

**Biltema Real Estate Finland Oy, 272-28-2-2, Höyläämönkatu 4,
Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §, Energiakaivo RakL 42.1 §, Muu
lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 § (Liikerakennuksen
rakentaminen, 19 kpl maalämpökaivoja ja huoltopihan aitaaminen)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 29.10.2025 § 126
608/10.03.00.02/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 29.10.2025

Pykälä:

Rakentamislupapäätös 272-2025-325

Hakija

Biltema Real Estate Finland Oy

Rakennuspaikka

272-28-2-2

Höyläämönkatu 4

67100 KOKKOLA

Asian vireilletulo

17.10.2025

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §

Energiakaivo RakL 42.1 §

Muu lupaa edellyttävä rakennuskohde RakL 42.2 §

(Liikerakennuksen rakentaminen, 19 kpl maalämpökaivoja ja huoltopihan
aitaaminen)

Uusi rakennus

Luvan rakennus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus

6519,0

6519,0

47360,0

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

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

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset on määritelty Rakentamislain 48 §:ssä.

Rakentamislupahakemus kohdistuu kiinteistölle 272-28-2-2, osoitteeseen Höyläämönkatu 4. Kiinteistöllä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 21.2.2024. Asemakaavan mukaisesti kiinteistö on toimitilarakennusten korttelialue, johon saa rakentaa liike-, myymälä- ja toimistorakennuksia, rakennuksia logistiikka- ja terminaalitoimintoja varten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaupunkisuunnittelu on antanut sijoittamisen edellytysten osalta puoltavan lausunnon. Rakennuspaikan kiinteistönmuodostus ei kaikilta osin noudata asemakaavan mukaista tonttijakoa. Rakentamislain 43 b § mahdollistaa alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentista säädetystä poiketen rakentamisluvan myöntämisen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Lupapäätökseen on lisätty rakentamislain 43 b §:n mukaisesti ehto, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

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.

Hakijan pyynnöstä myönnetään vakuutta vastaan lupa rakennustyön aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta perustustöiden osalta (RakL

78 §). Mikäli perustustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaa 30 000 € suuruinen vakuus.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennusalueen rajan ylityksestä 0,99 metrillä. Vähäisen poikkeaminen osalta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Myönnetään Rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten käyttöturvallisuudesta (1007/2017) § 18. Pääsisäänkäynnin ovi on suojattu kinostumisesta katoksilta. Osa ulko-ovista jätetään kausittaisesta tai vähäisestä käytöstä johtuen suojaamatta, näiden kulkuväylien kunnossapito varmistetaan kiinteistön huoltotoimin.

Rakennuksessa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan 800 henkilöä ja kahvilatilan henkilöiden enimmäismääräksi 170 henkilöä.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

Paloluokka P2

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 23.09.2025, Ehdollinen

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki 03.10.2025, Ehdollinen

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 25.09.2025, Puoltava

Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop 23.09.2025, Puoltava

Kokkolan Vesi, verkostoasiantuntija Sonja Marin 22.09.2025,

Palotarkastaja Jere Hosionaho 14.10.2025, Puoltava

Ympäristöterveystarkastaja Niina Häkkinen 29.09.2025,

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma)

Hulevesisuunnitelma

Naapurien kuuleminen

Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Savunpoistosuunnitelma

Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Virallinen rakennuslupakartta

Julkisivujen väriyssuunnitelma

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä

Pääpiirustukset

Rakennusvalvontapäällikkö

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

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Lujuuslaskelmat

Lämmitys-suunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennekatselmus

Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus

Väestönsuojan 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.

Johtavan ympäristötarkastajan lausunnon ehdot huomioitava

Ympäristöterveystarkastajan lausunnon ehdot huomioitava

Palotarkastajan lausunnon ehdot huomioitava

Tämän luvan edellyttämä väestönsuoja on oltava valmis ja

käyttökunnossa

Infralausunnon ehdot huomioitava

Kokkolan Veden lausunnon ehdot huomioitava

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitoksella

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoituslaitteistolla

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty asemakaavan mukaisesti kiinteistörekisteriin (RakL 43 b §).

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

Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä

Palokatko-pöytäkirja ja palokatkojen toimeenpano sekä dokumentointi esitettävä rakennustarkastajalle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

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

Julkaisupäivä

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

Valitusosoitus

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti rakentamislain sekä annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää rakentamislupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi edellä esitetyin ehdoin.