

17.06.2026

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 63

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 64

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Jouni Huhtalan ja Tiina Aution, varalle Hans Snellmanin.

VARIOSPORT OY, FINLAND, 272-404-58-19, Ventuksentie 53, Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §, (Urheiluhalli, julkisivujen ja sisätilojen muutoksia, urheiluhallin laajentaminen)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.06.2026 § 70
436/10.03.00.02/2026

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.06.2026

Rakentamislupapäätös 272-2026-167

Hakija

VARIOSPORT OY FINLAND

Rakennuspaikka

272-404-58-19
Ventuksentie 53
67700 KOKKOLA

Asian vireilletulo

18.11.2025

17.06.2026

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen RakL 42.3 §
Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §
(Urheiluhalli, julkisivujen ja sisätilojen muutoksia, urheiluhallin laajentaminen)

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

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

Rakentamishanke käsittää olemassa olevan urheiluhallin (2381 k-m2) luvittamisen uudelleen, sen julkisivun ja sisätilojen muutoksia. Olemassa olevaa urheiluhallia laajennetaan 1837 k-m2. Olemassa olevalle urheiluhallille on myönnetty tilapäinen rakennuslupa 11.8.2014, joka oli voimassa 10.7.2019 saakka. Olemassa olevalle urheiluhallille on myönnetty rakennuslupa 25.9.2020 (lupatunnus 2020-473). Rakennuslupapäätös 2020-473 on rauennut. Rakennuksen paloluokka on P0, jonka johdosta on laadittu oletettuun palonkehitykseen perustuva selvitys. Hankkeessa haetaan vapautusta väestönsuojan toteuttamisvelvollisuudesta väestönsuojan rakentamisesta aiheutuvien rakentamiskustannusten johdosta suhteessa rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Ventuksentie 53, kiinteistötunnus 272-404-58-19. Rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa nro 280/5 (hyväksytty 3.4.2023) käyttötarkoitukseltaan YU eli urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Asemakaavamääräysten mukaisesti:

- korttelialueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, tiloja ja toimintoja
- rakennusluvan yhteydessä on esitettävä toimintojen kohteena olevan alueen pihasuunnitelma, jossa on esitetty piha-alueen jäsentely, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, pysäköinti- ja liikennejärjestelyt sekä hulevesien viivyttäminen / poisjohtaminen
- autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m2 kohti.

17.06.2026

Rakennus sijoittuu vähäiseltä osin asemakaavan mukaisen maanalaista johtoa varten varatulle alueelle, tältä osin sijoittuminen käsitellään rakentamisluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Hulevesien käsittelyn osalta on esitetty mitoitusperusteet hakemukselle liitettyssä asemapiirroksessa. Autopaikkoja on tontille varattu 46, kun asemakaavan mukainen vaatimus on 43 ap. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen on tutkittu asemakaavan laatimisen yhteydessä. Sijoittamisen edellytysten osalta hakemuksesta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Voimassa olevan Pelastuslain 75 §:n perusteella rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksissa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Hakija on tehnyt hakemuksen väestönsuojavelvoitteen poistamiseksi. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on esitetty kustannuslaskelma väestönsuojan rakentamiskustannusten suhteesta varsinaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin. Väestönsuojan kustannuslaskelman perusteella väestönsuojan rakentamiskustannukset olisivat 7 % koko rakennuksen rakentamiseen suhtautettuna. Pelastusviranomainen on lausunnossaan puoltanut vapautusta väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

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

Rakennuksen paloluokaksi on määritelty P0. Paloluokituksen määrittämiseksi oletettuun palonkehitykseen perustuen on rakentamislupahakemukselle liitetty palosimulointiraportti. Palonkehitystä on tarkasteltu kantavien rakenteiden, palo-osastointien, palonkehittymisen rajoittamisen, palon leviämisen estämisen, poistumisen palon sattuessa ja paloteknisen laitteiston osalta. Lisäksi palosimulointiraportissa on tarkasteltu pelastushenkilöstön toimintaolosuhteita. Rakennushankkeen

17.06.2026

vaativuudeksi rakennesuunnittelun osalta on määritetty poikkeuksellisen vaativa rakennuksen käyttötarkoituksesta ja jännevälistä johtuen. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on nimetty rakennesuunnittelija, joka täyttää rakennesuunnittelun osalta määritellyn vaativuustason. Rakennussuunnittelun osalta vaativuudeksi on määritetty erittäin vaativa rakennuksen laajuudesta, käyttötarkoituksesta ja kaupunkikuvallisista arvoista johtuen. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on nimetty rakennussuunnittelija, joka täyttää rakennussuunnittelun osalta määritellyn vaativuustason.

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

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten käyttöturvallisuudesta. Toteutettavien poistumisteiden sisäänkäyntejä ei ole suojattu katoksella. Perustelut: Poistumisteiden edustat pidetään puhtaina kiinteistönhuollon toimenpitein.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennuksen sijoittumisesta vähäiseltä osin asemakaavan mukaisen maanalaista johtoa varten varatulle alueelle. Perustelut: Maanalainen johto tullaan siirtämään laajennuksen yhteydessä, maanlaisen johdon haltija ja kaupunkisuunnittelu ovat antaneet tältä osin puoltavan lausunnon.

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

Rakennuksessa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 300 henkeä ja toisen kerroksen kabinettitilan henkilöiden enimmäismääräksi 30 henkilöä.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustöiden

17.06.2026

aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta perustusten ja olemassa olevan urheiluhallin julkisivumuutosten osalta (RakL 78 §). Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 10 000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Urheiluhalli

P0, erillisen selvityksen mukaisesti.

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 05.09.2025, Ehdollinen

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 01.09.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 18.11.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, kehitysinsinööri Marianna Hautala 29.08.2025, Ehdollinen

Palotarkastaja Jere Hosionaho 01.06.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 21.11.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Pääpiirustukset

Rakennusvalvontapäällikkö

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

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Lämmitys-suunnitelmat

17.06.2026

Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden 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.

Suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi aloituskokoukseen mennessä. Hulevesien viittämisen mitoitusperusteena tulee käyttää infrasuunnittelijan lausunnon mukaisesti 1m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Selvitys laajennusosan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta tulee toimittaa aloituskokoukseen

17.06.2026

mennessä

Energiaselvitys- ja -todistus olemassa olevan urheiluhallin osalta tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä

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.

Ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §) palosimulointiraportin osalta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto palosimulointiraportin osalta.

Kokkolan Veden runkojohdot on Kokkolan Veden lausunnon mukaisesti siirrettävä kokonaisuudessaan toimintojen alta pois.

Infralausunnon ehdot huomioitava

Rakennus tulee varustaa hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoitinjärjestelmällä

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

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäytäö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

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

Nähtävilläolopaikka

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko www.kokkola.fi

17.06.2026

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

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Tero Jelekäinen poistui kokouksesta päätöksenteon jälkeen klo 17.42

Pekka Nurmi
puheenjohtaja

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Tarkastettu

Jouni Huhtala
pöytäkirjantarkastaja

Tiina Autio
pöytäkirjantarkastaja

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

Kokkolassa 22.06.2026

[järjestelmällekirjoitettu]

Mikko Vikman
Palvelusihteeri

17.06.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 70

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 23.6.2026

Päätös on lainvoimainen 31.7.2026 (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.

17.06.2026

-
- 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 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.

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](mailto:kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi)

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

17.06.2026

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

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