkehitykseen perustuva selvitys. Hankkeessa haetaan vapautusta väestönsuojan toteuttamisvelvollisuudesta väestönsuojan rakentamisesta aiheutuvien rakentamiskustannusten johdosta suhteessa rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Ventuksentie 53, kiinteistötunnus 272-404-58-19. Rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa nro 280/5 (hyväksytty 3.4.2023) käyttötarkoitukseltaan YU eli urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Asemakaavamääräysten mukaisesti:

- korttelialueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, tiloja ja toimintoja
- rakennusluvan yhteydessä on esitettävä toimintojen kohteena olevan alueen pihasuunnitelma, jossa on esitetty piha-alueen jäsentely, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, pysäköinti- ja liikennejärjestelyt sekä hulevesien viivyttäminen / poisjohtaminen
- autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m² kohti.

Rakennus sijoittuu vähäiseltä osin asemakaavan mukaisen maanalaista johtoa varten varatulle alueelle, tältä osin sijoittuminen käsitellään rakentamisluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Hulevesien käsittelyn osalta on esitetty mitoitusperusteet hakemukselle liitettyssä asemapiirroksessa. Autopaikkoja on tontille varattu 46, kun asemakaavan mukainen vaatimus on 43 ap. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimisen yhteydessä. Sijoittamisen edellytysten osalta hakemuksesta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Voimassa olevan Pelastuslain 75 §:n perusteella rakentamisluvan myöntävä viranomaisella voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksissa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Hakija on tehnyt hakemuksen väestönsuojavelvoitteen poistamiseksi. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on esitetty kustannuslaskelma

väestönsuojan rakentamiskustannusten suhteesta varsinaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin. Väestönsuojan kustannuslaskelman perusteella väestönsuojan rakentamiskustannukset olisivat 7 % koko rakennuksen rakentamiseen suhtautettuna. Pelastusviranomaisen on lausunnossaan puoltanut vapautusta väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

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

Rakennuksen paloluokaksi on määritelty P0. Paloluokituksen määrittämiseksi oletettuun palonkehitykseen perustuen on rakentamislupahakemukselle liitetty palosimulointiraportti. Palonkehitystä on tarkasteltu kantavien rakenteiden, palo-osastointien, palonkehittymisen rajoittamisen, palon leviämisen estämisen, poistumisen palon sattuessa ja paloteknisen laitteiston osalta. Lisäksi palosimulointiraportissa on tarkasteltu pelastushenkilöstön toimintaolosuhteita. Rakennushankkeen vaativuudeksi rakennesuunnittelun osalta on määritelty poikkeuksellisen vaativa rakennuksen käyttötarkoituksesta ja jännevälistä johtuen. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on nimetty rakennesuunnittelija, joka täyttää rakennesuunnittelun osalta määritellyn vaativuustason. Rakennussuunnittelun osalta vaativuudeksi on määritelty erittäin vaativa rakennuksen laajuudesta, käyttötarkoituksesta ja kaupunkikuvallisista arvoista johtuen. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on nimetty rakennussuunnittelija, joka täyttää rakennussuunnittelun osalta määritellyn vaativuustason.

Julkisivua koskevien suunnitelmien osalta toimenpiteitä on ohjattu ennakkoneuvottelun avulla. Suunnitelmien ja kaupunginarkkitehdin puoltavan lausunnon perusteella voidaan katsoa, että rakentamislain 12 §:n mukaiset tavoitteet kaupunkikuvan vaalimisen osalta toteutuvat.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta. Toteutettavien poistumisteiden sisäänkäyntejä ei ole suojattu katoksella. Perustelut: Poistumisteiden edustat pidetään puhtaina kiinteistöhuollon toimenpitein.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen

rakennuksen sijoittumisesta vähäiseltä osin asemakaavan mukaisen maanalaista johtoa varten varatulle alueelle. Perustelut: Maanalainen johto tullaan siirtämään laajennuksen yhteydessä, maanlaisen johdon haltija ja kaupunkisuunnittelu ovat antaneet tältä osin puoltavan lausunnon.

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

Rakennuksessa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 300 henkeä ja toisen kerroksen kabinettitilan henkilöiden enimmäismääräksi 30 henkilöä.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta perustusten ja olemassa olevan urheiluhallin julkisivumuutosten osalta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 10 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Urheiluhalli

P0, erillisen selvityksen mukaisesti.

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 05.09.2025, Ehdollinen

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.09.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 18.11.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 29.08.2025, Ehdollinen

Palotarkastaja Jere Hosionaho 01.06.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 21.11.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Pääpiirustukset

Rakennusvalvontapäällikkö

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
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 täyttämistä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokoukseen mennessä. Hulevesien viittämisen mitoitusperusteena tulee käyttää infrasuunnittelijan lausunnon mukaisesti 1m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Selvitys laajennusosan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä

Energiaselvitys- ja -todistus olemassa olevan urheiluhallin osalta tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä

Laadunvarmistusselvitys (RakL 111 §). Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on laadittava laadunvarmistusselvitys laajennusosan kantavien rakenteiden osalta.

Ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto rakennuksen kantavien teräsrakenteiden suunnittelun ja toteutuksen osalta.

Ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §) palosimulointiraportin osalta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto palosimulointiraportin osalta.

Kokkolan Veden runkojohdot on Kokkolan Veden lausunnon mukaisesti siirrettävä kokonaisuudessaan toimintojen alta pois.

Infralausunnon ehdot huomioitava

Rakennus tulee varustaa hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoinjärjestelmällä

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

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

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

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