

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja

Päätöspäivämäärä 30.09.2026

Pykälä: 208 §

Rakentamislupapäätös 272-2026-287

Hakija

Videsten Oy Ab

Rakennuspaikka

272-411-2-154

Sjösintie 5

67400 KOKKOLA

Asian vireilletulo

23.06.2026

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RakL 42.3 §

Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvä korjaus- tai muutostyö RakL 42.3 §

(Talousrakennuksessa sijaitsevien kokous- ja saunatilojen käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoksi. Energiatehokkuuden parantaminen)

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Karhulahti Arimatti	Tavanomainen
Rakennussuunnittelija	Karhulahti Arimatti	Tavanomainen

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Päätöksen perustelut

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 45 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset 48 §:ssä.

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Rakentamishanke käsittää talousrakennuksessa sijaitsevan kokous- ja saunatilojen muuttamisen asuinhuoneistoksi. Muutostyöt tapahtuvat olemassa olevan rakennuksen sisätiloissa. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä parannetaan asuinhuoneiston osalta rakennuksen energiatehokkuutta yläpohjan ja ulkoseinän lisäeristyksellä.

Rakennuspaikka sijaitsee Orreksentien eteläosan yleiskaava-alueella. Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana ja sen hyväksytty 10.6.2024. Rakennuspaikan yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on AR eli rivitalovaltainen asuinalue. Sijoittamisen edellytysten osalta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Kuulemisen yhteydessä ei ole esitetty huomautuksia.

Toteuttamisen edellytysten osalta kaupunginarkkitehti on antanut palautetun lausunnon:

"Rivitalokokonaisuus käsittää 10 huoneistoa, joissa on omat saunattomat pesu- ja wc-tilat. Pesutilan ja kerhotilan muuttaminen yhdeksi asuinhuoneistoksi on totaalinen ratkaisu, jossa esitetyssä muodossaan pieneen huoneistoon muodostuu ylimitoitettut pesutilat. Lähtökohtaisesti sauna ja suihkutila on mahdollista säilyttää erillisenä asuntojen yhteisenä talosaunana. Jäävä pesulaosuus ja toinen wc, kerhotiloineen on luontevaa muuttaa huoneistoksi vaadittavine poistumisteineen, jos tämä on

suunnitelman tavoite."

Olemassa olevissa asuinhuoneistoissa on pesutilat, mutta ei saunaa. Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 8 § edellyttää, että asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat hygienian hoitoa varten. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annettu asetus ei edellytä saunatilojen eikä kerhotilojen toteuttamista. Voidaan katsoa, että kaupunginarkkitehdin lausunnosta huolimatta rakentamislain 48 §:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Hakemukselle liitetyn energiaselvityksen ja erillisen selvityksen perusteella rakennuksen asuinhuoneiston osalta energiatehokkuutta parannetaan muutostöiden osalta. Energiaselvityksen perusteella suunnitteluratkaisu täyttää energiatehokkuuden osalta vaatimukset ominaislämpöhäviötä lukuunottamatta. Voidaan katsoa, että energiatehokkuutta parannetaan Ympäristöministeriön asetuksen (4/13) rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä mukaisesti.

Asuinhuoneiston ovet eivät kaikilta osin täytä Ympäristöministeriön esteettömyysasetuksen 4 § mukaista kulkuaukon vapaata leveyttä. Tältä osin voidaan katsoa, että muutostyössä voidaan käyttää olemassa olevia ovina rakentamislain 30 §:n mukaisesti.

Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten ja selvitysten, saatujen lausuntojen sekä edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että Rakentamislain 44 §:n mukaiset sijoittamisen ja 48 §:n mukaiset toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Vaativuus

Tavanomainen

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 13.08.2026, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 03.08.2026, Palautettu

Pelastuspäällikkö Jouni Leppälä 29.06.2026, Ehdollinen

Ympäristöterveystarkastaja Mari Viirret 29.06.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Leikkauspiirustus, Julkisivut ja leikkaus

Pohjapiirustus

Energiaselvitys

Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Lainhuutotodistus

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupakartat

Alkuperäisen rakennusluvan pohjapiirustukset

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

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

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

01.10.2026

NähtävilläolopaikkaKokkolan 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 01.10.2026

Päätös on lainvoimainen 10.11.2026 (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.