

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 13.05.2026

Pykälä: 91 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-124

Hakija

Kokkolan Satama Oy

Rakennuspaikka

272-401-1-232-V1

Asian vireilletulo

20.01.2026

Toimenpide

Väliaikainen rakennus RakL 10 §
(Väliaikainen huoltoparakki)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Mansikkamäki Jussi Tapio	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Mansikkamäki Jussi Tapio	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

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

Hanke ja rakennuspaikka

Hanke käsittää toimisto- / taukutiloina palvelevien huoltoparakkien (tilat 2 ja 4) sijoittamisen vuokra-alueelle 272-401-1-232-V1. Ottaen huomioon rakennusten arvo, rakenteet sekä käyttötarkoitus on parakit tarkoitettu

pysytettävän paikallaan enintään 10 vuotta.

Huoltoparakille (tila 2) on myönnetty tilapäinen rakennuslupa 2022-90. Tätä huoltoparakkia halutaan laajentaa sen viereen sijoitettavalla parakilla (tila 4). Muut lupapäätöksessä käsitellyt tilapäiset parakit (tila 1 ja 3) on ilmoitettu poistetuiksi.

Luvan 2022-90 voimassaolo päättyy 13.4.2027. Parakin laajennuksen lisäksi sen paikallaan pysyttämistä halutaan jatkaa Rakentamislain mukaisella väliaikaisen rakennuksen rakentamisluvalla. Ottaen huomioon edellä mainittu ja Rakentamislain sallima väliaikaisen rakennuksen paikallaan pysyttämisen enimmäisaika 10 vuotta, uusi myönnettävä lupa on voimassa 13.4.2032 saakka.

Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että rakennuspaikka on hakijan hallinnassa.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 44/5, hyväksytty 12.05.2003. Asemakaavassa kiinteistö on LS/ks satama-alue, joka on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin.

- Alueelle saa rakentaa sataman toimintaan liittyviä terminaali-, varasto-, ja toimistorakennuksia.
- Alueelle saa rakentaa teollisuusrakennuksia sellaista teollista toimintaa varten, jolle välitön sijainti sataman yhteydessä on välttämätöntä. Teollisuuskerrosalan osuus ei saa ylittää 20% koko satama-alueelle osoitetusta kerrosalasta.
- Alueelle rakennettavien rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus saa olla korkeistaan 45 metriä.
- Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka kahta alueella työskentelevää henkilöä kohti.

- Erotettaessa vuokra-alueita rakennuksia varten ei kaavassa osoitettua tehokkuuslukua käytetä, vaan luku ilmaisee koko satama-alueen sallitun enimmäiskerrosalan. Satama-alueesta erotetuilla vuokra-alueilla tehokkuusluku eli kerrosalan suhde vuokra-alueen pinta-alaan saa olla korkeintaan $e=0.7$.

Yleiset määräykset:

Haettaessa lupaa 44. kaupunginosan korttelin 1 alueella sijaitsevien arkkitehti Aarne Ervin suunnitteleminen rakennusten korjaus-, muutos- tai laajennustöille tai purkamiselle tulee lupahakemuksesta pyytää museoviranomaisen lausunto.

Poikkeamat

Vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä RakL 59 §.

Parakit eivät täytä mm. Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017 määrittämiä kulkuaukkovaatimuksia tai Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017 asettamia ulkoportaiden tai WC-tilojen mitoitusta koskevia vaatimuksia. Rakennus ei myöskään täytä siirtokelpoiselle rakennukselle asetettuja energiatehokkuutta koskevia määräyksiä. Rakennuksen kerrosala on 50 m² ja täten lähellä rajaa, ettei siihen sovellettaisi lainkaan energiatehokkuutta koskevia vaatimuksia (RakL 37 §).

Poikkeamista energiatehokkuudesta on hakemuksessa perusteltu seuraavasti: ”Parakit ovat vanhoja usean vuoden käytössä olleita, e- tehokkuuden parantaminen tässä vaiheessa on turhaa. Toivomme että energiaselvityksen mukaiset arvot hyväksytään vähäisenä poikkeamana.”

Edellä mainittuja poikkeamia pidetään vähäisinä, eikä niiden katsota vaarantavan rakentamiselle asetettujen olennaisten vaatimusten täyttymistä, kun otetaan huomioon rakennuksen käyttötarkoitus ja siirtokelpoisuus. Lisäksi Rakentamislain 10 §:n mukaisesti väliaikainen

rakennus voi poiketa Rakentamislaisissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetyistä vaatimuksista.

Naapureiden kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut yhden naapurin viran puolesta. Naapurilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Toinen naapurikiinteistö on hakijan hallinnassa.

Yhteenveto

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 04.03.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 02.02.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 21.04.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 02.02.2026, Mahdollistava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Energiatodistus

Energiaselvitys

Naapurien kuuleminen

Ulkoväriyysuunnitelma tai värilliset julkisivut

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: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Käyttöönottokatselmus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 13.4.2032 asti. Rakennukset tulee poistaa kyseiseen päivämäärään mennessä.

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

15.05.2026

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 voimassaoloaika 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 15.05.2026

Päätös on lainvoimainen 23.06.2026 (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 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 lähetyksen on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyhteyteen. 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 maksuunpantu.