

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 14.09.2026

Pykälä: 192 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-266

Hakija

Black Smoke Oy Ltd

Rakennuspaikka

272-34-4-19

Vasarakuja 15

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

19.05.2026

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö RakL 42.3 §

(Toimistotilojen muutos korjaamo- ja tuotemyyntiä palveleviksi tiloiksi sekä julkisivumuutoksia. Kosteusvaurioiden korjauksia. Talousrakennuksen muutos julkisivun osalta ja käyttötarkoituksen muutos varastoksi)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Hämäläinen Jaakko	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Hämäläinen Jaakko	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut:

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty

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

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Hankkeessa muutetaan toimistorakennus osin autojen korjamiseen soveltuvaksi ja osin yrityksen myyntiä palveleviksi tiloiksi. Päärakennuksen julkisivua muutetaan värityksen ja julkisivua koskevien muutosten osalta. Talousrakennuksen julkisivumateriaali muutetaan ja sisätilat muutetaan varastokäyttöön. Lisäksi rakennuksessa korjataan todettuja kosteusvaurioita.

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

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 34/13, joka on hyväksytty 13.5.2024. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue (KTY), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen on kielletty lukuunottamatta alle 100 neliömetrin suuruista myymälätilaa. Asemakaavamääräysten perusteella rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva pihasuunnitelma, jossa on suunniteltu piha-alueiden jäsentely, pysäköinti, mahdollinen aitaaminen, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, kalustus ja hulevesien viivyttäminen sekä viereisten tonttien kulun (myös rakennusaikana) varmistavat jäsentelyt. Korttelialueen rakennusten julkisivut, piha-alueiden järjestelyt sekä energiatielle ja satamatielle avautuvat näkymät tulee suunnitella siten, että luodaan korkealaatuista kaupunkikuvaa. Kadun varressa, rakennusalan ulkopuolisilla alueilla on

istutettava vähintään 2 kpl puuta tai pensasta 100 m² kohden.
Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m² kohti.
Rakennuspaikka sijoittuu pohjavesialueelle.

Rakennuksen tuleva käyttö on asemakaavan määräämän käyttötarkoituksen mukainen. Rakentamislupahakemuksen liitteeksi on toimitettu asemapiirros, jossa on esitetty tontin toiminnot, pysäköinti ja hulevesien johtaminen. Autopaikkojen lukumäärä on asemapiirroksen perusteella asemakaavan mukainen. Sijoittamisen edellytyksistä on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto. Julkisivua koskevista muutoksista on saatu kaupunginarkkitehdin puoltava lausunto. Koska rakennuspaikka sijoittuu pohjavesialueelle on hakemuksesta pyydetty ympäristövalvonnan lausunto, jonka johdosta lupapäätökselle sisältyy ehtoja hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen.

Rakennuksessa on todettu aikaisemman omistajan toimesta kosteusvaurioita, joiden johdosta rakennuksesta on laadittu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 5.7.2021. Rakennussuunnittelija on laatinut kuntotutkimuksen ja hakemusta saadun terveystarkastajan lausunnon pohjalta vastineen. Hakemukselle on nimetty kosteusvaurion korjaustyön suunnittelija. Lupapäätökselle sisältyy ehtoja kosteusvauriokorjauksiin liittyen.

Hakemukseen on liitetty selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvitys heidän kannastaan hankkeeseen. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten sekä saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että hanke täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Black Smoke toimitil

Paloluokka P3

Ajoneuvosuoka osastoidaan omaksi alueeksi ei30.
rakennuksessa väestönsuoja

Luvan rakennus 2

Varasto

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki 20.04.2026, Puoltava

Kaava suunnittelija Sami Karjalainen 24.03.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 14.08.2026, Palautettu

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 07.09.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 21.05.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 05.08.2026, Puoltava

Pia Eteläperä 15.04.2026,

Tekninen Karttatilaus 24.03.2026,

Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 18.06.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Karhulahti Arimatti

Pia Eteläperä, 15.04.2026

Asemapiirustus - Lisätty AP

Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä
Havainnekuvat
Julkisivupiirustus - Talousrakennuksen muutokset varastoksi.
Rakennusvalvonnan puna
Julkisivupiirustus - PÄÄRAKENNUS Muutettu rakennuksen pääväri ja tehty luettelointi
Kaupparekisteriote
Kosteudenhallintaselvitys
Leikkauspiirustus - Vuodelta 2018
Muu liite - Vastine terveystarkastaja lausuntoon
Muu liite
Muu liite - Ideastrutura raportti mihin vastineessa viitataan
Naapurien kuuleminen
Pohjapiirustus - Tehty muutokset
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Ei tarvi kuittia, kauppakirjassa maininta kui
Valtakirja - Yhtikouksen ptk:ssa
Virallinen rakennuslupakarttapaketti - Rakennuslupakartat liitteineen.
Väriyssuunnitelma - <https://tikkurila.fi/varit/korppi-d129>
Linkki pääväriin

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

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Korjaussuunnitelma kosteusvaurioiden osalta

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Ympäristövalvonnan lausunnon mukaisesti puhtaat kattovedet voidaan imeyttää tontilla. Piha-alueen päällystetyiltä alueilta hulevedet tulee johtaa kunnan hulevesiverkostoon öljynerotuskaivon kautta.

Ympäristövalvonnan lausunnon mukaisesti johdettaessa vesiä korjaamotiloista jätevesiverkostoon tulee korjaamotiloissa olla öljynerotin.

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

Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelijan tulee laatia korjaussuunnitelma rakennuksessa todettujen kosteusvaurioiden korjaamiseksi.

Korjaussuunnitelma ja siihen liittyvät rakennesuunnitelmat tulee lisätä sähköisesti eKokkola järjestelmään.

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

Mikäli korjauskohde sisältää asbestia tulee hankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

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

15.09.2026

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 päätöksen tehneelle viranhaltijalle. 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 15.09.2026

Päätös on lainvoimainen 23.10.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tehneelle viranhaltijalle 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 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.