

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 07.07.2025

Pykälä: 128 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-197

Hakija

Kiinteistö Oy City-Kulma-Fastighets Ab City-Hörnet / c/o Retta Isännöinti

Rakennuspaikka

272-2-3-11

Isokatu 15

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

15.05.2025

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §
(Kerrostalon sisäisiä muutoksia kerroksissa 2-4, liiketiloja muutetaan
asunnoiksi ja yksi asunto jaetaan kahdeksi huoneistoksi.)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Karvonen Mikko	
Rakennussuunnittelija	Karvonen Mikko	

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Hakemuksen käsittely ja perustelut päätökselle:

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty
rakentamislain 48 §:ssä.

Huomioiden hankkeen vähäisyys ja sijainti sekä kaavan sisältö, naapureita ei ole kuultu RakL 63.1 §.

Rakentamishanke käsittää kerrostalon sisäisiä muutoksia kerroksissa 2-4. Liiketiloja muutetaan asunnoiksi sekä yksi asunto jaetaan kahdeksi huoneistoksi. Neljännen kerroksen muutostyöt on suoritettu ennen luvan myöntämistä. Lupaa näille muutostöille ei ole löytynyt. Rakennuksen laajuustietoihin ei tule muutoksia.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja hakemuksesta on saatu kaavasuunnittelijan puoltava lausunto: ”Muutosten pinta-aratiedot on nyt lisätty. Autopaikkatilanne yhtiössä pysyy samana. Kaavassa ei ole autopaikkavaatimuksia, mutta voidaan todeta, että yleisesti asuntojen autopaikkavaatimus on pienempi kuin toimitilojen, joten tässä voidaan siinä mielessä katsoa mentävän parempaan suuntaan. Hanketta voidaan puoltaa.”

Koska muutostyöt kohdistuvat ainoastaan rakennuksen sisätiloihin ja ovat asemakaavan mukaisia voidaan katsoa, että ne eivät aiheuta haittaa naapureille eivätkä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

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 viitataan erilliseen, hakemukseen liitettyyn energiatodistukseen sekä selvitykseen tulevista korjaustoimenpiteistä. Selvityksen liitteen mukaan energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden toteuttamismahdollisuuksia on tutkittu ja seuraavat toimenpiteet on todettu mahdollisiksi toteuttaa:

1. Kerrosten 2-3 ilmanvaihtokoneisto tullaan päivittämään.

2. Ikkunoiden tiiveyttä tullaan parantamaan niissä tiloissa missä tehdään muutoksia.

3. Termostaattiventtiilit uusitaan.

Laajempi kuntotutkimus on myös työn alla ja sen pohjalta tullaan laatimaan tarkennettu korjaus- ja kunnossapito-ohjelma.

Huomioiden hankkeen laatu ja laajuus voidaan hyväksyä energiatehokkuutta koskevat parannustoimenpiteet suoritettavan esitetyssä laajuudessaan. Tarkennettu korjaus- ja kunnossapito-ohjelma on syytä laatia edellä kuvatun mukaisesti ja ottaa huomioon yhtiön tulevissa korjaustoimenpiteissä.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja täyttää RakL 48 §:n edellytykset, näin ollen rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

PRT 102744339H

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 13.06.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 14.04.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 26.05.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 14.04.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote
Kiinteistösaakeyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)
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: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

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
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä. Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa
Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä
Pelastussuunnitelma tulee olla päivitettyä ennen tilojen käyttöönottoa.

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

08.07.2025

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 08.07.2025

Päätös on lainvoimainen 15.08.2025 (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 §.)

Oikaisuvaatimuskielelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskielelmässä 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.
- Kielelmässä 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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.