

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 02.07.2026

Pykälä: 145 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-196

Hakija

Kiinteistö Oy Kokkolan Isokatu 5

Rakennuspaikka

272-1-9-20

Isokatu 5

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

12.03.2026

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §
(Liiketilän muutos ravintolaksi)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Uusisalo Kati	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Uusisalo Kati	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 liiketilän käyttötarkoituksen muuttamisen ravintolaksi.
Ravintola tarjoaa noutoruokaa ja lisäksi tilassa on 10:lle henkilölle

asiakaspaikkoja.

Hakemukseen on liitetty hallintaselvitys ja valtuutus luvan hakemiseen.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava n:o 1/78, hyväksytty 01.02.2016. Tontti on ko. asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

Naapureiden kuuleminen

Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Yksi naapureista on osoittanut huolensa toiminnasta aiheutuvien hajuhaittoja kulkeutumisesta heidän kiinteistölleen.

Hakija on antanut vastineen naapurin huomautukseen:

”Ravintolaan asennetaan ammattikäyttöön tarkoitettu Type 1 rasvakupu teollisilla rasvasuodattimilla. Tämä on alan standardi juuri tämäntyyppisille keittiöille, ja poistoilma johdetaan asianmukaisesti ulos rakennuksesta. Olemme sitoutuneet huolehtimaan, että toiminnastamme ei aiheudu haittaa naapureille.”

Naapurin jättämän huomautuksen ei voida katsoa estävän luvan myöntämistä.

Poikkeukset

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen koskien Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä vaatimuksia. Rakennukseen ei ole esteetöntä kulkua, eivätkä wc-tilat sovellu pyörätuolin ja pyörillä varustetun kävelytelineen käyttäjille.

Poikkeamaista on perusteltu seuraavasti:

”Esteettömyysramppia ei voida helposti toteuttaa, koska ramppi tulisi tontin ulkopuolelle ja viereisen liiketilan eteen. Kyseessä niin vanha

rakennus ja lattiataso on katutasoon nähden korkealla, joten rampille tulisi pituutta paljon.”

Koska sisäänkäynti ei ole esteetön ei ole tarkoituksen mukaista vaatia myöskään wc-tiloja rakennettavan esteettömyysmääräysten mukaisesti.

Lisäksi hakemukseen on liitetty perustelut sille, miksi hankkeen yhteydessä ei paranneta rakennuksen energiatehokkuutta
Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13 mukaisesti:

”Taloudellisesti vanhan rakennuksen osan (Joka kahden muun rakennuksen välissä) pelkästään liiketoimintamuotoa tiloissa vaihtamalla ei ole taloudellisesti järkevää.”

Huomioiden hankkeen laatu ja laajuus voidaan hyväksyä Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen YM asetus 4/13 koskevista vaatimuksista.

Yhteenveto

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää muutoin kuin edellä mainituin osin sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan aloittamisoikeus RakL 78 §:n mukaisesti. Ennen töiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa 1000 € suuruinen vakuus.

Vaativuus

Tavanomainen

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 27.05.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 26.05.2026,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 26.05.2026, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Niina Häkkinen 27.05.2026,

Asiakirjat ja selvitykset

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: Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm Puh. 040-8068 029

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §
(Liiketilan muutos ravintolaksi)

Lupamääräykset

Hakijan pyynnöstä ja hakijan asettamaa 1 000 €:n vakuutta vastaan hakijalle myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (RakL 78 §).

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

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

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>

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 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 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.