

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 28.10.2025

Pykälä: 210 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-329

Hakija

Kiinteistö Oy Kokkolan Mottisenkatu 6

Rakennuspaikka

272-17-2-11

Mottisenkatu 6

67700 KOKKOLA

Asian vireilletulo

20.10.2025

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan

lisääminen RakL 42.3 §

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

(Myymlätilan käyttötarkoituksen muuttaminen rengasvarastoksi, IV-konehuoneen rakentaminen 2. kerrokseen sekä muita rakennuksen sisäisiä- ja julkisivuihin liittyviä muutoksia)

Laajennus

Luvan rakennus		Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	102859848L	29.0	0.0	0.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Niskanen Outi	Tavanomainen

Rakennussuunnittelija

Ala-Uotila Sari Veera
Kristiina

Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut:

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

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 17/10, hyväksytty 02.05.2006. Asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.5 ja rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 40 % teollisuus- ja varastotilojen rakentamiseen. Tontti on kooltaan 5217 m² ja siitä saadaan käyttää asemakaavan mukaisesti teollisuus- ja varastotilojen rakentamiseen n. 1043 m².

Hanke käsittää rakennuksen myymälätilan käyttötarkoituksen muuttamisen rengasvarastoksi, jo aiemmin rakennetun IV-konehuoneen luvittamisen sekä muita rakennuksen sisäisiä- ja julkisivuihin kohdistuvia muutoksia.

Koko rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 1712 m² ja tästä varastotiloja on ilmoitettu olevan 839 m² (32 % rakennusoikeudesta). Myymälä- ja huoltohalli- / korjaamotiloja yms. on loput kerrosalasta. Varastotilat palvelevat muissa tiloissa tapahtuvaa liiketoimintaa.

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä, 59 §

Rakennuksessa ei ole aiemmin ollut esteetöntä wc-tilaa. Uutta wc-tilaa ei myöskään ole esitetty rakennettavan esteettömäksi. Uuden wc-tilan poikkeamista Valtioneuvoston asetuksesta koskien rakennuksen esteettömyyttä 241/2017, 10 § on perusteltu seuraavasti:

"Pyytäisin poikkeamista Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä. "LE-WC" ei täytä vaatimuksia, mutta tilanne kuitenkin paranee huomattavasti. Aikaisemmin ei ole ollut WC-tilaa asiakkaille tässä rakennuksessa. Perusteluina myös, että tilan nykyiset kantavat palkkilinjat määrittelevät tilojen kokoa (palo-osastot tehtävissä rakenteellisesti) ja jos tuota LE-WC:tä laajennetaan myymälää kohti, niin se vie tarkoituksen mukaista tilaa pois. Myymälässä asioi lähtökohtaisesti asiakkaita, joilla on normaali liikuntakyky (auton renkaiden vaihto ja osto)."

Huomioiden esitetyt perustelut ja asiakkaiden lyhytaikainen käynti tiloissa voidaan hyväksyä, ettei wc-tilaa toteuteta esteettömänä.

IV-konehuoneeseen johtavan portaan nousun ja etenemän osalta ei Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017, 4 §:ssä ole yksiselitteisesti tulkittavissa mitä mitoitusta tulisi noudattaa. Voidaan kuitenkin ajatella, että portaiden käyttö on niin vähäistä, että tässä kohtaa voidaan soveltaa asetuksen kohtaa "Yksinomaan varatienä käytettävän ja asunnossa tai majoitustilassa muihin kuin asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin johtavan portaan nousu voi olla enintään 220 millimetriä ja etenemän on oltava vähintään 220 millimetriä." jonka esitetty porras täyttää.

Energiatehokkuuden parantaminen on huomioitu IV-järjestelmän osalta. Rakenteellisia muutoksia ei hankkeen yhteydessä toteuteta, joten pääasiallista energiatehokkuuden parantamistoimenpidevaihtoehtoa ei ole valittu, Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13 & 2/17. Huomioiden hankkeen laajuus voidaan esitetyt toimenpiteet hyväksyä.

Hankkeen vähäisyyden ja sijainnin vuoksi naapureita ei ole kuultu (Rakl 63 §).

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen

lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Vaativuus

Tavanomainen

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 25.08.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 06.10.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 14.10.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Palotekninen selvitys

Virallinen rakennuslupakartta

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

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

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.

Savunpoistolaitteiston tarkastus suoritettava 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

29.10.2025

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 29.10.2025

Päätös on lainvoimainen 06.12.2025 (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 §.)

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä 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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.