

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 24.04.2026

Pykälä: 7 §

Valmistelija: Minna Torppa

Poikkeamislupapäätös 272-2026-82

Hakija

Jukkola Food Oy

Rakennuspaikka

272-432-271-2 272-432-22-66

Alaviirteentie 144

68230 LOHTAJA

Asian vireilletulo

16.12.2025

Toimenpide

Laajennus

Rakennetaan laajennus nykyiseen meijerirakennukseen.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Lohtajan kylän

Päivärinnankangas -niminen tila RN:o 22:66 (272-432-22-66, pinta-ala

6817 m²), sekä noin 8650 m²:n suuruinen määräala Salmimäki nimisestä

tilasta RN:o 271:2 (272-432-271-2). Rakennuspaikka on hakijan

omistuksessa, lainhuutotodistus -, sekä määräalan kauppakirja on

hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikalle johtaa kaksi olemassa olevaa

liittymää, joista toinen on Alaviirteentieltä ja toinen Salmimäentieltä.

Rakennuspaikan osoite on Alaviirteentie 144.

Rakennuspaikalla sijaitsee maitotaloustuotteiden ja juuston valmistamiseen erikoistuneen yrityksen tuotantorakennus. Käytettyä rakennusoikeutta rakennuspaikalla on hakemukseen liitetyn kerrosalalaskelman mukaisesti noin 785 k-m². Yritykselle on myönnetty meijerituotteiden valmistukseen aiemmin voimassa olleen ympäristösuojelulain (86/2000) 28 §:n mukainen ympäristölupa 9.12.2008 (Lohtajan Tekn.ltk 51 §).

Hanke:

Olemassa olevan tuotantorakennuksen laajentaminen yhteensä 500 k-m²:llä. Yhteenlaskettu kerrosala laajennustoimenpiteen jälkeen on noin 1272 k-m² kun hankkeen yhteydessä puretaan 12 k-m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarvetta (AKL 72 § 1 mom) koskevista säädöksistä. Alueella ei ole asemakaavaa, eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Lisäksi poikkeamista haetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä. Rakennettaessa muuhun kuin asunto- tai maataloustarkoitukseen, rakentamisen enimmäismäärä on 25 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 800 m².

Vaikka rakennusjärjestyksen määräys rakentamisen enimmäismäärästä koskee asemakaava-alueen ulkopuolisia rakennuspaikkoja muualla kuin ranta-alueella, on edellä oleva rakennusjärjestyksen kohdan 8.2 määräys rakennusoikeudesta lähin sovellettavissa oleva rakennusoikeutta koskeva määräys nyt kyseessä olevalla rakennuspaikalla. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ei ole huomioitu ranta-alueiden rakentamisessa muita kuin pysyvään asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja. Rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan päivittämässä

uuden rakentamislain voimaan tulon vuoksi ja uuden rakennusjärjestyksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2027.

Hakijan esittämät erityiset syyt ja hakemuksen perustelut:

”Hakemuksen perustelut

Kiinteistön tuotanto- ja varastointikapasiteetti on jäänyt pieneksi liiketoiminnan kasvaessa. Nykyisten tuotantolinjastojen johdosta ainut järkevä laajennussuunta on suunnitelmien mukaisesti länteen, josta hakija on ostanut määräalan kiinteistöstä 272-432-271-2. [...]

Laajennus tullaan rakentamaan kiinteistöjen rajan yli ilman palomuuria.

Arvio hankkeen vaikutuksista ympäristöön

Naapureita on kuultu hankkeen suunnitteluvaiheessa ja heiltä on saatu suostumus. Kiinteistön käyttötarkoitus ei muutu nykyisestä. Hankkeella ei ole negatiivista vaikutusta ympäristöön eikä kaavoitukselle.”

Kaavallinen tilanne:

Alueelle laadittu Lohtajan keskustan osayleiskaava (hyväksytty 14.3.1988) on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa rakennuspaikka tilan RN:o 22:66 osalta on asuinpientalojen aluetta, AP, ja määräalan osalta maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, M.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on toimittanut selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Hakemuksesta on kuultu naapurina myös Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualuetta tienpitäjänä ja lisäksi yksi naapureista on kuultu viran puolesta kirjeitse.

ELY-keskus toteaa naapurin kuulemislausunnossaan, ettei laajennushanke vaikeuta tienpitoa, eikä se juurikaan muuta liikenneturvallisuuksilannetta nykyisestä maantien 18015 ollessa erittäin vähäliikenteinen tie.

Puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan ELY-keskus suhtautuu kielteisesti, eikä vastaa maanteiden aiheuttamista

pöly-, melu- tai värinäihaitoista. Muilta osin ELY-keskuksen liikennevastuualueella ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Yksi rakennuspaikan naapureista otti kantaa hankkeen vaikutuksista alueen pintavesien hallintaan. Annetussa huomautuksessa todetaan, että laajennushankkeessa tulisi huomioida, ettei mahdollisella pelto-ojien tukkimisella aiheuteta vesien lisääntymistä naapuritontilla – varsinkin kun jokeen laskeva olemassa oleva oja ei toimi kunnolla. Huomautuksessa ehdotetaan uuden ojan tai putken kaivamista tilojen RN:ot 3:46 ja 22:66 väliselle rajalle.

Huomautukseen on laadittu vastine, jossa todetaan seuraavaa.

”Naapurin huomautus koskien kiinteistön 432-271-1 hulevesien johtamista pois tontilta. Rakentamisen yhteydessä tullaan rakentamaan poistoputki huomautuksen antaneen tontin rajalta aina Lohtajan jokeen asti. Putken linjaus on piirretty asemapiirroksen.”

Yhteenveto

Hankkeena on olemassa olevan tuotantorakennuksen laajentaminen rakennuksen läntiseen pätyyn -, sekä kahteen kohtaan rakennuksen pohjoisella sivulla sijoittuvalla laajennusosalla. Alaviirteentien ja Lohtajanjoen varrella sijaitseva rakennuspaikka on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealuetta. Rannan suunnittelutarvetta (AKL 72 §) koskevat säädökset tulevat hankkeen lupaharkinnassa sovellettaviksi, koska rakennuspaikka rajautuu Lohtajanjokeen. Hankkeessa poiketaan lisäksi rakennusjärjestyksen rakentamisen enimmäismäärää koskevasta määräyksestä. Sitä vastoin poikkeamista rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyydestä rantaan (30 m jokirannasta) ei ole tarpeen harkita, koska kyse on olemassa olevan tuotantorakennuksen laajentamisesta, eikä etäisyys laajentamistoimenpiteen seurauksena muutu nykyistä pienemmäksi. Edellisen kerran rakennuspaikalla sijaitsevan tuotantorakennuksen

laajentamiselle on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2018.

Valmistelun aikana laajennuksen yhteenlaskettu kerrosala on kasvanut noin 15 m² ja rakennusta on suunniteltu laajennettavaksi kahden kohdan sijaan kolmesta ei kohtaa. Koska suunnitelmamuutosten myötä muutos yhteenlasketussa kerrosalassa on varsin maltillinen ja kolmas laajennusosa sijoittuu laajennusosaa nro 1 kauemmas naapurirajasta ja jokirannasta, on katsottu, ettei muutoksilla ole sellaista vaikutusta naapureiden etuun, että kuuleminen olisi tullut suorittaa uudelleen. Vastineena yhden naapurin huomautukseen on hankkeen asemapiirroksen merkitty avo-ojan putkittaminen Lohtajanjokeen saakka rakennuspaikkana olevan tilan RN:o 22:66 puolella tilojen RN:ot 3:46 ja 3:47 vastaisen rajan läheisyydessä.

Alueella ei ole vireillä oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan laatimista, eikä sellaista ole mainittu myöskään Kokkolan kaavoituskatsauksessa vuodelle 2026. Lähin vireillä oleva asemakaavatyö on Lohtajan kirkonkylän tiealueet, joka on luonnosvaiheessa. Asemakaavan suunnittelualueeseen on otettu mukaan joitakin niistä tienvarsikiinteistöistä, joissa kaavamuutoksen tarve on ilmeinen. Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (hyv. 7.3.2022) Lohtajan keskustan osayleiskaavan päivitystarve on mainittu muiden taajamayleiskaavojen (Kanta-Kokkolan keskustaajama ja Kälviän keskusta) päivitystarpeen ohella maankäytön ohjauksen avaintemassa (9.2), mutta aikataulua yleiskaavatöille ei ole annettu. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä muuhun kuin suoraan maatalouden tuotannollisen toimintaan liittyvää rakentamista ei ole huomioitu erityisillä määräyksillä. Edellä olevasta johtuen olemassa olevan tuotantorakennuksen laajentamishanketta haetaan ratkaistavaksi yksittäisellä poikkeamislupaharkinnalla kaavoituksen sijasta, jotteivat yrityksen toiminta- ja kehittämisedellytykset vaarannu.

Koska kyse on olemassa – ja toiminnassa olevan tuotantorakennuksen

laajennushankkeesta, eikä etäisyys jokirantaan laajennuksen seurauksena muutu, voidaan poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä myöntää. Hakija on esittänyt hakemukselleen perustelut ja erityiset syyt, sekä ilmoittanut hankkeesta naapureille. Myös naapurin muistutus on huomioitu suunnitelmatarkennuksin (avo-ojan putkitus). Hakijalta saadun tiedon mukaisesti laitoksessa käsitellään ja valmistetaan meijerielintarvikkeita. Laajennuksen myötä toiminta kasvaa, mutta eläinperäisen raaka-maidon vastaanotto- ja käsittelymäärät, sekä tuotantomäärä ylipäätään pysyy hakijan antamien tietojen perusteella arvioituna myönnetyn ympäristöluvan lupamääräysten rajoissa. Toiminta ei siten myöskään kasva laajentamisen seurauksena niin, että se edellyttäisi nykyisen ympäristösuojelulain (527/2014) mukaista ympäristölupaa.

Jätevesien johtaminen ja käsittely on rakennuspaikalla järjestettävä voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 27.01.2026, **Puoltava:**

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Lohtajan keskustan osayleiskaava vuodelta 1987. Alueelle ei olla laatimassa uutta kaavaa. Kyseessä on olemassa olevan yritystoiminnan laajentaminen, joka teemallisesti ja muutenkin soveltuu hyvin ympäristöönsä ja kylärakenteeseen. Laajentaminen tapahtuu poispäin Lohtajanjoesta, eikä laajentaminen ole kooltaan kovin suuri. Hanketta voidaan puoltaa.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut

Hakijan vastine

Kaupparekisteriote

Naapurien kuuleminen, 3 kpl

Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus -

Naapurikiinteistö 272-432-271-1

Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - Pohjanmaan elinvoimakeskus

Naapurien suostumukset ja huomautukset - Naapurin huomautus.

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 3 kpl

Valtakirja

Virallinen karttaote, 2 kpl

Päätös

Haettu poikkeaminen (RakL 57 §) alueidenkäyttölain 72 § 1 mom säädöksistä ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä myönnetään.

Perustelut

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- kyseessä on olemassa oleva toiminta ja olemassa olevan tuotantorakennuksen laajentaminen
- laajennustoimenpiteet seurauksena tuotantorakennuksen etäisyys jokirantaan ei muutu
- olemassa olevana luvallisena toimintana se voitaisiin huomioida mahdollisessa tulevassa kaavoituksessa

Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:

- rakennuspaikka on rakennettu ja osittain rakentamatonta peltoa, joilla ei ole erityisiä luontoarvoja

- rakennuksella ei ole erityisiä suojeluarvoja

Poikkeamisluvan myöntäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia, koska:

- kyseessä on olevan tuotantorakennuksen laajentaminen ja eikä yhteenlaskettu kerrosala kasva toiminnan laatu ja rakennuspaikan pinta-ala huomioiden suhteettoman suureksi
- toiminnan laajentamisesta huolimatta tuotantomäärät pysyvät myönnetyn ympäristöluvan rajoissa

Päätöksentekijä: Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen Puh. 040 806 8097

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 57 §, alueidenkäyttölaki 72 § ja Kokkolan rakennusjärjestys.

Julkaisupäivä

28.04.2026

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

Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta. Poikkeamislupa on hyödynnettävä, tai rakentaminen aloitettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

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 28.04.2026

Päätös on lainvoimainen 05.06.2026 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän 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 lähettäjistä 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 maksuunpantu.