

18.03.2026

Lailisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 19

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 20

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Hans Snellmanin, varalle Sirpa Orjalan.

Asunto Oy Isokatu 12, Asunto Oy Rantakatu 13, 272-2-2-1, Isokatu 12, Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 § (Kerrostalon muutostyöt kellaritiloissa, pihakannella, liiketiloissa, 2. kerroksen liiketilojen muutos asunnoiksi, linjasaneeraus ja ilmastoinnin läpikäyminen, sisäpuoliset muutostyöt asuintilojen osalta ja julkisivun uusiminen)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.03.2026 § 26
196/10.03.00.02/2026

Valmistelija Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.03.2026

Pykälä: 24

Rakentamislupapäätös 272-2026-39

Hakija

Asunto Oy Isokatu 12

Asunto Oy Rantakatu 13

18.03.2026

Rakennuspaikka

272-2-2-1
Isokatu 12
67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

12.01.2026

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §
(Kerrostalon muutostyöt kellaritiloissa, pihakannella, liiketiloissa, 2. kerroksen liiketilojen muutos asunnoiksi, linjasaneeraus ja ilmastoinnin läpikäyminen, sisäpuoliset muutostyöt asuintilojen osalta ja julkisivun uusiminen)

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rajanaapurit on kuultu viranpuolesta. Kiinteistön 272-1-8-4 omistavan talonyhtiön edustajat jättivät kuulemisen yhteydessä seuraavan huomautuksen:

" Julkisivupiirustuksessa on valomainosten sijainnin osalta todettu, että "Mainoksia saa sijoittaa vain liiketilan lasiseinän yläpuoliseen umpiosaan". Lisäksi julkisivupiirustuksessa on esitetty valomainosten paikat ohjeellisina. Vaikkei piirustuksissa tai havainnekuivissa ole esitetty valomainoksia Pitkänsillankadun puoleisella julkisivulla niin yhtiömme lausuu selvyyden vuoksi, että se vastustaa valomainosten sijoittamisen Pitkänsillankadun puoleiseen julkisivuun. Kiinteistöllemme aiheutuisi valohaittaa valomainosten sijoittamisesta Pitkänsillankadun puolelle.

Rakennustyönaikaisten liikennejärjestelyjen osalta, vaadimme, ettei liikennettä työmaan aikana ohjata lähemmäksi kiinteistöämme kuin missä nykyinen ajorata Pitkänsillankadulla sijaitsee. Työmaa-aidat y.m. on sijoitettava niin, ettei ajorata siirry lähemmäksi rakennuksiamme liikenteestä aiheutuvan tärinän sekä mahdollisten omaisuusvahinkojen minimoimiseksi. Rakennuttajan on myös sijoitettava jätelavat muualle kuin Pitkänsillankadulle kiinteistöämme vastapäätä esim. Rantakadun puoleiselle osuudelle tai omalle tontilleen. Rakennusjätettä heitetään lavalle mikä puolestaan levittää pölyä lähiympäristöön. Kiinteistöimme

18.03.2026

rakennuksissa on yli sadantuhannen euron arvosta taide- ja antiikkiesineitä, jotka voisivat vaurioitua rakennukseen tunkeutuvasta pölystä minkä vuoksi pölyäminen on estettävä.

Muilta osin yhtiöllämme ei ole huomautettavaa hankkeesta tässä vaiheessa."

Rakentamislupahakemuksen liitteenä olevassa julkisivupiirroksessa ei ole esitetty valomainoksia Pitkänsillankadun puoleiselle julkisivulle. Katualueen käyttäminen työmaata varten ratkaistaan kadun käyttöä koskevan lupapäätöksen yhteydessä. Mikäli katualueella on tarve käyttää työmaan aikana ajoneuvojen pysäköintiin, vaihtolavojen sijoittamiseen tai muuhun rakentamiseen liittyvään toimintaan tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia kadun käyttöä koskevasta erillisestä lupapäätöksestä. Kadun käyttöluvan yhteydessä tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän esittää liikenteenohjaussuunnitelma, joka käydään läpi kaupungin liikenneasiantuntijan kanssa. Rakennustyön aikaisesta jätehuollosta on määrätty Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa 13.3. Jätehuollosta määrätään myös kadun käyttöluvan yhteydessä. Rakennustöiden melu-, pöly- tai muusta haitasta naapurustolle on määrätty Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä 15 §. Rakennustöiden pölynhallinnasta, jätehuollosta ja katualueen käyttämisestä on lupapäätökselle lisätty ehtoja. Voidaan katsoa, että kiinteistön 272-1-8-4 huomautus on huomioitu rakentamislupahakemuksella ja -päätöksellä eikä huomautus estä rakentamisluvan myöntämistä.

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ovat määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan mukaiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle. Asemakaava on hyväksytty 9.11.1955. 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. Autopaikkojen osalta asemakaavassa ei ole esitetty määräyksiä.

18.03.2026

Keskustan alueen asemakaavoissa on tyypillisesti tieempi autopaikkavaatimus liiketilojen kuin asuinhuoneistojen osalta. Tämän hankkeen yhteydessä osa liiketiloista muutetaan asunnoiksi, joten voidaan katsoa, että esitetty autopaikkojen määrä on hyväksyttävissä. 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. Esteettömyyden osalta muutoksilla ei kaikilta osin saavuteta Ympäristöministeriön asetuksen 241/2017 mukaisia tavoitteita. Muutostöiden yhteydessä asennetaan rakennusta palvelemaan kaksi hissiä, lisäksi muilla esitetyillä muutostöillä voidaan osin parantaa rakennuksen esteettömyyttä. Voidaan katsoa, että esteettömyyden osalta Rakentamislain 30 §:n mukaiset edellytykset on huomioitu muutostöiden osalta.

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

Rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty rakentamislupa vuonna 1959. Rakentamisluvan myöntämisen hetkellä on ollut voimassa Väestönsuojelulaki 438/1958. Vuoden 1958 Väestönsuojelulain 9 §:n 1. mom. perusteella rakennukseen on tullut edellyttää väestönsuoja. Väestönsuojelulain perusteella rakennukseen on tullut edellyttää ja myöskin toteuttaa väestönsuoja kun talo on rakennettu.

Voimassa olevan Pelastuslain 72 §:n perusteella väestönsuojan kunnostamisvelvollisuudesta muutos- ja korjaustyön yhteydessä on määrätty seuraavaa:

18.03.2026

" Jos rakennuksessa, jossa on väestönsuoja, tehdään rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukainen rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olava korjaus- ja muutostyö tai käyttötarkoituksen muutos, myös väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää tämän lain 74 §:ssä säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset."

Rakentamislupahakemuksen perusteella voidaan katsoa, että rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukainen lupakynnys ylittyy. Pelastusviranomaisen lausunnon perusteella tässä hankkeessa tulisi noudattaa Pelastuslain 72 § mukaisia velvoitteita.

Hakemukselle liitetyn selvityksen perusteella väestönsuojan rakentaminen on jäänyt kesken rakennuksen valmistuttua. Väestönsuojasta laaditun selvityksen perusteella väestönsuoja ei täytä sille Pelastuslain 74 §:ssä annettuja teknisiä vaatimuksia. Selvityksen perusteella väestönsuojan loppuun rakentaminen ja korjaaminen Pelastuslain 72 §:n mukaisesti olisi teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti haastavaa.

Pelastuslain 71 § 1. momentti antaa mahdollisuuden poiketa väestönsuojan toteuttamisesta mikäli sen rakentamiskustannukset olisivat erityisen korkeat suhteessa koko rakennuksen rakentamiskustannuksiin. Pelastuslain 75 § perusteella rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksessa myöntää vapautuksen laissa säädetyistä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin tai väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä.

Rakennuksen omistaja on tehnyt hakemuksen väestönsuojavelvoitteen poistamiseksi. Pelastusviranomainen on puoltanut rakennuksen omistajan hakemusta väestönsuojan poistamiseksi.

Edellä mainituin perustein myönnetään Pelastuslain 74 § mukainen vapautus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

Hakemuksen, suunnitelmien ja selvitysten sekä edellä mainittujen

18.03.2026

perusteiden pohjalta voidaan todeta, että rakentamislain 48:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaa lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 10 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Vaativa

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 29.01.2026, Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 02.02.2026, Puoltava
Palotarkastaja Jere Hosionaho 18.02.2026, Ehdollinen
Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 16.12.2025

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä
Ennakkoneuvottelumuistio
Pelastusviranomaisen lausunto väestönsuojasta
Naapurien kuuleminen
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja käsittelystä
Virallinen rakennuslupakarttapaketti
Pääpiirustukset

Rakennusvalvontapäällikkö

Esitän rakentamislain sekä annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää rakentamislupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

18.03.2026

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

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.

Kantavien rakenteiden osalta tulee laatia rakennetekninen kuntotutkimus.

Mikäli katualutta on tarpeen käyttää työmaa-alueena tulee kadun käytön osalta hakea käyttöluva. Rakennustöiden melu- ja pölyhaitojen osalta tulee noudattaa rakennusjärjestyksen 13.3 § ja ympäristönsuojelumääräysten 15 §.

Ympäristöterveystarkastajan lausunnon ehtoja on huomioitava

Palotarkastajan lausunnon mukaisesti pelastussuunnitelma tulee olla päivitettyä ennen tilojen käyttöönottoa. Poistumistiet on opastettava poistumistievalaisimilla.

18.03.2026

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

Mikäli korjaus- ja muutostyöt sisältävät asbestia tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Palokatkopöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja hallintolaki sekä näitä täydentävät lait, säännökset ja määräykset

Julkaisupäivä

25.3.2026

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

Valitusosoitus

18.03.2026

Rakennusvalvontapäällikön lisäys päätösesitykseen

Lupaehtoihin lisätään:

Ennen rakennus- ja purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys rakennustyön järjestämisestä, rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä sekä purkumateriaalien sisältämistä mahdollisista asbesti- tai muista haitta-aineista. Lisäksi tulee laatia työmaanaikainen pölyn- ja puhtaudenhallintasuunnitelma.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen edellä esitetyin ehdoin.

Pekka Nurmi
puheenjohtaja

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Tarkastettu

Tiina Autio

Hans Snellman

Todistan pöytäkirjaotteen oikeaksi ja että pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen ollut säädetyllä tavalla nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kokkolassa 24.03.2026

[järjestelmällekirjoitettu]

Taru Tuoretmaa-Björk
palvelusihteri

18.03.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 26

Valitusosoitus

Päätökseen voi hakea muutosta hallintovalituksella. Valitus on tehtävä kirjallisesti Vaasan hallinto-oikeudelle. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen hallintovalituksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille.

Valitusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Mikäli valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen valitusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 25.3.2026
Päätös on lainvoimainen 5.5.2026 (julkaisupäivä + 7+30 vrk ja pyhät huomioitava)

Vaasan hallinto-oikeudelle osoitettu kirjallinen valitus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Osoite ja muut yhteystiedot valituksen toimittamiselle:

Vaasan hallinto-oikeus,
PL 204, 65101 Vaasa,
vaasa.hao(at)oikeus.fi
Puh. 029 5642 780.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Oikeudesta tehdä valitus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (§ 179–183) osoitteessa
<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

Valituskirjelmä ja sen toimittaminen:

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- Päätös, josta valitetaan, sekä se, mistä valitetaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.

18.03.2026

-
- Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
 - Kirjelmässä on mainittava valituksen 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 lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus 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.

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislainsäädännössä sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään

oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään,

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

Kokkolan kaupunki

Kauppatori 5, 67100 Kokkola

PL 43, 67101 Kokkola

kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

18.03.2026

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty xx.xx.20xx

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisen asioinnin kautta 25.3.2026