

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 22.01.2026

Pykälä: 11 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-6

Hakija

Kiinteistö Oy Lassie Ab

Rakennuspaikka

272-34-3-13

Yrittäjäntie 5

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

12.01.2026

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

(Kuntosalin laajentaminen ja kolmen majoitushuoneen rakentaminen)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kärjä Niko	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Kärjä Niko	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

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

Majoitustiloja rakennuksen toiseen kerrokseen on luvitettu

rakennuslupapäätöksellä 2025-41. Rakennuslupapäätöksen 2025-41 yhteydessä on myös laajennettu liikuntatiloja, jotka on perustettu rakennuslupaan 2024-288 perustuen. Rajanaapurit on kuultu rakennuslupapäätösten 2025-41 ja 2024-288 osalta. Nyt tapahtuva muutos on vähäinen aikaisempiin lupapäätöksiin nähden, joten hankkeen vähäisyyden ja muutostöiden tapahtuessa sisätiloissa ei rajanaapureita ole tarpeen kuulla (RakL 63 §).

Rakennuspaikan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on KTY, joka sallii rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Asemakaava sallii myös käyttää korkeintaan 50 % rakennusalalle sallitusta kerroslasta majoitustoimintaa varten. Tontin rakennusoikeus on 5747 kem², josta majoitustoimintaan nyt käytetään 906 kem² eli 16 %.

Autopaikkoja tulee varata asemakaavan mukaisesti vähintään yksi kerrosalan 100 m² kohti. Asemakaavan mukainen vähimmäismäärä autopaikoille on 60 kpl. Asemapiirroksen perusteella autopaikkoja on varattu 80 kpl. Majoitushuoneistoja on osoitettu 18 kpl. Autopaikkojen lukumäärä on myös riittävä mikäli laskentaperusteena käytetään 1 autopaikka muiden kuin majoitustilojen osalta 100 m² kohti ja huomioiden yhden autopaikan majoitushuonetta kohti (laskennallisesti tarve 70 autopaikkaa).

Rakennusluvan 2025-41 myöntämisen ajankohtana osa tontilla jo olevista autopaikoista on toteutunut asemakaavan vastaisesti osin tontin rajojen ulkopuolelle. Rakennuslupapäätöksellä 2025-41 annettiin määräys autopaikkojen toteuttamisesta asemapiirroksen ja asemakaavan mukaisesti tontin rajojen sisäpuolelle 31.8.2025 mennessä. Kokkolan kaupunki on myöntänyt 18.12.2025 väliaikaisen kiinteiden rakenteiden ja laitteiden sijoitussopimuksen Kiinteistö Oy Lassielle. Sijoitussopimuksen

perusteella autopaikkojen osittainen sijoittuminen asemakaavan mukaiselle katualueelle on mahdollista siihen saakka kunnes Yrittäjätien katusuunnitelman mukaiset työt toteutetaan. Sijoitus sopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Lassien tulee poistaa ennen katusuunnitelman rakentamistoimenpiteiden toteutusta kaikki kiinteät rakenteet ja laitteet kustannuksellaan katualueelta.

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 P2

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 10.12.2025, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 08.12.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 08.12.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Kiinteistöosakeyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja

Virallinen rakennuslupakartta

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

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Ympäristöterveystarkastajan lausunnon ehdot tulee huomioida

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

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

23.01.2026

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 23.01.2026

Päätös on lainvoimainen 03.03.2026 (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.