

**Origin by Ocean / CABB Oy, 272-44-1-2, Kemirantie, Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 § ja Rakennuksen purkaminen RakL 55 §
(Teollisuusrakennuksen ja siihen liittyvien säiliöiden ja putkisiltojen rakentaminen, etanolitislamo, aitaaminen sekä varastokatoksen, pressuhallin ja varastorakennuksen purkaminen)**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.09.2026
536/10.03.00.02/2026

Valmistelijat Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Asiakirjat Hakemusta koskevat asiakirjat ovat oheismateriaalissa A.

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Päätöspäivämäärä 15.9.2026

Rakentamislupapäätös 272-2026-253

Hakija
CABB Oy

Rakennuspaikka
272-44-1-2
Kemirantie
67900 KOKKOLA

Asian vireilletulo
02.06.2026

Toimenpide
Rakennuksen rakentaminen RakL 42.1 §
Rakennuksen purkaminen RakL 55 §
(Teollisuusrakennuksen ja siihen liittyvien säiliöiden ja putkisiltojen rakentaminen, etanolitislamo, aitaaminen sekä varastokatoksen, pressuhallin ja varastorakennuksen purkaminen)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	5055.5	4932.5	34716.5

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Perämaa Jukka	Vaativa
Pääsuunnittelija	Perämaa Jukka	Vaativa

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakentamishankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella on määritelty Rakentamislain 44 §:ssä ja toteuttamisen edellytykset Rakentamislain 48 §:ssä. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat on määritelty Rakentamislain 5 §:ssä.

Hankkeessa toteutetaan teollisuusrakennus, jonka yhteyteen toteutetaan säiliöitä ja putkisiltoja. Rakennuspaikalla sijaitseva pressuhalli (VTJ-PRT 1029230125) ja varastokatos (VTJ-PRT 103656432V) sekä varastorakennus puretaan. Lisäksi rakennetaan etanolitislamo, johon sisältyy betonilaatalla sijoitettu lastaus- ja purkupaikka, suoja-altaisiin sijoitetut säiliöt sekä noin 27 metriä korkea etanolikolonne huoltoportaineen. Rakennuspaikka aidataan.

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 14/02, joka on hyväksytty 12.5.2003. Rakennuspaikan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuusrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Asemakaavan perusteella autopaikkoja on varattava 1 autopaikka alueella samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti. Asemapiirroksen perusteella asemakaavan mukainen vaatimus autopaikkojen määrästä toteutuu. Sijoittamisen edellytysten osalta on saatu kaupunkisuunnittelun puoltava lausunto.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Kuulemisen yhteydessä saatiin seuraavat (2 kpl) huomautukset:

"Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida läheisen tehtaan ja erityisesti sen tuotevarastojen sijainti ja rehuaineiden kontaminoitumisvaara.

Varastoinnissa ja käsittelyssä tulee kiinnittää huomiota rakennusten tiiveyteen sekä mahdollisten haittaeläinten (hiirien, myyrien ja rottien yms.) tehokkaaseen torjuntaan. Kuljetuksessa, varastoinnissa ja käsittelyssä on huolehdittava, että pölyä ei pääse leviämään ympäristöön eikä ajoreiteille"

"Erikoiskuljetusreitin tilavaraukset tulee huomioida"

Pääsuunnittelija on vastineessaan tuonut esille, että raaka-aine saapuu biojalostamoon muovikelmulla suojatussa paalissa ja siirretään lastauslaiturilta välittömästi sisätilaan välivarastoon. Tuotannon sivuvirtana syntyvä merileväkuitu kerätään teräskontteihin, jotka sijaitsevat puolilämpimissä konteissa rakennuksen länsipuolella. Biojalostamon kiinteistöllä ei säilytetä mitään raaka-aineita ulkona ja normaali kiinteistöjäte kerätään jäteastioihin jätekatokseen, joka sijaitsee rakennuksen länsipuolella. Biojalostamon sisätiloja luokitellaan elintarviketeollisuustiloiksi, joten ympäristön ja tuotantotilojen puhtauteen kiinnitetään erityistä huomiota siitäkin syystä.

Erikoiskuljetusreittien osalta pääsuunnittelija on selvityksessään tuonut esille seuraavaa:

Naapurikuulemiseen toimitettua asemapiirrosta on päivitetty saadun huomautuksen sekä satama ja KIP alueen erikoiskuljetusreiteistä laaditun selvityksen pohjalta. Biojalostamon aita Mikontien puolelta sijoitetaan noin 4 metrin etäisyydelle tiealueen reunasta ja linjausta on tarkistettu Mikontiestä loivasti kohti Satamaa erkanevaa ajoväylää. Aitaan sijoitetaan avattavia osioita myös biojalostamon laitelaahausreittejä varten.

Erikoiskuljetusten osalta on hakemukselta pyydetty infrasuunnittelijan lausunto. Infrasuunnittelijan lausunnossa on tuotu esille, että hakijan tulee huomioida tuulivoimakuljetuksiin mitoitettu erikoiskuljetusreitti ja varmistaa niiden liikennöinnin mahdollisuus myös jatkossa. Erikoiskuljetusreitin osalta hakija on laatinut reittitutkimuksen, joka on pääsuunnittelijan ilmoituksen perusteella huomioitu tontilla olevien toimintojen suunnittelussa. Reittitutkimus on toimitettu rakentamislupahakemuksen liitteeksi.

Pääsuunnittelijan antaman selvityksen perusteella voidaan todeta, että naapureiden kuulemisen yhteydessä annetut huomautukset on huomioitu tontin, toimintojen ja rakennuksen suunnittelussa.

Toteutettavan teollisuusrakennuksen kohdalla sijaitsee kiinteistörasitteita johtovarausten osalta. Hakemukselle on lisätty sopimus kiinteistörasitteiden muuttamiseksi osapuolten välillä. Lisäksi rasi-tetoimitus kiinteistörasitteiden muuttamiseksi on jätetty vireille.

Paloturvallisuuden osalta hakemukselle on laadittu erillinen palotekninen selvitys ja palomallinnus. Väestönsuojan osalta on hakemukselle laadittu selvitys olevan väestönsuojan sijainnista ja riittävydestä.

Väestönsuojaselvityksestä on saatu palotarkastajan puoltava lausunto.

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

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1

ObO FOAK

Paloluokka P1

Sprinklaus

Luvan rakennus 2

Purku

Paloluokka P3

Luvan rakennus 3

Varastorakennus

Paloluokka P2

Lausunnot ja käsittelyt

Infrasuunnittelija Eero Timonen 04.06.2026, Puoltava

Jenni Paavola 27.08.2026,

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki 03.06.2026, Puoltava

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki 02.06.2026, Puoltava

Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen 04.06.2026, Puoltava

Palotarkastaja Jere Hosionaho 05.08.2026, Puoltava

Tekninen Karttatilaus 05.06.2026,
Toimistoarkkitehti Laura Larikka 23.06.2026, Puoltava
Ympäristöterveystarkastaja Nina Kontinaho 01.06.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustukset
Julkisivupiirustukset
Leikkauspiirustukset
Pohjapiirustukset
Tietomalli
Havainnekuvat
Ulkoväriyssuunnitelma
Ennakkoneuvottelumuistio
Valtakirja
Kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Rasitesopimukset
Kosteudenhallintaselvitys
Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
Paloturvallisuussuunnitelmat
Valokuvia
Muut liitteet
Naapurien kuuleminen
Hakijan vastine
Rakennustuoteluettelo
Selvitys erikoiskuljetusreitistä

Lupamääräykset

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
Palokatkosuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
Ilmanvaihtolaitteiden 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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää mahdollisen ympäristöluvan tarve tai olemassa olevan luvan muuttaminen lupa- ja valvontavirastolta. Selvitys ympäristöluvan tarpeesta ja sen mahdollisista ehdoista tulee toimittaa rakennusvalvonnalle ennen rakennuksen käyttöönottoa. Toimintaa ei saa aloittaa ennen lainvoimaista ympäristölupaa, mikäli ympäristölupa on tarpeellinen.

Kiinteistörasitteet tulee siirtää rakennettavan rakennuksen alta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastussuunnitelma ja räjähdys-suojausasiakirjat tulee olla laadittuina ennen rakennuksen käyttöönottoa

Rakennus on varustettava turva- ja merkkivalojärjestelmällä

Rakennus tulee varustaa hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella sammustuslaitteistolla ja paloilmoinin järjestelmällä

Ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §) palomallinnuksen osalta.
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto palomallinnuksen osalta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia kemikaalien vähäisen tai laajamittaisen käytön varastointia ja käsittelyä koskevien lupien tarpeellisuudesta (TUKES tai pelastusviranomainen). Selvitys luvan tarpeesta ja sen mahdollista ehdoista tulee toimittaa rakennusvalvonnalle ennen rakennuksen käyttöönottoa. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennenkuin luvat kemikaalien varastointiin ja käsittelyyn, mikäli sellaiset ovat tarpeen, ovat lainvoimaisia.

Pelastustiet tulee merkitä

Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämisestä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista

Mikäli purkukohde sisältää asbestia tulee hankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Asbestikartoitus tulee laatia ennen purkutöihin ryhtymistä.

Rakentamislain 16 § mukaisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua.

Rakentamislain mukainen ilmastaselvitys sekä päivitetty rakennustuoteluettelo on toimitettava rakennusvalvontaan ennen loppukatselmusta (RakL 38 § ja 122 §).

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosäätö (Kv 21.10.2024 § 98)

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Esittelijä (Rakennusvalvontapäällikkö)

Rakennus- ja ympäristölautakunta myöntää luvan edellä esitetyn mukaisesti:

Päätös