

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 09.01.2026

Pykälä: 3 §

Rakentamislupapäätös 272-2025-391

Hakija

Kiinteistö Oy Koppisentie 21

Rakennuspaikka

272-17-4-35

Koppisentie 21

67600 KOKKOLA

Asian vireilletulo

17.12.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §

(Hallirakennus ajoneuvojen korikorjaus-, maalaus-, katsastus- ja huoltoliiketoimintaan sekä kaasusäiliö)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1192.0	1192.0	7260.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Mansikkamäki Jussi	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Rajamaa Matti Juhani	Vaativa

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

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

Hanke

Rakentamishanke käsittää 2-kerroksisen hallirakennuksen (1192 k-m²) rakentamisen. Rakennusta käytetään ajoneuvojen huoltoon, maalaukseen, korjaukseen ja katsastukseen. Tontille sijoitetaan lisäksi kaasusäiliö.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 272-17-4-35, osoitteessa Koppisentie 21. Kiinteistö on kooltaan 4933 m². Rakennuspaikan kiinteistötietojen käyttöoikeuksiin on kirjattu kulkuyhteys asemakaava-alueella (272-2025-K4). Asemapiirroksessa on huomioitu rasite.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa 29.08.2011 hyväksytty asemakaava n:o 17/17. Kaavassa rakennuspaikka on KL, liikerakennusten korttelialuetta.

- Korttelialueen rakennusten julkisivut, piha-alueiden järjestelyt sekä valtateille avautuvat näkymät tulee suunnitella siten, että luodaan korkealaatuista kaupunki- ja maisemakuvaa.

- Paikoitusalueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m² kohti.

Rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuna, $e=0.5$, eli kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan ($0.5 \times 4933 \text{ m}^2 = n. 2467 \text{ m}^2$).

Kaavasuunnittelija on todennut puoltavan lausunnon myötä hankkeen asemakaavan mukaiseksi.

Poikkeamat

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta

(1007/2017) 18 §:n määräyksestä. Ulko-ovia ei ole suojattu kinostumiselta katoksin. Hakemuksessa on perusteltu poikkeamista seuraavasti: "Kiinteistöyhtiö pitää ovien edustat lumesta puhtaina ja näin ollen kulkureitit avoimina."

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) 8 §:n määräyksestä. Rakennusta ei varusteta hissillä. Hakemuksessa on esitetty perusteluina poikkeamiselle seuraavia asioita: Suunnitelmissa esitetään hissivaraus (mahdollista toteuttaa myöhemmin), esteetön pukeutumistila ja sosiaalitila voidaan järjestää rakennuksessa käytännöllisemmin 1. kerrokseen tarpeen näin vaatiessa, esteellinen 2.krs on alle 200m2 sekä lisäksi toiminnan kannalta oleelliset tilat ovat 1.krs sijaitsevia.

Naapureiden kuuleminen

Hakemukseen on liitetty luotettava selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Yhteenveto

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

Kantavien rakenteiden suunnittelutehtävä on erittäin vaativa, joten tämän osalta tulee laatia laadunvarmistusselvitys, Rakentamislaki 111 §.

Hakija pyytää lupaa perustustöiden suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman, Rakentamislaki 78 §.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P2

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 19.11.2025, Ehdollinen

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 25.11.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 01.12.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 27.11.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 01.12.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 10.11.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Aloittamisoikeushakemus

Virallinen rakennuslupakartta

Naapurien kuuleminen

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Kosteudenhallintaselvitys

Pihasuunnitelma

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Hulevesisuunnitelma

Rasitesopimus

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Ulkoväriyssuunnitelma

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

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 5 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa perustustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §).

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Pohjatutkimus

Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Lämmityslaitteiden tarkastus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava
rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen

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.

Palotarkastajan lausunnon ehdot huomioitava.

Infra- ja Kokkolan Veden lausuntojen ehdot ja sisältö huomioitava.

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä
naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan
hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista

Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi
esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

Tarvittava kiinteistörasite tulee perustaa.

Kantavien rakenteiden osalta tulee laatia laadunvarmistusselvitys, RakL 111 §.

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

12.01.2026

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 12.01.2026

Päätös on lainvoimainen 19.02.2026 (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 §.)

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 maksuunpantu.