

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 02.07.2026

Pykälä: 144 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-189

Hakija

Kokkolan Energia Oy

Rakennuspaikka

272-401-1-232-M501

272-43-1-5-M503

272-43-1-13

Voimalantie 15

67900 KOKKOLA

Asian vireilletulo

18.06.2026

Toimenpide

Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §
(Muuntajabunkkeri ja aitaaminen)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Tanni Jarmo	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Huttunen Mira	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määriteltä

Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Hanke ja rakennuspaikka

Rakennushanke käsittää sähköaseman laajentamiseen liittyvän muuntajabunkkerin rakentamisen. Muuntajabunkkeri sijoittuu hankkeen yhteydessä aidattavan alueen sisälle. Bunkkeri ei muodosta kerrosalaa ollen ylhäältä avoin.

Rakennuspaikka muodostuu määräaloista 272-43-1-5-M503 (900 m²) ja 272-401-1-232-M501 (400 m²) sekä kiinteistöstä 272-43-1-13 (76 904 m²). Rakennuspaikan osoite on Voimalantie 15. Kiinteistö 46-1-13 on entuudestaan rakennettu.

Rakennuspaikalla on Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentin mukaan rakennuskielto. Rakentamislupaa ei saa myöntää: 3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. Rakennusluvan myöntämistä ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista on käsitelty RakL 43b §:ssä: "Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin."

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

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 43/3, hyväksytty 18.03.2024. Rakennuspaikka on asemakaavassa T/kem, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Korttelialueelle saadaan sijoittaa toimintaa, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuuksien torjunnasta.

Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon toiminnan vaatimat suojaetäisyydet. Vaarallisen kemikaalin laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia saa harjoittaa vain Turvallisuus- ja kemikaaliviraston luvalla.

Lisäksi alueelle saadaan sijoittaa energihuollon alueita, muita teollisuus- ja varastorakennuksia, toimintoja tukevia tai palvelevia rakennuksia, rakennelmia, liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Pelastustiet tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä. Rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida tarvittavat alueen sisäiset suojaetäisyydet kemikaalivarastojen ja prosessitilojen kesken ja näihin liittymättömiin toimintoihin, kuten toimistotiloihin ja parkkipaikkoihin.

Lisäksi asemakaava sisältää yleismääräyksiä.

Rakentamisessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Patamäen pohjavedenottamon raakaveden saanti on turvattava.
- Suunnittelun lähtökohtana tulee olla vaarallisten aineiden pohjaveteen pääsyn estäminen. Myöskään maan alle sijoittuva infra ei saa vaarantaa pohjavettä.
- Kohteet, joista vaarallisia aineita voi päästä vuotamaan, tulee varustaa suoja-altaalla tai muulla kaksinkertaisella täysin nestetiiviillä suojausrakenteella.
- Lattiat, kulkutiet ja pysäköintiin käytettävät alueet tulee kestopäällystää täysin nestetiiviillä materiaaleilla.
- Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ja pohjaveden 8000 m³ /vrk vedenoton sieppausalueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin.
- Salaojavedet tulee johtaa erillisen tarkastuskaivon kautta sadevesiviemäriin.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva pihasuunnitelma, jossa on suunniteltu piha-alueen jäsentely, pysäköinti, aitaaminen, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, kalustus ja hulevesien viivyttäminen sekä viereisten tonttien kulun varmistavat jäsentelyt (myös rakennusaikana).

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla.

Viivytysrakenteiden mitoitukset tulee olla vähintään 1, m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Pysäköinti- sekä lastaus- ja purkualueiden hulevedet tulee käsitellä lietteen- ja öljynerottimin, ennen johtamista viivytysaltaisiin/kosteikkoihin. Alueelta pois johdettavien hulevesien purkupisteissä tulee olla mahdollisuus virtauksen sulkemiseen. Hulevesien johtaminen maantienojiin ei ole sallittua.

Rakennusten perustamiskorkeuden osalta tulee huomioida hulevesien hallintasuunnitelman ratkaisut.

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista.

Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön.

Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa alueet puhdistaa ja/tai muutoin käsitellä ennen rakennustöihin ryhtymistä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

TY/log-, T/kem-, LT-, LR ja LS-alueille saa sijoittaa polttoaineiden jakelupisteen.

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka kahta alueella työskentelevää henkilöä kohti.

Asemakaava-alueella sijaitsee asemakaavakartassa osoitettujen johto- ja linjavarausten lisäksi myös muita johtoja ja kaapeleita sekä niihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa, ettei rakentamisella tai muulla toimenpiteellä estetä mahdollisuutta em. johtojen ja rakennelmien uusimis- tai kunnossapitotöiden tekemistä tai vaihtoehtoisesti siirtää ne kustannuksellaan johtoa hallinnoivan toimijan kanssa yhdessä sovittavin periaattein.

Asemakaavamääräysten toteutuminen edellyttää, että hankkeesta annettujen lausuntojen sisältö ja ehdot otetaan huomioon.

Naapureiden kuuleminen

Hakemukseen on lisätty luotettava selvitys siitä, että kuultu naapuri on tietoinen hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys hänen kannastaan hankkeeseen. Naapuri ei ole jättänyt huomautuksia hankkeesta. Loput kuultavista naapurikiinteistöistä ovat hakijan hallinnassa. Kokkolan kaupungin hallinnoimia naapurikiinteistöjä ei ole vaadittu kuultavan.

Muuta huomioitavaa, yhteenveto

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. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee ottaa huomioon lupaehtojen ohella hankkeesta saatujen lausuntojen sisältö.

Myönnetään vakuutta vastaan aloittamisoikeus RakL 78 §:n mukaisesti rakennustöiden suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta. Ennen töiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa 7000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Tavanomainen

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 09.06.2026, Puoltava

Kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki 24.06.2026, Puoltava

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg 22.06.2026, Mahdollistava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Pia Eteläperä 24.06.2026, Ehdollinen

Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 25.06.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

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

Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §
(Muuntajabunkkeri ja aitaaminen)

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Pohjatutkimus

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (RakL 118 §) Vastaava työnjohtaja huolehtii tarkastusasiakirjan täyttämisestä. Tarkastusasiakirja täytetään asiointi.fi-palvelun Tarkastukset-välilehdellä.

Kaupunkisuunnittelupäällikön lausunnon ehdot huomioitava

Kaupunkilupapäällikön lausunnon ehdot huomioitava

Kokkolan Veden lausunnon ehdot huomioitava

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla

Hulevesien hallintaa koskevissa suunnitelmissa on otettava huomioon asemakaavan yleismääräykset.

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

Vaarallisten aineiden pääsy pohjaveteen tulee estää. Kohteet joista vaarallista ainetta voi päästä vuotamaan, tulee varustaa suoja-altaalla tai muulla kaksinkertaisella täysin nestetiiviillä suojarakenteella. Lattiat, kulkutiet ja pysäköintiin käytettävät alueet tulee kestopäällystää täysin nestetiiviillä materiaaleilla.

Kohdetta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin, RakL 43b §.

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

03.07.2026

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 03.07.2026

Päätös on lainvoimainen 11.08.2026 (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.