

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 15.06.2026

Pykälä: 125 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-161

Hakija

Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park

Rakennuspaikka

272-47-5-6

Isokarintie 1

67900 KOKKOLA

Asian vireilletulo

01.06.2026

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan

lisääminen RakL 42.3 §

(Tuotantotilojen laajentaminen ja katosten rakentaminen olemassa olevaan tuotantorakennukseen)

Laajennus

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	102923054H	1488.0	1488.0	18750.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Kuorikoski Saara	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Kuorikoski Saara	Vaativa

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

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

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan mukaiselle T eli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle. Asemakaava on hyväksytty 18.11.1991. Kyseessä on olemassa oleva tuotantorakennus, jota laajennetaan 1488 kerrosneliöllä. Asemakaavamääräyksen perusteella autopaikkoja tulee varata yksi kerrosalan 100 m² kohti.

Rakentamislupahakemukselle liitetyn asemapiirroksen perusteella asemakaavan mukainen vaatimus autopaikkojen lukumäärästä toteutuu. Rakennusoikeus on osoitettu asemakaavassa tehokkuuslukuna $e = 0,5$ eli kerrosalan suhtena tontin pinta-alaan. Hakemukseen liitetystä asemapiirroksessa on esitetty kerroslukulaskelma, jonka perusteella voidaan todeta, ettei tontin rakennusoikeutta ylitetä. Olemassa olevaan tuotantorakennukseen toteutettava katos ylittää vähäisesti rakentamisalueen rajan ja sijoittuu osin asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle. Katoksen sijoittuminen osin istutettavalle alueelle käsitellään rakennuslupapäätöksen yhteydellä RakL 59 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena. Sijoittamisen edellytysten osalta hakemuksesta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Rajanaapurit on kuultu hakijan toimesta, eivätkä he ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen tuotantorakennuksen katoksen sijoittumisesta vähäisesti asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle. Perustelut: Voidaan katsoa, että vähäisellä istutettavan alueen käyttämisellä ei aiheuteta vähäistä suurempaa haittaa asemakaavan mukaiselle toteuttamiselle.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen hissin rakentamisvelvoitteesta. Perustelut: Toiminnan kannalta oleelliset tilat sijaitsevat rakennuksen ensimmäisen kerroksen tiloissa (sosiaali- ja taukotilat, esteetön suihku-wc -tila). Esteellisessä toisessa kerroksessa työskentelee maksimissaan 10 henkilöä ja toisen kerroksen huoneistoala on alle 200 m². Hissille on esitetty varaus 1. ja 2. kerroksen pohjapiirroksissa. (Topten rakennusvalvontojen tulkintakortti 117 e 01).

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta. Kaikkia toteutettavia poistumisteiden sisäänkäyntejä ei ole suojattu katoksella. Perustelut: Tilaaja halusi katokset kahdelta poistumistieovelta poistettavan, kiinteistöhuolto pitää kulun näihin avoimena.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ja näin ollen rakentamisluvan edellytykset ovat olemassa.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 20 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P2

Palovaarallisuusluokka 1, suojaustaso 1

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 04.05.2026, Ehdollinen
Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 17.03.2026, Puoltava
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 16.03.2026, Puoltava
Palotarkastaja Jere Hosionaho 20.04.2026, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 16.03.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Poikkeamislupapäätös
Aloittamisoikeushakemus
Ennakkoneuvottelumuistio
Havainnekuvat
Energiaselvitys ja -todistus
Kosteudenhallintaselvitys
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
Ilmoitus väestönsuojasta
Virallinen rakennuslupakarttapaketti
Väriyssuunnitelma
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

109 Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen RakL 42.3 §
(Tuotantotilojen laajentaminen ja katosten rakentaminen olemassa olevaan tuotantorakennukseen)

Lupamääräykset

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 20 000 € suuruinen vakuus.

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 viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
Väestönsuojan 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.

Luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis rakennuksen käyttöönottoon mennessä

Infralausunnon ehdot huomioitava

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla. Hulevesien viivytyksen mitoituksena tulee olla 1 m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden nyt toteutettavan laajennuksen osalta.

Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

Laadunvarmistusselvitys (RakL 111 §). Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on laadittava laadunvarmistusselvitys laajennusosan kantavien rakenteiden osalta.

Ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto rakennuksen kantavien teräsrakenteiden suunnittelun ja toteutuksen osalta.

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

16.06.2026

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 16.06.2026

Päätös on lainvoimainen 24.07.2026 (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>

Oikaisuvaatimuskielelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskielelmässä 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.
- Kielelmässä 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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.