

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 07.05.2026

Pykälä: 85 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-125

Hakija

Kiinteistö Oy Wasto Yhdeksikkö

Rakennuspaikka

272-34-3-12

Yrittäjäntie 9

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

29.04.2026

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
(Kolme majoitusrakennusta)

Uusi rakennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		237.0	237.0	830.0
2		293.0	293.0	1025.0
3		237.0	237.0	830.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Kärjä Niko	Vaativa
Pääsuunnittelija	Kärjä Niko	Vaativa

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

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

Naapurit on kuultu viran puolesta. Kuulemisaikana saapui yksi naapurin huomautus hankkeesta. Huomautuksessa sanotaan, että: "Alueen asemakaava muutos on hyväksytty 13.5.2024. huomautuksessa mainitaan, että asemakaava ei salli majoitustoimintaa. Tontilla 34-3-13 joka sijaitsee vieressä on asemakaavassa merkintä (maj 50 %) osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustoimintaa varten." Hakijalta pyydettiin vastine naapurin huomautukseen liittyen. Hakija ei laatinut vastinetta huomautukseen. Naapurin huomautuksen ei katsota olevan sellainen, että se vaikuttaisi kielteisesti luvan valmisteluun.

Rakennuspaikalla on voimassa Mesilän teollisuusalueen asemakaava, joka on hyväksytty 13.5.2024 § 46. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on KTY/pv, joka mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten rakentamisen. Rakennuspaikan viereiseen tonttiin on asemakaavalla mahdollistettu majoitustilojen toteuttaminen 50 % sallitusta kerrosalasta. Rakennushankkeelle on myönnetty poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä 15.4.2026 § 37. Rakentamislupahakemuksen liitteeksi on toimitettu asemapiirros, jossa on esitetty asemakaavamääräysten mukaisesti rakennushankkeen pihan jäsentely ja autopaikkojen riittävyys. Hulevesien käsittelyn osalta on saatu infrasuunnittelijan lausunto, jonka pohjalta hulevesien käsittelyyn on lupapäätökselle lisätty ehtoja. Asemakaavamääräysten ja poikkeamislupapäätöksen ehtojen mukaisesti kadun varteen on esitetty lisättäväksi puustoa. Sijoittamisen edellytyksistä

on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Rakennushanke sijoittuu vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Ympäristöterveystarkastajan lausunnon mukaisesti tulee arvioida onko aiemmasta teollisuustoiminnasta aiheutunut riskiä maaperän pilaantumiselle. Pohjavesialueelle sijoittumisesta on saatu myös Lupa- ja valvontaviraston lausunto. Lisäksi rakentamislupahakemuksesta on saatu Kokkolan kaupungin ympäristövalvonnan lausunto, johon sisältyy maaperän osalta ehtoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on toimittanut rakentamislupahakemuksen liitteeksi pohjatutkimuksen, jonka yhteydessä on tutkittu maaperän kantavuutta ja aikaisemman toiminnan vaikutuksia maaperään. Lupapäätökselle on lisätty saatujen lausuntojen, pohjavesialueen ja maaperätutkimuksen perusteella ehtoja mahdollisen pilaantumisen tarkkailuun ja rakennusten perustamiseen liittyen.

Olemassa olevien rakennusten purkamiselle on myönnetty erillinen purkamislupa 22.4.2026 § 72.

Suunnitelmien ja kaupunginarkkitehdin puoltavan lausunnon perusteella voidaan katsoa, että rakentamislain 12 §:n ja asemakaavan mukaiset tavoitteet kaupunkikuvan vaalimisen osalta toteutuvat.

Hakemuksen, suunnitelmien ja selvitysten sekä edellä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan todeta, että rakentamislain 48:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan laivoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 20 000 € suuruinen vakuus rakennusta kohden. Rakennustöitä ei voida kuitenkaan aloittaa ennen poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Talo A

Paloluokka P3

Luvan rakennus 2

Talo B

Paloluokka P3

Luvan rakennus 3

Talo C

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 03.03.2026, Ehdollinen

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki 16.02.2026, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 07.05.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 16.02.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 08.12.2025, Puoltava

Verkostoasiantuntija, Kokkolan Vesi Pia Eteläperä 20.02.2026,

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 08.12.2025, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Rasitesopimus

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Naapurien kuuleminen

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä
Virallinen rakennuslupakartta
Lupa- ja valvontaviraston lausunto
Havainnekuvat
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
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Lämmitys-suunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeamisluvan lainvoimaisuutta.

Ympäristöterveystarkastajan lausunnon ehtoja tulee noudattaa

Rasitteet kiinteistöjen 272-34-3-12 ja 272-34-3-13 välille autopaikkojen, jätehuollon ja jätekatoksen osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Hulevesien viivyttämisen osalta tulee esittää suunnitelma rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöihin ryhtymistä. Hulevesiä tulee viivyttää infralausunnon ehtojen mukaisesti 1m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden

Liikennöintiin varattava piha-alue tulee päällystää ja pintavedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon (luokka 2) kautta sadevesiviemäriin. Puhtaat kattovedet voidaan imeyttää rakennuspaikalla

Infraalausunnon ehdot huomioitava

Perustamistapaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Ennen töiden aloittamista rakentajan on esitettävä rakennesuunnittelijan laatima, pohjatutkimukseen perustuva, perustamistapa laskelmineen

Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla

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

08.05.2026

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 08.05.2026

Päätös on lainvoimainen 16.06.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään 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) 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 lähettäjästä 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 lähetyksen 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 siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.