

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 05.12.2025

Pykälä: 233 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-340

Hakija

Kokkolan Liiketalo Oy

Rakennuspaikka

272-9-2-5

Kauppatori 2

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

20.10.2025

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §
(Neljän toimistotilan muuttaminen asuinhuoneistoiksi.)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Karvonen Mikko	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Karvonen Mikko	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Hakemuksen käsittely ja perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määriteltä rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke

Rakentamishanke käsittää neljän toimistotilan muuttamisen asuinhuoneistoiksi. Muutokset kohdistuvat kerroksiin kaksi ja kolme. Rakennuksen laajuustietoihin ei tule muutoksia.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 9/51, hyväksytty 20.10.1987. Asemakaavassa tontti on AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Asuinhuoneistojen lukumäärää ei ole rajoitettu, mutta asemakaavamääräyksen mukaisesti jokaiselle tontille on varattava leikki- tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 m² asuinhuoneistoa kohti. Autopaikkavaatimus puolestaan on seuraavanlainen:

asunnot: yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti

liiketila: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti

toimistot: yksi autopaikka toimistokerrosalan 70 m² kohti

Liike- ja toimistokerrosalan vaatimista autopaikoista saa enintään 40% osoittaa 9. kaupunginosan yleisten pysäköintilaitosten tai autopaikkojen korttelialueelta. Näihin siirtyvien autopaikkojen määrästä myönnetään 20% vähennys.

Hakemukseen on liitetty laskelmat, joilla osoitetaan edellä kuvattujen asemakaavamääräysten täyttyvän hankkeessa.

Naapureiden kuuleminen

Koska muutostyöt kohdistuvat rakennuksen sisätiloihin ja ovat asemakaavan mukaisia voidaan katsoa, että ne eivät aiheuta haittaa naapureille eivätkä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Näin ollen huomioiden hankkeen vähäisyys ja sijainti sekä kaavan sisältö, naapureita ei ole kuultu RakL 63 §.

Poikkeamiset

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä, RakL 59 §. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, 4/13 koskee soveltamisalaltaan ko. hanketta. Hakemukseen on lisätty selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

”Ennakkoon on selvitetty mahdollisuuksia parantaa energiatehokkuutta korjaustoimenpiteiden yhteydessä.

Energiatodistus on laadittu vuonna 2023.

Siinä ehdotetaan energiatehokkuuden parantamista uusimalla ikkunat. Rakennuksen ikkunat on uusittu 2024 lukuun ottamatta katukerroksen liiketilojen ikkunoita.

Taloyhtiö on tilannut Are Oy:n suosituksesta Fidelix-automaatiojärjestelmän talon lämmitysjärjestelmään. Tämä parantaa tarkemman säätämisen rakennuksen lämpötilaan.

Tähän lupahakemukseen on liitetty kunnossapitotarveselvitys jonka yhtiön hallitus on käsitellyt 3.3.2025.

Tuleva käyttötarkoituksen muutos on laajuudeltaan ja toteutukseltaan kohtuullisen vähäinen. Muutostyöt rajoittuvat lähinnä eri huoneistojen välisiin osastoiviin seiniin sekä huoneistojen kevyiden seinien rakentamiseen.

Muutoksen kohteina olevien huoneistojen ulkoseinäpintaa on suhteellisen vähän joten sen lisäeristäminen ei merkittävästi parantaisi koko rakennuksen energiatehokkuutta.”

Huomioiden hankkeen laatu ja laajuus voidaan hyväksyä yllä esitetty selvitys.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 01.10.2025, Puoltava

Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 02.10.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 02.10.2025, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Yhtiökokouksen kokouspöytäkirja

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Virallinen rakennuslupakartta

Pihasuunnitelma

Pääpiirustukset

Päätös

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

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

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (RakL 118 §) Vastaava työnjohtaja ja LVI-työnjohtajat huolehtivat tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Palokatkojen läpiviennit tarkistettava. Mikäli hankkeen yhteydessä tehdään uusia läpivientejä, tulee toteutuksesta laatia dokumentaatio joka on esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä.

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

08.12.2025

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 08.12.2025

Päätös on lainvoimainen 15.01.2026 (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.