

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 04.12.2025

Pykälä: 232 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-366

Hakija

Asunto Oy Andersborg Bostads Ab, Kokkola

Rakennuspaikka

272-1-8-4
Pitkänsillankatu 35
67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

16.10.2025

Toimenpide

Kaavan tai lain nojalla suojellun taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen korjaaminen tai muuttaminen RakL 42.3 §

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän hyväksyminen RakL 41 §
(Rakennusten entisöinti ja käyttötarkoitusten muutos)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Larikka Laura	Erittäin vaativa
Pääsuunnittelija	Larikka Laura	Erittäin vaativa

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä. Rakentamislain 30 §:n mukaisesti korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien terveydelliset olot ei saa heikentyä. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Entisöintiä koskeva lupa on aiemmin myönnetty vuonna 2010 (lupa 2009-615).

Aiemman luvan mukaiset entisöintitoimenpiteet on pääosin toteutettu. 2009-615 luvan yhteydessä on rakennettu ja palautettu aita sekä siihen liittyvät portit. Alkuperäisen luvan (2009-615) voimassaolo päättyi 14.7.2015 ilman että lupaehdoissa vaadittuja katselmuksia on pyydetty. Myöskin lupaehdoissa vaaditut vastuuhenkilöt on ilmoittamatta ja vaaditut LVI-suunnitelmat on toimittamatta. Päärakennuksen toisen kerroksen kylpyhuone jäi toteuttamatta (putkivedot on suoritettu) eikä rakennusta voida enää käyttää asumiseen sen vuoksi, ottaen huomioon että myöskin sivurakennuksen pesutilat on poistettu. Lupa koskien rakennusten entisöintiä luvitetaan uudestaan, jotta voidaan varmistaa että rakennukset ovat terveellisiä sekä että voidaan suorittaa vaaditut katselmukset. Rakennusten poistoilmanvaihtoon on tehty parannuksia 2009-615 luvan yhteydessä. Päärakennukseen on tehty koneellinen poisto keittiöstä, wc-tiloista sekä apukeittiöstä. Sivurakennukseen on tehty koneellinen poisto keittiöstä ja viirihatulla tehostettu painovoimainen (luonnollinen) poisto WC tilasta. Rakennuksissa on tuuletukseen soveltuvat, sisään-ulosaukeavat ikkunat, tulisijoja ja niihin liittyvät hormit sekä yksittäiset, ei-alkuperäiset venttiilit ulkoseinissä. Tulisijoja on käytetty poistoilmareitteinä. Jossakin vaiheessa päärakennukseen on lisätty kaksi tuloilmaventtiiliä ja sivurakennukseen on tehtynä yksi tuloilma-aukko. Rakennusten ilmanvaihdon toimintaa on selvitetty tämän lupahakemuksen yhteydessä. Rakennuksissa on painovoimainen hybridi ilmanvaihto. Aidat ja portit on

rakennettu 2009-615 luvan yhteydessä eikä ole tarvetta luvittaa aitaamista uudestaan. Luvituksen yhteydessä on selvitetty rakennusten käyttötarkoitukset, koska rakennukset ovat ilman pesutiloja. Sivurakennus on aiemmin ollut myymälä (leivintupa). Päärakennuksen 1.kerros on ollut myymälätila ja sen 2.kerros on ollut asuinhuoneisto. Sivurakennuksen käyttötarkoitus muutetaan kahvilaksi (ravintolarakennus). Sivurakennukseen tehdään uusia tuloilma-aukkoja käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Sivurakennuksessa on määritelty suurin sallittu henkilömäärä ilmanvaihdon ja istumapaikkojen perusteella. Päärakennuksen käyttötarkoitus muutetaan museoksi ja taidegalleriaksi. Päärakennukseen ei tehdä uusia tuloilma-aukkoja. Päärakennuksen toisessa kerroksessa on vain painovoimainen ilmanvaihto. Sen luonnollisen alakertaa pienemmän ilmanvaihdon perusteella on määritelty sinne sopiva henkilömäärä. Päärakennuksessa on yksi pääporras sekä kapea kierreporras. Yleisön kulku / oleskelu päärakennuksen 2.kerroksessa on sallittu vain tilapäisesti tämän vuoksi. Naapurit on kuultu 2009-615 luvan yhteydessä. Lupaa koskien rakennusten entisöintiä haetaan uudestaan samalla piirustuksella. Tämän luvan yhteydessä suoritetaan vain pienmuotoisia muutostöitä pääosin tuloilmaventtiilien osalta. Rakennukset joiden käyttötarkoitus muutetaan ovat myymälärakennuksia ja muutoksesta seuraavat maankäytölliset vaikutukset ovat sen vuoksi vähäisiä ottaen lisäksi huomioon että kahvilatoiminta on pienmuotoista sekä että kulku päärakennuksessa tapahtuu opastetusti ja rajoitetulla henkilömäärällä. Edellä mainitusta johtuen voidaan katsoa, että naapureille ilmoittaminen ja kuuleminen on rakentamishankkeen vähäisyyden ja sijainnin huomioon ottaen naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Kahvilatilassa ja päärakennuksessa samanaikaisesti sallittu henkilöiden enimmäismäärä vahvistetaan luvan yhteydessä (Rakl 41 §). Tilan ominaisuuksille rakentamisluvassa asetettavat vaatimukset määräytyvät aiotun henkilömäärän mukaan. Pohjapiirustusten ja saatujen

selvitysten perusteella voidaan todeta, että tilojen ilmanvaihto on riittävä suunnitellulle käyttäjämäärälle sekä että tilat täyttävät aiotun henkilömäärän perusteella asetetut vaatimukset. Vessojen määrän arvioidaan olevan riittävä.

Vähäinen poikkeaminen Rakl 59 § myönnetään rakentamisluvan yhteydessä koskien rakennusten esteettömyyttä ja energiatehokkuutta. Esteettömyyden ja energiatehokkuuden parantaminen ei ole rakennusten ominaisuuksien sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Rakennukset on suojeltu rakennussuojelulain nojalla, Valtioneuvoston 17.6.1992 vahvistamalla päätöksellä (VN 6921/561/89). Suojelumääräys koskee rakennusten runkoa, julkisivuja, huonejakoa ja kiinteää sisustusta. Museovirasto ohjeisti ja mahdollisuuksiensa mukaan myös seurasi sisätiloissa säilyneiden vanhojen pintamateriaalien ja pintakäsittelyjen tutkimusta, suojaamista ja dokumentointia, ja uusien pintakäsittelyjen toteutusta 2009-615 luvan yhteydessä.

Museovirastolta on pyydetty lausunto rakentamislupahakemuksesta. Museovirasto toteaa lausunnoissaan, että kohteessa toteutetut muutos- ja korjaustyöt, joihin on sisältynyt myös rekonstruoivia ja restauroivia tavoitteita ja toimenpiteitä, eivät ole heikentäneet kohteen suojelun tavoitteita. Lisäksi museovirasto toteaa lausunnoissaan, että kiinteistön rakennuksille ehdotettu uusi käyttö ja rakennusten painovoimaisen ilmanvaihdon vaaliminen nyt esitetyin toimenpitein ovat mahdollisia, eikä luvan myöntämiselle olisi estettä.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Arkeologi, varamj. Lauri Skantsi 31.10.2025, Puoltava

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 12.05.2025, Puoltava

Kulttuuriympäristöammanuenssi Jouni Mustonen 25.04.2025,

LVI-tarkastaja Katja Övermark 27.10.2025, Mahdollistava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 28.10.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Niina Häkkinen 30.10.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Haitta-ainekartoitus - Asbestianalyysi

Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma

Museoviraston lausunnot

Valokuvia

Virallinen rakennuslupakartta

Pääpiirustukset

Päätös

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

Päätöksentekijä: Rakennustarkastaja Anders Flink Puh. 040-8068 222

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Käyttöönottokatselmus

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.

Kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 20 henkilöä kahvilatilan osalta sekä 36 henkilöä päärakennuksen osalta.

Päärakennuksessa voi oleskella korkeintaan 18 henkilöä kummassakin kerroksessa ja yleisön kulku / oleskelu päärakennuksen 2 kerroksessa on sallittu vain tilapäisesti.

Tätä koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Ilmanvaihdon tulee olla riittävä suunnitellulle käyttäjämäärälle
Ympäristöterveystarkastajan lausunnot huomioitava

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäätö (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

05.12.2025

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 rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 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 arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 05.12.2025

Päätös on lainvoimainen 13.01.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle 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 §.)

Oikaisuvaatimus kirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimus kirjelmässä 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 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. Perustevalitus aika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.