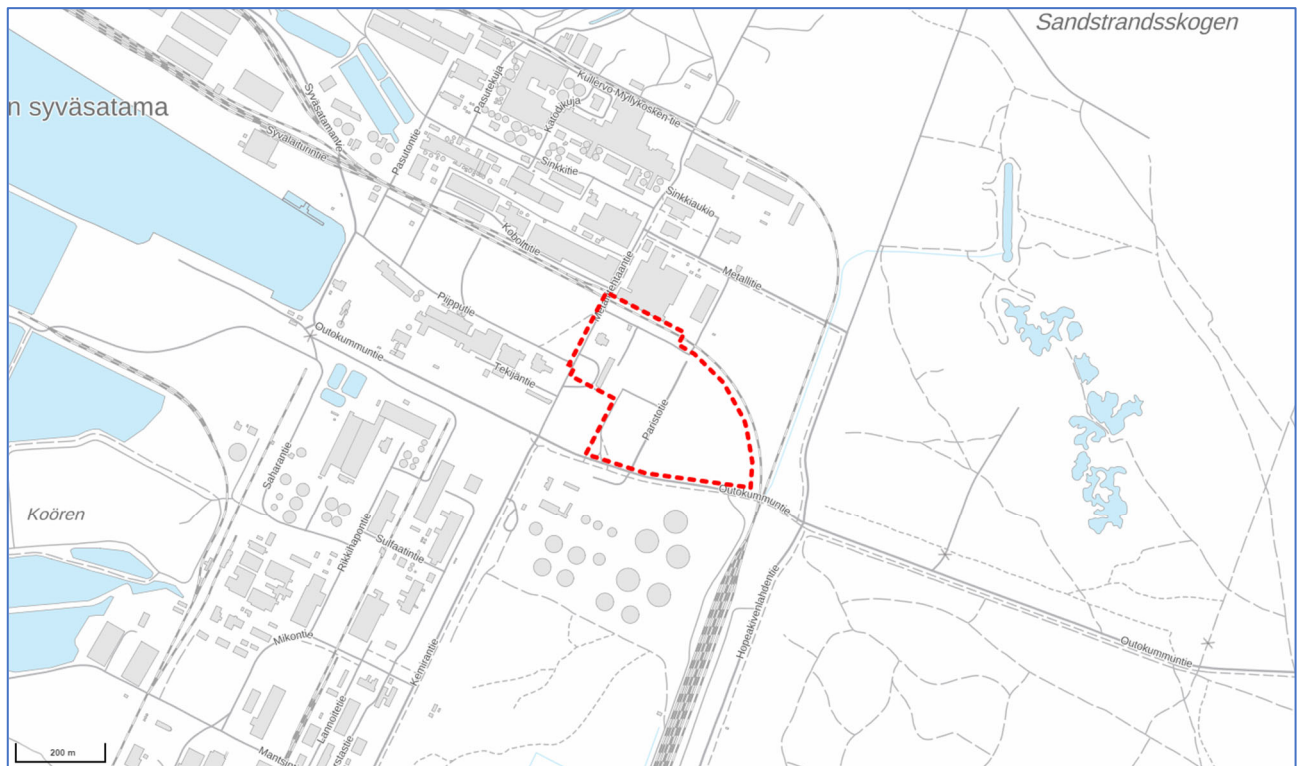




Kuva 1. Suunnittelualan rajausta punaisella rajauksella. Pohjakartta © Maanmittauslaitos.

Kokkolan kaupunki ASEMAKAAVAN MUUTOS; KIP POHJOINEN / LPA KAAVAEHDOTUS

Kaavaselostus 19.4.2023

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	2
2	Tiivistelmä / Sammandrag	3
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Suunnittelualan nykytila	4
3.2	Maanomistus	6
3.3	Suunnittelutilanne	7
3.3.1	Pohjakartta	8
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.1.1	Osalliset	8
4.1.2	Vireilletulo	8
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
4.1.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
5	Asemakaavan kuvaus	10
5.1	Kaavaratkaisu.....	10
5.1.1	Kaavaehdotuksen suhde kaavaluonnokseen.....	11
5.2	Mitoitus	12
5.3	Kaavan vaikutukset.....	12
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
6	Asemakaavan toteutus.....	14

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet
Erillisenä asemakaavakartta mk 1:2000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 19.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos; KIP POHJOINEN / LPA	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 9.1.2023 Ehdotus 19.4.2023	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee KIP-pohjoiselle sijoittuvan tontin 272-41-1-20 itäosaa (LPA-alue ympäristöineen) sekä tonttia 272-41-1-14 (ET-alue). Asemakaavan muutoksella muodostuu KIP-pohjoiselle sijoittuvan tontin 272-41-1-20 itäosa sekä tontti 242-41-1-14.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kokkolan kaupunki Kauppatori 5, PL 43 67100 Kokkola Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen +358 44 780 9360 jouni.laitinen@kokkola.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Vireilletulo:	KH 19.12.2022 § 570	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	2.2.-6.3.2023	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on alueen lisärakentamisen mahdollistaminen.

Asemakaavan muutoksella pysäköimisalue (LPA) siirretään korttelialueen keskeltä sen eteläosaan Outokummuntien varrelle ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ET-alue osoitetaan rautatien puolella suojaviheralueena sekä länsipuoli liitetään T/kem -alueeseen.

Lisäksi asemakaavalla osoitetaan alueen itäosaan sijoittuva pohjavesialue ja tarkistetaan sähkölinjojen nykyinen sijainti.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 10,8 ha ja se sijaitsee Ykspihlajan kaupunginosassa Kokkolan suurteollisuusalueella, Kokkolan Industrial Parkissa (KIP). Asemakaavan muutosalue rajautuu Outokummuntien ja syväsatamaan kulkevan junaradan väliselle alueelle. Alueen likimääräinen sijainti on



osoitettu kansikuvassa. Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen/tavanomainen ja kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle.

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan suurteollisuusalueella, Kokkolan Industrial Parkissa (KIP). Aluetta rajaa etelässä Outokummuntie ja itä/pohjoisosassa syväsatamaan kulkeva junarata. Suunnittelualueelle sijoittuu nykytilanteessa pysäköimisalue sekä konttorirakennus, terveysasema sekä vanha porttirakennus, alueen itäosan ollessa rakentumatonta aluetta. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan käynnistämisestä 19.12.2022 § 570, asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavatyön tavoitteena on alueen lisärakentamisen mahdollistaminen siirtämällä pysäköintialue alueen keskeltä Outokummuntien varrelle. Kaavaratkaisuun on vaikuttanut alueelle sijoittuva pohjavesialue sekä rakennettu kulttuuriympäristö.

Kaavaratkaisussa pääosa alueesta on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). T/kem -alueelle Outokummuntien varrelle on varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa 41. kaupunginosan tonttien yhteiseen käyttöön osoitettuja autopaikkoja (LPA). Lisäksi alueen kaakkoisosaan on osoitettu suojaviheralue (EV).

Planeringsområdet ligger på Karleby storindustriområde, i Kokkola Industrial Park (KIP). Området avgränsas i söder av Outokumpuvägen och i öster/norr av järnvägen till djuphamnen. På planeringsområdet finns för närvarande ett parkeringsområde och en kontorsbyggnad, en hälsostation samt en gammal portbyggnad, medan områdets östra del är obebyggt område. Stadsstyrelsen beslutade starta en detaljplanering, 19.12.2022 § 570. Detaljplanen har liten/sedvanlig påverkan och den godkänns av stadsstyrelsen.

Syftet med planläggningsarbetet är att möjliggöra tilläggsbyggnation på området genom att flytta parkeringsområdet från mitten av området till en plats intill Outokumpuvägen. Planlösningen har påverkats av ett grundvattenområde samt en byggd kulturmiljö som finns på området.

I planlösningen är största delen av området anvisad som kvartersområde för industribyggnader där det finns/får placeras en betydande anläggning som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (T/kem). På T/kem-området intill Outokumpuvägen har det reserverats en områdesdel där bilplatser (LPA) för gemensam användning av tomterna i stadsdel 41 får placeras. I sydöstra delen av området finns dessutom anvisat ett skyddsgrönområde (EV).



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA



Kuva 2. Suunnittelualueen nykytila. Ilmakuva alueelta © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualue jakautuu länsiosan rakennettuun ja itäosan luonnontilaiseen alueeseen. Rakennetulle alueelle sijoittuu toimistorakennuksia pysäköintikenttineen ja hoidettuine nurmikenttineen. Itäosan luonnontilainen alue on maaperältään sora- ja hiekkakerrostumaa (Lähde, Paikkatietoikkuna, Suomen maaperä), joka on kauttaaltaan ruohottunutta ja puskitunutta. Alueella kasvaa jonkin verran koivuja ja mäntyjä. Topografialtaan alue on hyvin tasaista.

Pohjavesi

Suunnittelualueen itäosa sijoittuu osittain vedenhankinnan kannalta tärkeälle 1-luokan pohjavesialueelle; Patamäki (1027251). Pohjavesialueen muodostuvan pohjaveden määräksi on arvioitu 11 000 m³/d. Pohjavesialueella on kolme vedenottamo: Patamäki, Saarikangas ja Galgäsen, joista tällä hetkellä on käytössä pääosin vain Patamäen ottamo (n. 2,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta), jolla on Länsi-Suomen vesioikeuden 25.2.1972 myöntämä lupa ottaa vettä 12 000 m³/d, vedenottamon nykyisen raakavedenottomäärän ollessa n. 6800 m³/vrk (2021). Rakenneselvityksessä (GTK, 2009) mainitaan, ettei Patamäen nykyistä vedenottomäärää (6800 m³/vrk) ole mahdollista juuri kasvattaa ilman vedenottamon alueella tapahtuvaa lämmitystä.

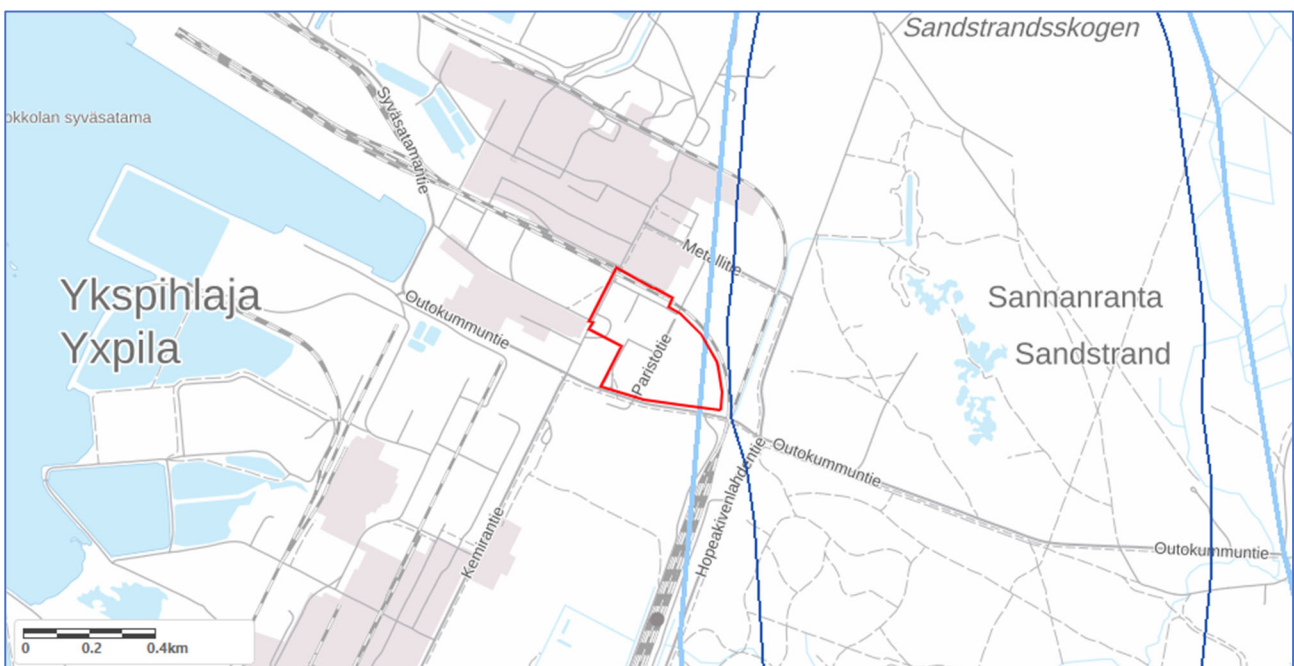


Patamäen pohjavesialueella on tehty useita selvityksiä mm. pohjavesialueiden geologinen rakenne (GTK 2009), virtausmalli (GTK 2011), Patamäen pohjavesialueen yhteistarkkailu vuonna 2021 (Pohjanmaan vesi ja ympäristö ry, 2022) ja suojelusuunnitelma (GTK 2015, luonnos). Suojelusuunnitelmaluonnosta ollaan parhaillaan päivittämässä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on tehnyt luokitus- ja rajausmuutoksia vuonna 2019 Kokkolan pohjavesialueille. EPO-ELY-keskuksella on ollut käytössään mainitut GTK:n julkaisut mm. virtausmallista, pohjavesialueen rajauksen uudelleen rajauksessa.

Nykyisellä Patamäen vedenottamon vedenottomäärällä pohjaveden virtaussuunta on suunnittelualueelta pohjoiseen, kohti merta. Suuremmilla vedenottomäärillä (8000–12000 m³/d) virtaussuunta muuttuu kohti vedenottamoa sekä sieppausalue laajenee suunnittelualueelle. Sieppausalueen laajeneminen suunnittelualueelle ja pohjaveden virtaussuunnan muutos on kuitenkin epätodennäköistä, sillä lähtökohtaisesti tiedetään, että nykyistä ottomäärää ei ole mahdollista kasvattaa ilman vedenottamon lähellä suoritettavaa lisäimeytystä. Lisäksi Kokkolan Vesi suunnittelee raakaveden ottoa Lohtajan Karhinkankaan pohjavesialueelta, joka vähentää osaltaan vedenottotarvetta Patamäen pohjavesialueella tulevaisuudessa. (GTK 2009 ja GTK 2011)

Patamäen pohjavesialueen kemiallinen tila on luokiteltu huonoksi ja määrällinen tila hyväksi. Alue on luokiteltu riskialueeksi. Suurimpia riskejä ovat teollisuus, asutus, pilaantuneet maat, liikenne ja jätevedenpuhdistamo. (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Vesienhoidon toimenpideohjelma 2022–2027).



Kuva 3. Suunnittelualueen sijoittuminen Patamäen pohjavesialueen rajalle. Pohjavesialueen raja osoitettuna vaaleansinisellä ja varsinainen muodostumisalueen raja osoitettuna tummansinisellä. Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella. © Maanmittauslaitos, Suomen ympäristökeskus.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutosalue on osa 1940-luvulta lähtien rakentunutta Ykspihlajan suurteollisuusaluetta. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu vuonna 1961 valmistunut arkkitehtitoimisto Blomsted-Lampénin suunnittelema Outokumpu Oy:n Kokkolan kiisusulaton konttorirakennus, jota on laajennettu 1970-luvun alussa. Päätyjen osalta puhtaaksimuuratusta punatiilestä, ja pitkien julkisivujen



Suunnittelualueen rakennuskanta

- Kiisusulan kontorirakennus
- Terveysasema
- Porttirakennus

Outokummuntie

Paristotie

Metallitehtaan tie

Metalliverkswagen

24

15

50 m

Liikenne

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Suunnittelualueen länsiosa on Boliden Kokkola Oy:n ja itäosa Kokkolan kaupungin omistuksessa.

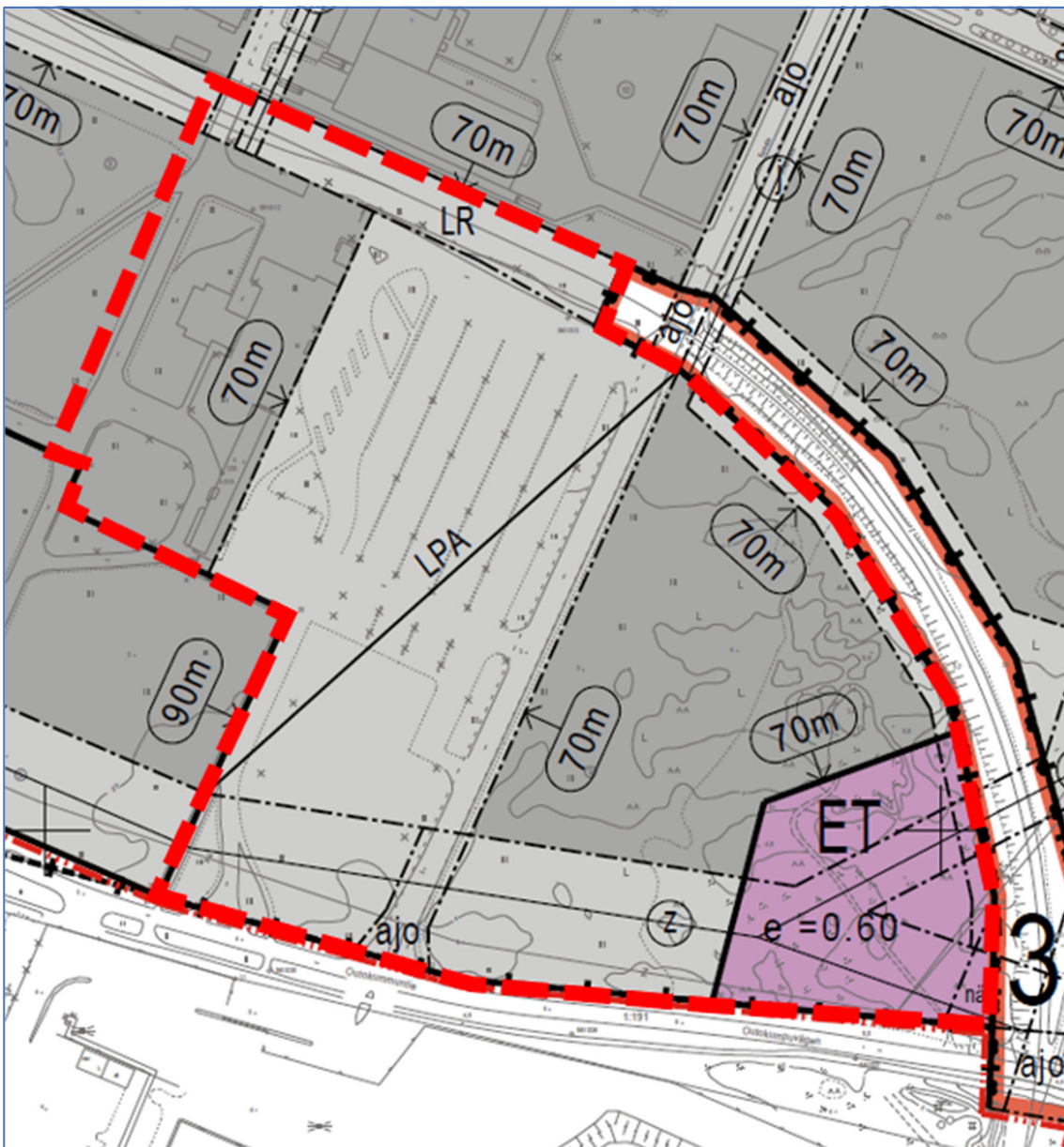


3.3 SUUNNITTELUTILANNE

Keski-Pohjanmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT).

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (oikeusvaikutteinen) työpaikka-alueet avaintemassa suunnittelualue on osoitettu KIP:n alueeksi. Avaintemassa erityiskohteet alueen tehtaat ja laitokset on osoitettu Sveso III-direktiivin laitoksina. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutteisen suurteollisuusalueen osayleiskaavan alueelle (vahv. 6.12.1995), jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Alueella on voimassa asemakaava; 272 41/3 (hyväksytty 11.2.2002), jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueena, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Alueelle on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa 41. kaupunginosan tonttien yhteiseen käyttöön osoitettuja autopaikkoja (LPA). Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta on esitetty alla.



Kuva 5. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla.



3.3.1 Pohjakartta

Kaavatyössä käytetään Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset täyttävää hyväksyttyä pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ lähialueen maanomistajat / toimijat	
Umicore Finland Oy PL 101 67101 Kokkola	Neste Oyj PL 95 00095 NESTE
BOLIDEN Kokkola PL 26 67101 Kokkola	Kokkolan Satama Oy Kantasatamantie 50 67900 Kokkola
γ ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa	
γ ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:	
○ Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat ○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Tukes	
γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat	

4.1.2 Vireilletulo

KH 19.12.2022 § 570

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Nyt laadittava asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten erillistä OAS:a ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

4.1.3.1 Valmisteluvaihe (tammikuu-helmikuu 2023)

Kaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 25.1.2023 § 12, jonka jälkeen kaavaluonnoksesta tiedotettiin keskeisiä osallisia ja se asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 2.2.-6.3.2023 väliseksi ajaksi. Esitetystä kaavaluonnoksesta sai antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot.



Valmisteluvaiheessa saatiin seitsemän lausuntoa sekä yksi mielipide:

Väylävirasto, 9.12.2022

- Julkaisussa ”Kokkolan ja Ykspihlajan ratapihojen tarveselvitys” on esitetty Ykspihlajan väliratapihan raiteiden pidentämistä. Hankkeen toteuttaminen esitetyllä tavalla itäisimmän alueen osalta estäisi kyseisen geometriamuutoksen ja häittäisi merkittävästi väliratapihan mahdollista kehittämistä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 3.2.2023

- Tukes ei näe estettä kaavamuutoksen toteutukselle. Tukes tuo lausunnossaan esiin T/kem -alueelle rakennettaessa tehtävän muutosilmoituksen ja lupahakemuksen yhteydessä tehtävät arvioinnit ja mallinnukset.

Suomen erillisverkot Oy, 10.2.2023

- Hankkeella ei vaikutuksia liiketoimintaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 13.2.2023

- Lisääntyvien ja laajenevien toimintojen suunnittelun olisi hyvä nojautua laajempaan kokonaisuuksia tarkastelemaan suunnitteluun satama ja suurteollisuusalueen laajuus huomioiden.
- Riittävät etäisyydet ajo, johtoalueisiin sekä LR-alueeseen hyvä varmistaa.
- Pohjavesien suojelun näkökulmasta ei lausuttavaa.

K.H.Renlundin museo, 28.2.2023

- Aluetta koskeva asemakaava on valmistunut vuonna 2002, joten sen ajanmukaisuutta tulee Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella arvioida.
- Museon näkemyksen mukaan tarvittavat selvitystoimenpiteet tulee tehdä ja huomioida ne riittävässä laajuudessa rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden turvaamiseksi (MRL 54 §).

Keski-Pohjanmaan liitto, 6.3.2023

- Ei huomautettavaa.

Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjanmaan piiri ry, 6.3.2023

- Vedenottamon tarvitsemille sieppausalueille ja vedenjakaja-alueille ei saa tulla mitään mahdolliseksi juomavedeksi päätyvää pohjavettä vaarantavia toimintoja.
- Kaavamääräyksiä laadittaessa pohjaveden suojelemisen tulee kattaa vedenjakaja-alueet ja sieppausalueen (8000–12000 m³/d).
- Kestopäällysteen tulee täyttää riittävät tiiviysvaatimukset

Kokkolan Vesi, 6.3.2023

- Kokkolan Vesi esittää, että määräystä ”Pintavedet tulee johtaa alueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin” on syytä tarkentaa siten, että pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin.
- Kaivutöissä jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineksia.

MIELIPIDE 1, 6.3.2023

- Patamäen vedenottamon sieppausalueet, virtausten suunnat ja vedenjakajat sekä niiden muutokset tulee huomioida kaavassa niin, että niille ei voida sijoittaa mitään vaarallisia toimintoja.



- Kaavaa laadittaessa ja toteuttaessa on huomioitava myös Patamäen pohjavesialueen suojelusuunnitelma ja muut tehdyt ja tehtävät selvitykset.
- Määräyksiä tarkennettava
- Pohjavesialueen rajan sijainti tulee varmistaa

Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu erilliset tiivistelmät sekä vastineet (*liite 2*).

4.1.3.2 Ehdotusvaihe (huhtikuu-toukokuu 2023)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. MRL 65§:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoitus julkaistaan kaupungin nettisivuilla. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset on saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

4.1.3.3 Hyväksyminen (kesäkuu 2023)

Hallitus tekee hyväksymistä koskevan päätöksen ja siitä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.

4.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutos ei koske vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita. Täten MRL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kuulemisten aikana.

4.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu alueelle aiemmin laadittuun asemakaavaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 KAAVARATKAISU

Suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Alueen rakennustehokkuus on 0,75 ja julkisivun enimmäiskorkeus 70 m. T/kem alue jakautuu kahteen ohjeelliseen tonttiin. Tehokkuutta on nostettu 0,6:sta 0,75:een. Perusteena muutokselle on monimuotoisen tehdaskompleksin rakennusoikeuden laskentatavalle jätettävä varmistus siitä, että kaikki rakenteet ja rakennelmat voidaan järkevästi toteuttaa, vaikka ne eivät varsinaiseen tuotantoyksikköön kuuluisikaan. Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu suojaviheralue (EV).

Alueella oleva pohjavesialue (pv) on osoitettu suojaviheralueeksi sekä teollisuusalueella omalla merkinnällään; Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja (pv).

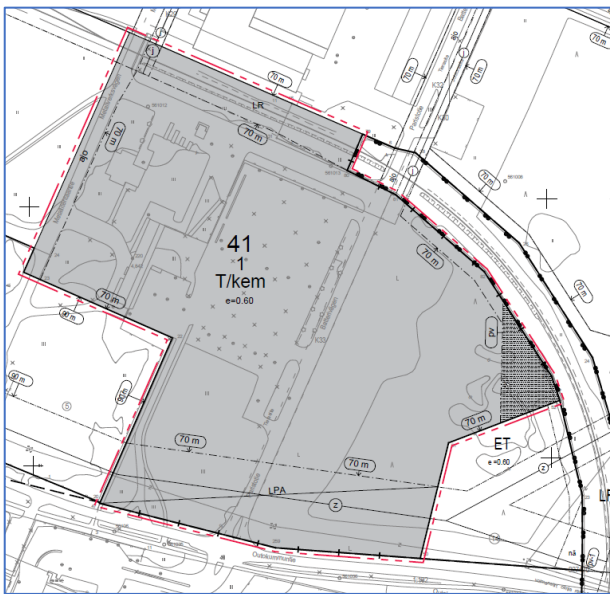
Outokummuntien varrelle on varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa 41. kaupunginosan tonttien yhteiseen käyttöön osoitettuja autopaikkoja sekä alueen länsiosaan ajoyhteys (ajo) jo rakentuneen Metallitehtaantien mukaisesti. Lisäksi alueella oleva rautatieyhteys on osoitettu omalla merkinnällään LR.

Outokummun tien varrella kulkeva sähkölinja on osoitettu nykytilan mukaisesti.

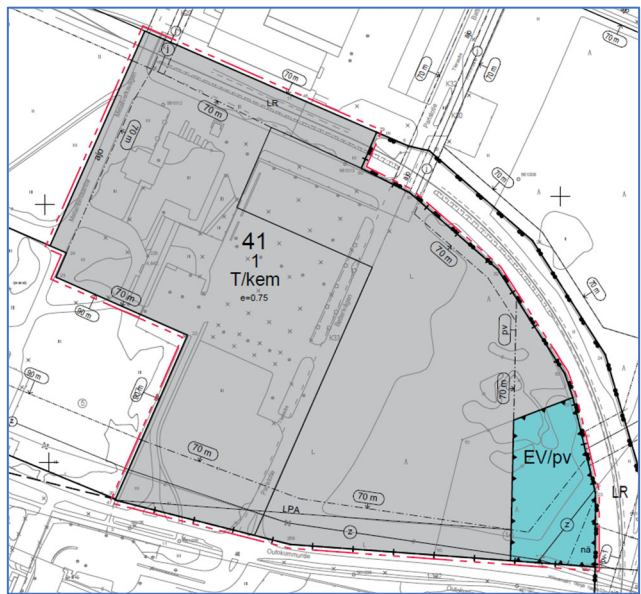
Yleismääräyksinä on lisäksi annettu:



- Vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella on rakentamisessa noudatettava seuraavia määräyksiä:
 - Patamäen pohjavedenottamon raakaveden saanti on turvattava.
 - Suunnittelun lähtökohtana tulee olla vaarallisten aineiden pohjaveteen pääsyn estäminen.
 - Kohteet, joista vaarallista ainetta voi päästä vuotamaan, tulee varustaa suoja-altaalla.
 - Kulkutiet ja pysäköintiin käytettävät alueet tulee kestopäällystää.
 - Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin.
 - Salaojavedet tulee johtaa erillisen tarkastuskaivon kautta sadevesiviemäriin.
- Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto ennen 41 kaupunginosan korttelin 1 alueella sijaitsevien konttori-, portti- ja terveysasemarakennuksia koskevien purkamis-, rakennus- ja toimenpidelupaa koskevien päätösten antamista.



Kuva 6. Asemakaava-alue 9.1.2023



Kuva 7. Asemakaava-alue 19.4.2023.

5.1.1 Kaavaehdotuksen suhde kaavaluonnokseen

Kaavaluonnos on valmistunut päivämäärällä 9.1.2023 ja kaavaehdotus 19.4.2023. Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen, valmisteluvaiheen kuulemisessa saatuun palautteeseen sekä alueelle kohdistuviin suunnitelmiin. Kaavaehdotus on säilynyt pääosin kaavaluonnoksen mukaisena.

Valmisteluvaiheen jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- Kaavarajaus on tarkistettu maanomistajaolosuhteet huomioiden alueen länsiosassa.
- Suunnittelualueen rajausta on laajennettu kaakkoon, pohjautuen alueelle kohdistuviin suunnitelmiin sekä pohjavesialueen suojelemiseen.
 - Laajennusalueen läntinen osa, joka on noin puolet aiemmasta ET-alueesta, on yhdistetty T/kem -alueeseen.
 - Itäinen osa on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), jota on tarkennettu merkinnällä /pv: pohjavesialueella sijaitseva alue tai alueen osa.
- Kaavan nimi on muutettu vaiheasemakaavasta asemakaavan muutokseksi kaakkoisosan (ET-alueen) tullessa mukaan kaava-alueeseen.
- T/kem alueen tehokkuus (e) on nostettu 0,6 → 0,75



- T/kem alue on jaettu kahteen ohjeelliseen tonttiin
- Pohjavesialueelle osoitettu istutettava alue on poistettu. Alue voidaan myös asfaltoida ja siten pintavedet on helposti, ja hyväksyttävästi johdettavissa pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Outokummuntien varteen luonnoksessa osoitettu 41. kaupunginosan tonttien yhteiseen käyttöön osoitettujen autopaikkojen alueen rajausta on tarkennettu
- Sähkölínjan sijainti on tarkistettu vastaamaan nykytilaa
- Pohjaveteen liittyvissä yleismääräystä tarkennettu: *"Pintavedet tulee johtaa alueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin"* → *"Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin."*
- Lisätty yleismääräys rakennettua kulttuuriympäristöä koskien: *Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto ennen 41 kaupunginosan korttelin 1 alueella sijaitsevien konttori-, portti- ja terveysasemarakennuksia koskevien purkamis-, rakennus- ja toimenpidelupaa koskevien päätösten antamista.*

Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty pohjavesialueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskien sekä vaikutusten arviointia on päivitetty muutokset huomioiden.

5.2 MITOITUS

Kaupunginosa / Kortteli	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala (m2)	Rak.oik. (k-m2)
41 / 1 (osa)	T/kem	0,75	100425	75319
41 / 1 (osa)	EV/pv		7276	

Taulukko 1. Kaavaratkaisun mitoitus.

Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan asemakaavaan on esitetty tarkemmin *liitteessä 1*.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnittelu ympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Arvioinnissa verrataan nykykaavaa ja tulevan kaavan tilannetta.

Tämä MRL mukainen asemakaavan muutos koskee laajemman korttelialueen sisäisiä järjestelyjä suunnittelualueen osalla tehostaen sen maankäyttöä ja nostaen suurteollisuusalueen valmiin infrastruktuurin käyttöastetta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan suurteollisuusalueen sisäinen kasvu ilman että toiminnasta tulevien riskien määrä teollisuusalueen ulkopuolelle kasvaisi. Suurteollisuusalueen kasvu vahvistaa koko KIP:n alueen kasvua ja sillä on myönteinen vaikutus alue- ja kuntatalouteen.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan suunnittelualueelle rakentuneen laajan ja väljän pysäköintialueen siirtäminen Outokummuntien varrelle. Pysäköintiin käytettävä alue pienenee jonkin verran, mutta uusi pysäköintialue on mahdollista rakentaa tehokkaammaksi kuin nykyinen. Lisäksi suunnittelualueen pohjoispuolella on 41. kaupunginosan tonttien yhteiseen käyttöön osoitettuja autopaikkoja.

Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa T/kem alueen tehokkuusluvun nostamisen sekä pienialaisen laajennuksen myötä ja pysäköintialueen siirto mahdollistaa laajemman ja yhtenäisemmän rakennusalan osoittamisen. Rakennusoikeuden nosto perustuu tehdaskompleksin laskentatavalle jätettävään varmistukseen, jolla mahdollistetaan kaikkien (myös tuotantoyksikköön kuulumattomien)



rakenteiden ja rakennelmien järkevä toteuttaminen, jolloin rakennusoikeuden nostolla ei ole suoria vaikutuksia varsinaiseen tuotantoyksikköön. Alueen rakentumisen todennäköisyys lähitulevaisuudessa kasvaa, kun alueen houkuttelevuus toimijoiden näkökulmasta lisääntyy.

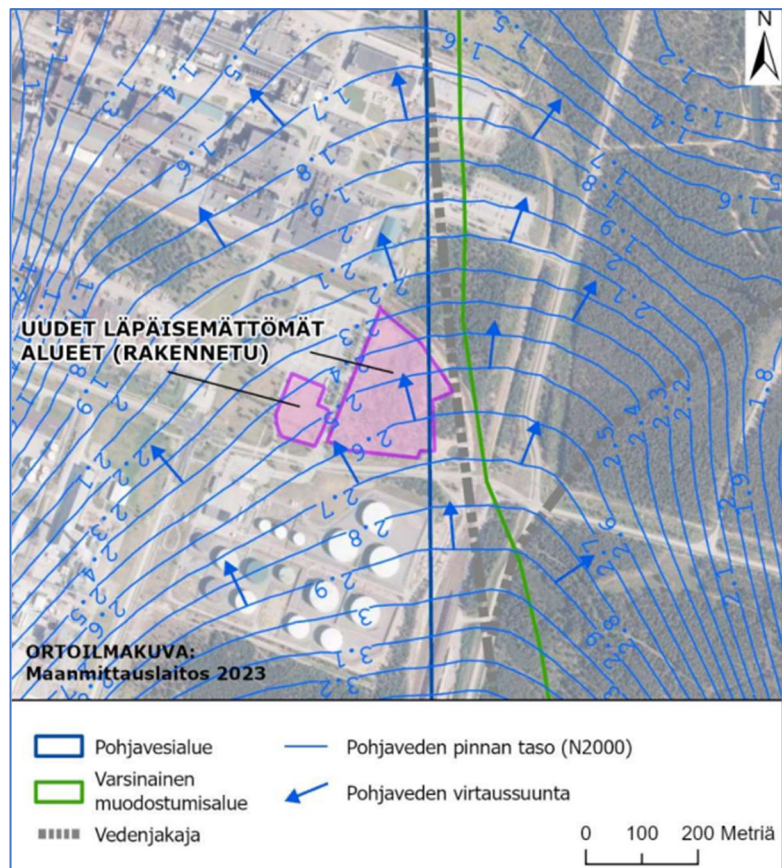
Kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutukset kohdistuvat keskeisesti työpaikkojen lisääntymiseen ja sijoittumiseen korttelialueella sekä työmatka- ja asiointiliikenteeseen. Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa Outokummuntielle, kuten nykytilassakin ja osa lisääntyvästä raskaasta liikenteestä on todennäköisesti korttelialueen sisäistä liikennettä.

Pohjavedensuojelu ja Patamäen pohjavedenottamon raakaveden saannin turvaaminen varmistetaan osoittamalla asemakaavassa pohjavesialueen raja, suojaviheralue sekä pohjaveteen liittyvät kaavamääräykset. Määräysten kautta varmistetaan, että:

- suunnittelun lähtökohtana tulee olla vaarallisten aineiden pohjaveteen pääsyn estäminen,
- kohteet, joista vaarallista ainetta voi päästä vuotamaan, tulee varustaa suoja-altaalla,
- kulkutiet ja pysäköintiin käytettävät alueet tulee kestopäällystää,
- pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin ja
- salaojavedet tulee johtaa erillisen tarkastuskaivon kautta sadevesiviemäriin.

T/kem -alueen laajennus ET -alueelle (osalle, pohjavesialueen ulkopuolelle) ei katsota aiheuttavan lisääntyviä vaikutuksia koska jo ET -alueella voitaisiin sijoittaa nykykaavan mukaan merkittävää rakentamista jopa pohjavesialueelle (ET-alueen itäosaan). Tämä ei enää kaavaehdotuksessa ole mahdollista.

Umicoren laajennuksen YVA-selostuksessa (julkaistu 17.3.2023) alueelle on tehty erillinen pohjavesimallinnus (YVA:n liite 2), jonka raportissa todetaan, että kaava-alueelle suunniteltujen uusien vettä läpäisemättömien pintojen rakentamisen seurauksena pohjaveden pinnan tasossa tai pohjaveden virtaus suunnissa ei tapahdu havaittavia muutoksia. Em. seikat ja erityisesti rakentamisen osoittaminen pohjavesialueen ulkopuolelle parantaa pohjavesien suojelua voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.



Kuva 8. Ote alueelle tehdystä pohjavesimallinnuksesta, jossa osoitettu pohjaveden pinnan taso ja pohjaveden virtausuunnat läpäisemättömien pintojen rakentamisen jälkeen. © AFRY, YVA:n liite 2; Kokkolan tuotantolaitoksen kapasiteetin kasvattaminen - Pohjaveden virtausmallisimulaatiot

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen tehokkaamman maankäytön jo nykyisin teollisuuskäyttöön rakennetulla alueella, jolla pohjavettä (rajattu rakennusalan ulkopuolelle) lukuun ottamatta ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan myönteisiksi.



5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Asemakaava toteutuu erillisten ympäristö- ja rakennuslupaprosessien kautta. Kokkolan kaupunki valvoo ja seuraa alueen rakentumista viranomaistehtäviensä kautta.

Kokkolassa 19.4.2023



Jouni Laitinen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Kokkolan kaupunki



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö
Plandea Oy

