

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 05.05.2026

Pykälä: 81 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-122

Hakija

Kokkolan Kassatalo Oy

Rakennuspaikka

272-1-8-7

Rantakatu 5

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

22.12.2025

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

(Rakennuksen korkeamman osan toisessa kerroksessa osa toimistotilasta muutetaan asunnoiksi. Kahdelle asunnolle rakennetaan parvekkeet nykyiseen parvekelinjaan Rantakadulle päin. Sisäänkäyntiä muutetaan ja pieniä muutoksia julkisivuun. Sisäisiä muutoksia).

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kärjä Niko	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Kärjä Niko	Vaativa

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Perustelut päätökselle:

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä. Määräykset koskien rakennuksen korjaamista on säädetty Rakentamislain 30 §:ssä. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Rakennushanke käsittää rakennuksen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asunnoiksi, parvekkeiden rakentamisen kahdelle asunnolle, sisäisiä muutoksia liiketilaan ja julkisivumuutoksia. Rakennuksen matalamman osan yksi portaikko ummistetaan ja toista porrasta kavennetaan. Poistuvan porrassalan tilalle rakennetaan uutta välipohjaa, joten kerrosala säilyy ennallaan. Parvekkeettomiin asuntoihin vaihdetaan varatieikkunat.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueelle. Poikkeamislupa on myönnetty koskien autopaikkojen lukumäärää. Naapurit on kuultu viran puolesta. Huomautuksia hankkeesta ei ole saapunut kuulemisen yhteydessä. Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Edellä mainitun johdosta voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Hakijan pyynnöstä hakijalle myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (Rakl 78 §). Ennen töiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa 10 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava suunnittelija Sami Karjalainen 18.12.2025,

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 02.02.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 13.01.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 24.11.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Naapurien kuuleminen

Autopaikkaselvitys

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä

Haitta-ainekartoitus

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys purkutyön järjestämisestä

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: Rakennustarkastaja Anders Flink Puh. 040-8068 222

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

Kosteudenhallintasuunnitelma

Palokatkosuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Käyttöönottokatselmus

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeamisluvan lainvoimaisuutta. Hakijan on omatoimisesti varmistettava poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tuleminen pyytämällä valitusviranomaiselta lainvoimaisuustodistus ja toimittamalla tämä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Pelastussuunnitelma päivitettävä ennen tilojen käyttöönottoa.

Energiatehokkuuden osalta sovellettava ympäristöministeriön asetusta 4/13 rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Tarvittavat selvitykset toimitettava rakennusvalvontaan ennen töiden aloittamista.

Asuinhuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa

Koska purkukohde sisältää asbestia tulee hankkeeseen 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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

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

06.05.2026

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. Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon 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 06.05.2026

Päätös on lainvoimainen 13.06.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän 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) osoitteessa:

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

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 lähettäjistä 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.