

29.10.2025

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 119

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 120

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Aino Riikkilän, varalle Teemu Koskelan.

**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

29.10.2025

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

29.10.2025

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.

29.10.2025

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

Kaavasuunnittelija 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 värityssuunnitelma

Selvitys rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen
määrästä

Pääpiirustukset

29.10.2025

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

Kosteudenhallintaselvitys- ja suunnitelma

**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

29.10.2025

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

29.10.2025

yhteydessä

Palokatkopöytäkirja 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

4.11.2025

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.

Pekka Nurmi

Satu Kalliokoski

29.10.2025

puheenjohtaja

pöytäkirjanpitäjä

Tarkastettu

Tiina Autio

Aino Riikkilä

Todistan pöytäkirjaotteen oikeaksi ja että pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen ollut säädetyllä tavalla nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kokkolassa 03.11.2025

[järjestelmällekirjoitettu]

Taru Tuoretmaa-Björk
palvelusihteri

29.10.2025

Valitusosoitus

Päätökseen voi hakea muutosta hallintovalituksella. Valitus on tehtävä kirjallisesti Vaasan hallinto-oikeudelle. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämistä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille. Valitusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen valitusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 4.11.2025

Päätös on lainvoimainen 11.12.2025 (julkaisupäivä + 7+30 vrk ja pyhät huomioitava)

Vaasan hallinto-oikeudelle osoitettu kirjallinen valitus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Osoite ja muut yhteystiedot valituksen toimittamiselle:

Vaasan hallinto-oikeus,

PL 204, 65101 Vaasa,

vaasa.hao(at)oikeus.fi

Puh. 029 5642 780.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Oikeudesta tehdä valitus lupapäätökseen säädetään rakentamislainsäädännössä (179–183 §.)

Valituskirjelmä ja sen toimittaminen:

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- Päätös, josta valitetaan, sekä se, mistä valitetaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.

- Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

29.10.2025

- Kirjelmässä on mainittava valituksen 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 lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus 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.

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään,

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

Kokkolan kaupunki

Kauppatori 5, 67100 Kokkola

PL 43, 67101 Kokkola

kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty XX.XX.XXXX

29.10.2025

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisessä
lupapalvelussa 4.11.2025