

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 09.06.2025

Pykälä: 112 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-172

Hakija

Keski-Pohjanmaan Osuuspankki

Rakennuspaikka

272-1-8-6

Isokatu 6

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

07.05.2025

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §

(Huonetila- ja julkisivumuutoksia, energiatehokkuuden parantaminen sekä aurinkokeräimet vesikatolle)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Gran Linda	
Pääsuunnittelija	Gran Linda	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rajanaapurit on kuultu viranpuolesta. Naapurit eivät ole ilmoittaneet huomautuksia hankkeesta.

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ovat

määritelty Rakentamislain 44 §:ssä.

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset ovat määritelty Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan mukaiselle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. 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. Asemakaavan mukainen kerroskorkeus rakennukselle on II. Vuonna 1982 myönnettyssä rakennusluvassa (82-315) on luvitettu tiloja rakennuksen kolmanteen kerrokseen. Nyt luvittavat toimistotilat sijoittuvat vuoden 1982 lupapäätöksellä toteutettuihin tiloihin. Todetaan, että vuoden 1982 rakennuslupa pohjautuen muutoksilla ei ole vaikutusta jo myönnetyn rakennusluvan kerrosalaan tai rakennuksen korkeuteen ja siten rakentamislain 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset sisätilojen muutoksille ovat olemassa. 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. Sisätilojen muutoksen johdosta toimistotiloja sijoitetaan kolmeen kerrokseen. Esteettömyyden osalta muutoksilla ei kaikilta osin saavuteta Ympäristöministeriön asetuksen 241/2017 mukaisia tavoitteita mm. Wc- tilojen ja ovien osalta. Muutostöillä toteutetaan esteetön Wc toimistojen 1. kerrokseen, joka palvelee pohjapiirroksen perusteella myös asiakkaita. Lisäksi pohjapiirroksiin on merkitty varmistettavaksi vähintään 850 mm vapaa-

aukko uusien asennettavien ovien osalta. Muutostöillä voidaan osin parantaa rakennukset esteettömyyttä. Voidaan katsoa, että esteettömyyden osalta rakentamislain 30 §:n mukaiset edellytykset on huomioitu muutostöiden osalta. Muutostyöt eivät vaikuta nykyisiin poistumisteihin ja poistumisjärjestelyihin eivätkä siten heikennä käyttäjien turvallisuutta. Pääsuunnittelija on ilmoituksesta perusteella käyttänyt kohteessa ulkopuolista palokonsulttia osastointien, poistumisteiden, poistumisjärjestelyiden ja läpivientien osalta. Voidaan katsoa, että paloturvallisuuden osalta rakentamislain 30 §:n perusteella olemassa olevien rakenteiden ja ratkaisujen säilyttäminen on mahdollista. Palo- ja pelastusturvallisuuden osalta lupapäätökseen sisältyy niiden varmistamiseksi ehtoja.

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

Hakemukselle on liitetty rakennusta koskeva kosteus- ja rakennetekninen kuntotutkimus. Lisäksi hakemukselle on liitetty selvitys rakennuksen terveellisyydestä rakennuksen korjaus- ja muutostöiden osalta pätevän asiantuntijan toimesta. Selvityksen perusteella tavanomaisuudesta poikkeavia riskejä tai vaurioita ei ole todettu. Toimitettujen selvitysten perusteella voidaan todeta, että kosteusvauriokorjausten osalta rakentamislain 42.3 §:n mukainen lupakynnys ei täyty.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta annetun selvityksen perusteella yläpohjan ja ikkunoiden osalta. Tältä osin voidaan todeta, että rakentamislain 42.3 §:n mukainen lupakynnys ylittyy.

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

Kolmannen kerroksen muutostyöt on toteutettu luvatta.

Rakennusvalvontataksan 14.2 §:n mukaisesti maksua korotetaan 25 % kolmannen kerroksen muutostöiden osalta.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

PRT 103772303M

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 23.04.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 14.05.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 24.04.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Autopaikkaselvitys

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Haitta-ainekartoitus

Havainnekuvat

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys rakennuksen terveellisyydestä ja turvallisuudesta

Kuntotutkimus

Naapurien kuuleminen
Virallinen rakennuslupakarttapaketti
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: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040-8068 097

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Palotarkastajan lausunnon ehtoja tulee noudattaa; Muutostöiden

yhteydessä väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvien osin Pelastuslain (379/2011) 74 §:ssä ja sen nojalla säädetty, väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset. Pelastussuunnitelma on päivitettävä/laadittava ennen tilojen käyttöönottoa. Turva ja merkkivalojärjestelmän opasteet tulee uusia. Uloskäytävien savunpoistoluukkujen/ ikkunoiden toimintakunto sekä varateiden käytettävyys on varmistettava. Alkusammutuskalustoa lisättävä 1kpl/200m², tai 1kpl/300m² pikapalopostien kanssa. Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä. Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja tarkistusasiakirjaa Sähköalan ammattilaisen tulee tehdä käyttöönottotarkastus aurinkosähköjärjestelmälle ennen laitteiston käyttöönottoa. Käyttöönottotarkastuksesta on laadittava käyttöönottotarkastuspöytäkirja. Aurinkopaneelien sarjaankytkennän erotuskytkimen tulee sijaita pelastuslaitoksen helposti saavutettavassa paikassa. Tieto aurinkosähköjärjestelmän olemassaolosta tulee merkitä standardin SFS 6000-7-712 mukaisesti. Aurinkosähköjärjestelmän asennuksen valmistumisesta on ilmoitettava pelastusviranomaiselle. Pelastusviranomaiselle on varattava mahdollisuus suorittaa tarkastus ennen aurinkosähköjärjestelmän käyttöönottoa. Aurinkovoimalan tietokortti tulee laatia.

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

10.06.2025

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 10.06.2025

Päätös on lainvoimainen 18.07.2025 (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.