

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Syväsatama, laajennus / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 23.08.2023 § 117
429/10.02.03/2023

Valmistelija

Valmistelijat: Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KÄYNNISTÄMINEN

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 15.5.2023 § 208.

ALUEEN SIJAINTI

Kokkolan sataman pohjoisosassa sijaitseva Syväsatama sijaitsee noin viisi kilometriä Kokkolan keskustasta luoteeseen Kokkolan kaupungin omistamalla alueella. Syväsataman eteläpuolelle sijoittuvat Hopeakiven satama ja Kantasatama. Laivaväylät ovat suunnittelualueen länsi- ja lounaispuolella. Sataman itäpuolella sijaitsee Pohjois-Euroopan suurin kemian- ja metallinjalostusteollisuusalue (Kokkola Industrial Park, KIP). Suunnittelualue rajautuu teollisuusalueella samaan aikaan vireillä olevaan Boliden Kokkola Oy:n omistaman alueen asemakaavan muutosalueeseen. Noin 760 metrin etäisyydelle suunnittelualueen koillispuolelle sijoittuu Natura 2000-luonnonsuojeluohjelmaan kuuluva alue (FI1000003, Rummelön – Harrbådan SAC/SPA).

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 68,7 ha, josta kaavamuutoksen osuus on noin 47,6 ha ja laajennuksen 21,1 ha. Asemakaavan muutos koskee Hopeakiven satamasta noin 2000 m² suuruista aluetta.

TAVOITTEET

Kaavamuutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on mahdollistaa Syväsataman kehittäminen ja sataman toiminnan laajentamisen Kokkolan Satama Oy:n tavoitteiden mukaisesti ja vastata kehittyvän teollisuuden tarpeisiin. Asemakaava laajennetaan lännessä vastaamaan Syväsataman jo toteutuneita kenttäalueita. Alueen toimintoja järjestellään uudelleen alueen pohjoisosassa, jossa noin 4,23 ha suuruinen alue voimassa olevan asemakaavan mukaista satama-aluetta osoitetaan teollisuusalueeksi Boliden Kokkola Oy:n käyttöön erillisellä, saman aikaisesti tekeillä olevalla asemakaavan muutoksella.

Samalla satama-alueen pohjoispuolella laajennetaan asemakaava-aluetta ja pengerretään sekä täytetään uusi noin 4,4 ha suuruinen uloke sataman käyttöön. Alueen luoteisosassa olemassa oleva pengerretty alue täytetään, minkä lisäksi kyseisellä alueella mahdollistetaan Ykspihlajan teollisuusalueeseen liittyvien vaarallisten kemikaalien välivarastointi satamassa ennen niiden kuljetusta.

Syväsataman itäosassa Bolidenin alueella olevaa säiliöille varattua aluetta laajennetaan sataman puolelle raiteiden välisellä alueella.

KAAVALUONNOS

Kaupunkisuunnittelu ja hankkeen kaavakonsultti ovat laatineet asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivämäärällä 2.6.2023.

Kaavaluonnoksessa kaava-alue on osoitettu satama-alueeksi, jonka alue on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin (LS/ks). Sataman luoteisosaan on osoitettu osa-alue, jolle saa/saadaan sijoittaa varastoja myös vaarallisia kemikaaleja varten (Is/kem). Merkinällä mahdollistetaan satamaan tulevien ja sieltä lähtevien tavaroiden välivarastointi ennen niiden jatkokuljetusta. Itäosassa on samalla varauksella osoitettu alue lipeäsäiliöitä varten. Varaus laajentaa itäpuolisella teollisuusalueella olevaa säiliöaluetta sataman nykyisten varastojen sekä raiteiden välisellä alueella.

Lisäksi kaava-alueen kaakkoisosassa on laiturialueelle osoitettu alueen osa, joka on varattu pääasiassa kaupunginosien 41, 43 ja 44 käyttöön palvelemaan teollisuusalueen toimintaa. Hopeakiven sataman tuntumaan sijoitettava, teollisuusaluetta palveleva RoRo-ramppi on osoitettu T/kem-alueena viereisen asemakaavan mukaisesti ja sille on merkitty ajoyhteys (ajo).

Satama-alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.3$. Syväsataman kokonaisrakennusoikeus on noin 206 200 k-m². Kaavamuutoksella ja laajennuksella syväsataman kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 154 570 k-m². Uuden ulokkeen täyttöalue on noin 4,4 ha.

MUU VALMISTELU JA LUVITUS

Satama-alueen toteutusta ohjaa Kokkolan Satama Oy:n Syväsataman ympäristölupa 182/2015/1, Dnro LSSAVI/150/04.08/2012/20.10.2015.

Kokkolan sataman laajennuksen YVA-ohjelma on ollut nähtävillä 15.2.-16.3.2023. Yhteysviranomaisen lausunto YVA-ohjelmasta annettu 18.4.2023.

Uuden kenttäalueen toteutus täyttönä sataman pohjoisosaan edellyttää vesilain (27.5.2011/587) mukaista lupaa. Lupahakemus on jätetty Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle 7.12.2022 (Ramboll Finland Oy 2022) ja hakemusta on täydennetty 28.02.2023 täydennyspyynnön 13.1.2023 Dnro LSSAVI/22392/2022 perusteella (Ramboll Finland Oy 2023a).

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutusten arviointi perustuu em. materiaaliin.

Asemakaava mahdollistaa Kokkolan Syväsataman toimintojen kehittämisen. Rakentamisvaihe työllistää useita ihmisiä ja luo perustaa logistiikkatoimintojen kehittämiseksi alueella tulevaisuudessa. Sataman toiminnan kasvu voi tuottaa alueelle uusia työpaikkoja ja mahdollistaa sataman kautta kulkevan tavaramäärän kasvun, millä on vaikutusta niin Kokkolan suurteollisuusalueen sekä viennin kasvuun.

Ympäristövaikutuksia on lisäksi laajasti kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 7.

Liite A
Liite B
Liite C

Kaavaluonnos
Kaavaselostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

- 1 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- 2 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.