

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakentamislupahakemus 286-2025-384

Päätöspäivämäärä 11.02.2026

Rakennuspaikka

286-423-20-2
Pinta-ala 210676.0

Lossitie 19
46810 UMMELJOKI

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
TT Teollisuusrakennusten korttelialue. e=0,25

Kaavanmukainen rakennusoikeus

52669.0 k-m²

Nykytilanne
Rakennettu

Kerrosala
16555.0 k-m²

Päätökset ja hakemukset
Rakenteilla

20514.0 k-m²
14016.0 k-m²

Hakija

atNorth Oy
Sinimäentie 6a
02630 Espoo

Toimenpide

Uusi rakennus
Rakennetaan kolme uutta datakeskusrakennusta ja kaksi uutta muuntamorakennusta sekä datakeskuksen vaatimat sähkökontit, varavoimageneraattorit ja jäähdyttimet.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	12740.0	12740.0	0.0
2	12740.0	12740.0	0.0
3	12740.0	12740.0	0.0
4	499.0	499.0	6360.0
5	500.0	500.0	0.0

Hankkeen vaativuusluokka

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Ympäristönsuojelu Kouvola	05.01.2026	Ehdollinen
Pelastuslaitos Kymenlaakson	20.01.2026	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Ympäristönsuojelu Kouvola, 05.01.2026

Sähköinen liite: Pelastuslaitos Kymenlaakson, 20.01.2026
Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus D1
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus E0
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus F1
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiaselvitys
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus F0
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus D0
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus E1
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - D1 Rakennus, julkisivut
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - F1 Rakennus, julkisivut
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - E1 Rakennus, julkisivut
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Vesijohto- ja viemärilausunto (liitoskohtalausunto) - Liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurien kuulemisen esittelyaineisto
Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - Alustava sammutusjätevesisuunnitelma
Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio - Pela muistio
Sähköinen liite: Johtokarttaote - Liitoskartta
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - E1 Rakennus, leikkaukset
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus
Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet - RAK05B-lomake
Sähköinen liite: Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen - Esittelyaineisto KKTR
Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuvat
Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio - Ennakkoneuvottelun muistio
Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto - Kaupunkikuvatyöryhmän muistio 26.1.2026
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalalaskelma
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma - Hulevesisuunnitelma
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys - Kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - Tontin aitapiirustus
Sähköinen liite: Muu vesien hallinnan liite - Pintatasausuunnitelma
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - CA2 Muuntamorakennus
Sähköinen liite: LVI- suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja - LVI- suunnittelun ja toteutu
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - F1 Rakennus, leikkaukset
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - Meluaidat
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - D1 Rakennus, leikkaukset
Sähköinen liite: Muu ennakkoneuvottelumuistio - Ravan ennakkoneuvottelun aineisto, Ps- ja
arksuunnit
Sähköinen liite: Meluselvitys - Ympäristömeluselvitys
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Sähköinen liite: Poikkeamislupapäätös - Poikkeamislupapäätös
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Paloturva
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - ARK Pääpiirustusluettelo
Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - CA3 Muuntamorakennus
Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma - Savunpoiston periaatteet
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja - Rakenteiden suunnitte
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: Värilliset julkisivut - Värilliset julkisivut
Sähköinen liite: Selvitys rakenteellisesta turvallisuudesta - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarv
Sähköinen liite: Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä tai ääneneristävyydestä - Ulkovaipan ääneneri
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - D1 Rakennus, pohjapiirustus
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Geotekninen suunnitteluraportti
Sähköinen liite: Työmaavesien hallintasuunnitelma - Rakennustyönaikainen hulevesien hallinta
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - D1 Rakennus, vesikattopiirustus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - F1 Rakennus, pohjapiirustus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - E1 Rakennus, pohjapiirustus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - E1 Rakennus, vesikattopiirustus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - F1 Rakennus, vesikattopiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lisäselvitykset:

Naapurien kuuleminen on suoritettu viranomaistyönä. Kuuleminen suoritettiin sekä poikkeamis- että rakentamislupaa varten. Kymmenestä (10) kuullusta naapurista yksi (1) palautti kuulemislomakkeen rakennusvalvontaan määrääjän jälkeen. Naapurilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Poikkeamiset asemakaavamääräyksistä on haettu erillisellä poikkeamislupahakemuksella: viranhaltijapäätös 23.01.2026, 11326/10.03.00.02/2025. Poikkeamiset koskevat ylityksiä asemakaavan määräämistä rakennusalueen rajoista, asemakaavan määräämistä rakennusten vesikattojen ylimpien kohtien korkeusasemista sekä rakennusten sijoittamisesta osittain alueelle, jolle ei ole määrätty rakennusala eikä rakennusoikeutta.

Väestönsuojat: Väestönsuoja toteutetaan rakennusluvalla 286-2024-240 henkilöperusteisesti (ei kerrosalaperusteisesti), sillä kerrosalaperusteisesti rakennettava väestönsuoja olisi tarpeettoman suuri rakennuksessa pysyvästi työskenteleviä varten. Laskentaperusteena on käytetty kerrallaan työskentelevää maksimihenkilömäärää. S1-luokan väestönsuojan suojatilan henkilömäärä on 170 henkilöä. Kiinteistöllä työskentelevän henkilömäärän yhteenlaskettu määrä ei ylitä 170 henkilöä.

Autopaikat: Kaavan mukainen vaatimus: toimistot 1 kpl/60 k-m² (2000 m²) sekä teollisuuslaitokset 60% kahden suurimman työvuoron henkilöistä (60 henkilöstä); vaatimus on yhteensä 69 autopaikkaa. Hankkeessa autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 80 ap, joista LE-paikkoja on kuusi (6), kaksi (2) autopaikka varustetaan sähköautojen latauslaitteilla ja latauspistevalmius tulee lisäksi 14 autopaikkaan.

Puusto: Kaavan mukainen vaatimus säilytettävistä ja istutettavista puista 1 kpl / 200 m², yhteensä 1054 kpl, toteutetaan vähintään 1054 kpl. Hakija on ilmoittanut säilyttävänsä Kymijokeen rajautuvalla ranta-alueella puustosta mahdollisimman paljon ja tarvittaessa tekevän lisäistutuksia.

Datakeskuksiin liittyvien tekniikkapihujen osalta on esitetty selvitys missä todettu sähkökonttien yläpuolisen tilan avoimuusasteen olevan vähintään 30%, jolloin sen vaikutusta kerrosalalaskentaan ei tarvitse huomioida, ja lisäksi avoimuuden perusteella sen painovoimainen savunpoisto on hyväksyttävissä. Avoimuusaste on huomioitava valitessa julkisivumateriaaleja.

Päätös

Lupahakemus hyväksytty

Tämä rakentamislupapäätös on voimassa sillä edellytyksellä, että Kouvolan kaupungin arkkitehdin poikkeamispäätös 11326/10.03.00.02/2025 saa lainvoiman.

Lupamääräykset:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Paalutustyönjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Lämmityslaitteiden katselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Turva- ja merkkivalotarkastus
Loppukatselmus

Muut lupaehdot:

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta LVI-suunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan. Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennushankkeessa tulee laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje käyttöönottotarkastuksen (osittainen loppukatselmus) yhteydessä hyväksyttäväksi.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön, KVV-työn ja IV-työn tarkastusasiakirjaa.

Energiatodistus ja tasauslaskelmat rakennushankkeen kaikkien rakennusten osalta on täydennettävä / tarkennettava lopullista tilannetta vastaavaksi ennen loppukatselmusta (käyttöönottokatselmus).

Rakentamisen aikana syntyvän jätteen ja ympäristölle vaarallisen rakennus- tai purkujätteen (esim. asbesti) lajittelussa, keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa Kymen jätelautakunnan asettamia jätehuoltomääräyksiä.

Pelastusviranomainen: Kohteeseen on toimitettava tarkastus rakennushankkeen aikana. (pelastuslaki 81 a §)

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein.

Kaava-alueella rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva nro tai kirjain rakennusjärjestyksen määräysten mukaan (MRA §84).

Johdettaessa jätevesiä yleiseen viemäriin on noudatettava vesihuoltolaitoksen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Pelastusviranomaisen 20.1.2026 antamassa lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava. Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelun 5.1.2026 antamassa lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.

Poistumistiet on merkittävä akkuvarmennetuilla ja sähköverkkoon kytketyillä opaskilvillä / turva- ja merkkivaloilla.

Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee toimittaa riippumattoman ja pätevän akustiikka-alan toimijan (esim. Finas akkreditoitu) mittauksin osoittama mittausraportti, että rakennuksen ympäristömelusuojaus vaimentaa melun keskiäänitason vaatimuksen ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen (796/2017)

mukaisesti. Mittausraportti ja lausunto määräysten täyttymisestä tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennuksen osaloppu- tai loppukatselmusta.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee toimittaa RakL 111 § mukainen laadunvarmistusselvitys.

Laadunvarmistusselvityksessä on esitettävä olennainen tieto niistä toimista, joilla rakennushankkeeseen ryhtyvä osoittaa varmistavansa rakentamisen suunnitelman mukaisuuden sekä säännökset ja määräykset ja hyvän rakennustavan täyttävän lopputuloksen. Tässä hankkeessa erityisen vaativiksi osa-alueiksi on arvioitu ja joihin laadunvarmistusselvityksessä tulee kiinnittää erityisesti huomiota:

- a. Rakenteellinen turvallisuus, pitkät jännevälit
- b. Palo- ja pelastamisturvallisuus
- c. Akustiikka/melunhallinta
- d. Hulevesien käsittely (rakennustyön aikainen sekä käytön aikainen hulevesi, sammutusveden käsittely)

Hankkeeseen ryhtyvän on toimitettava Rakentamislain 115 §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus lupakohteen teräsrakenteille. Poikkeuksellisen vaativan teräsrakenteen osalta on tarkastus suoritettava sen kantavuuden, lujuuden sekä palonkeston kannalta, RakL 31 § ja 32 §.