

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

# Kokkolan kaupunki ASEMAKAAVAN MUUTOS; KIP POHJOINEN / LPA KAAVAEHDOTUS

Kaavaselostus 19.4.2023 / 8.8.2023

## 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	Suunnittelualueen nykytila .....	4
3.2	Maanomistus .....	7
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 .....	9
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	12
5	Asemakaavan kuvaus .....	12
5.1	Kaavaratkaisu.....	12
5.1.1	Kaavaehdotuksen suhde kaavaluonnokseen.....	13
5.2	Mitoitus .....	14
5.3	Kaavan vaikutukset.....	14
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	16
6	Asemakaavan toteutus.....	17

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

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:	<b><u>Kaavoittaja:</u></b> <b>Kokkolan kaupunki</b> Kauppatori 5, PL 43 67100 Kokkola  Erityissuunnittelija Jouni Laitinen +358 44 780 9360 <a href="mailto:jouni.laitinen@kokkola.fi">jouni.laitinen@kokkola.fi</a>	<b><u>Kaavakonsultti:</u></b> <b>Plandea Oy</b> Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola  Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 <a href="mailto:lotta.marsyla@plandea.fi">lotta.marsyla@plandea.fi</a>  Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 <a href="mailto:minna.vesisenaho@plandea.fi">minna.vesisenaho@plandea.fi</a>
Vireilletulo:	KH 19.12.2022 § 570	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	2.2.-6.3.2023	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	18.5.-19.6.2023	
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, Paikkatietokuna, 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/d, vedenottamon nykyisen raakavedenottomäärän ollessa n. 6800 m<sup>3</sup>/vrk (2021). Rakenneselvityksessä (GTK, 2009) mainitaan, ettei Patamäen nykyistä vedenottomäärää (6800 m<sup>3</sup>/vrk) ole mahdollista juuri kasvattaa ilman vedenottamon alueella tapahtuvaa lisäimeytystä.

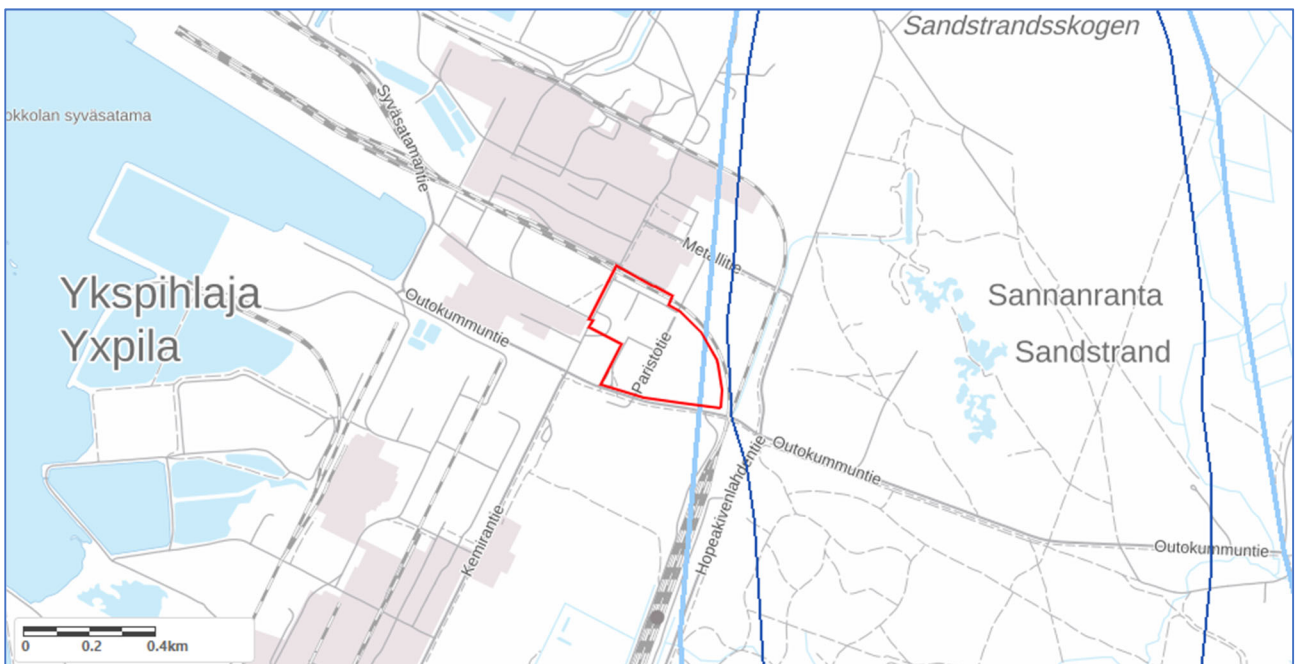


Patamäen pohjavesialueella on tehty useita selvityksiä mm. pohjavesialueiden geologinen rakenne (GTK 2009), virtausmalli (GTK 2011), Patamäen pohjavesialueen yhteistarkkailu vuonna 2021 (Pohjanmaan vesi ja ympäristö ry, 2022) ja suojelusuunnitelma (GTK 2015, luonnos). Suojelusuunnitelmaluonnosta ollaan 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 m<sup>3</sup>/d) virtaussuunta muuttuu kohti vedenottamoita 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.

### Happamat sulfaattimaat

GTK:n aineistojen perusteella suunnittelualue ja sen ympäristö sijaitsee alueella, jossa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on määritelty kohtalaiseksi. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan kartoituspisteen mukaan sulfidikerroksen alkamissyvyys on >1,0–1,5 m.



## 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 kiirusulaton konttorirakennus, jota on laajennettu 1970-luvun alussa. Päätyjen osalta puhtaaksimuuratusta punatiilestä, ja pitkien julkisivujen osalta vaaleankeltaisella asbestisementtilevytyksellä vuorattu Konttori muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden Konttorin pohjoispuolelle vuonna 1975 valmistuneen Terveysaseman, ja vuonna 1973 rakennetun erillisen porttirakennuksen kanssa. Rakennuksia ympäröi laaja nurmialue istutuksineen, sekä Konttorin itäpuolella avoin pysäköintialue.



Kuva 4. Suunnittelualueen rakennuskanta. © Maanmittauslaitos.

## Liikenne

Liikenteellisesti alue liittyy päätieverkkoon valtatielle 8 ja edelleen valtatielle 13 Outokummuntien, Hopeakivenlahdentien ja Satamatien kautta. Suunnittelualueen pysäköimisalueella on n. 450 parkkipaikkaa.



### Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Hulevesien johtamisesta annetaan kaavamääräykset (pohjavesi).

### **3.2 MAANOMISTUS**

Suunnittelualueen länsiosa on Boliden Kokkola Oy:n ja itäosa Kokkolan kaupungin omistuksessa. Kaupunginvaltuusto on 12.06.2023 § 56 hyväksynyt tehtäväksi maanvaihdon, jolla osa Boliden Kokkola Oy:n alueesta mahdollisesti siirtyy Kokkolan kaupungin omistukseen.

### **3.3 SUUNNITTELUTILANNE**

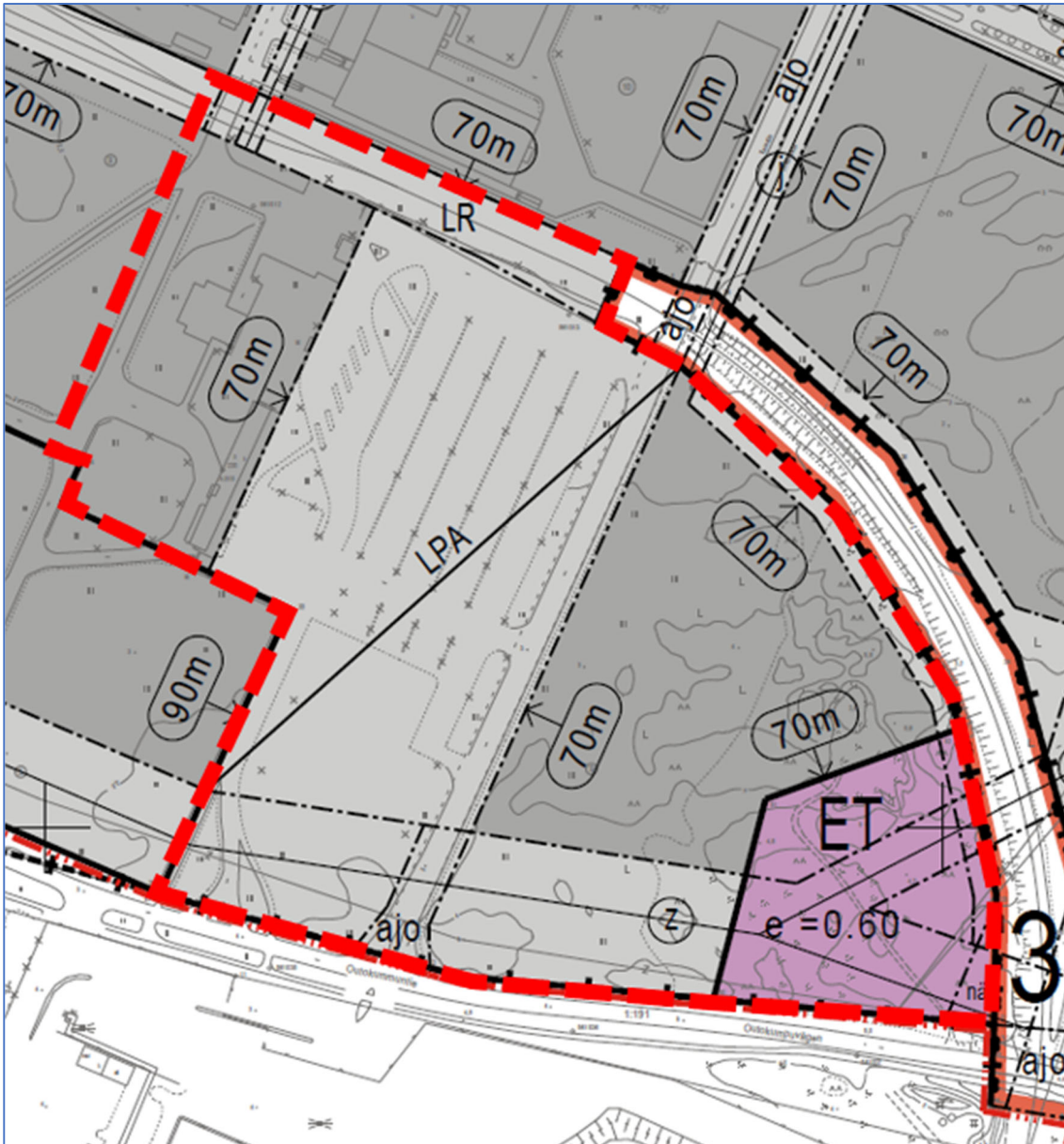
Keski-Pohjanmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT).

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (oikeusvaikutteinen) työpaikka-alueet avaintaavassa suunnittelualue on osoitettu KIP:n alueeksi. Avaintaavassa 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 varastorakennusten 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 rajaus 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  BOLIDEN Kokkola PL 26 67101 Kokkola	Neste Oyj PL 95 00095 NESTE  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: <ul style="list-style-type: none"><li>○ Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat</li><li>○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus</li><li>○ Tukes</li><li>○ Kokkolan Vesi</li></ul>	
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 haittaisi 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 tarkastelevaan 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 m<sup>3</sup>/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 mielipiteestä on laadittu erilliset tiivistelmät sekä vastineet (*liite 2*).

#### **4.1.3.2 Ehdotusvaihe (huhtikuu-kesäkuu 2023)**

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 10.5.2023 § 84, jonka jälkeen kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti 18.5.-19.6.2023 väliseksi ajaksi. Esitetystä ehdotuksesta sai antaa kirjallisia muistutuksia nähtävilläolon aikana. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

Ehdotusvaiheessa saatiin kuusi lausuntoa sekä yksi muistutus:

Keski-Pohjanmaan liitto, 12.6.2023

- Ei huomautettavaa.

ELY-keskus, 19.6.2023

- Kaavan nimessä esiintyvän LPA:n merkitystä nimessä voinee vielä miettiä.
- Kaavamääräyksissä tulisi huomioida, että T/kem toiminnot sijoitettaisiin mahdollisimman länsiosaan kaava-aluetta. Toimintoja ei tule sijoittaa aivan pohjavesialueen rajaan kiinni.
- Suojaviheraluetta (EV/pv) tulisi laajentaa.
- Kaavaselostuksessa olisi hyvä avata lyhyesti hulevesien käsittelyn periaatteita.
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden mahdollinen käsittely tulee huomioida.

K.H.Renlundin museo, 19.6.2023

- Ei huomautettavaa.

Tukes, 19.6.2023

- Ei huomautettavaa.

Suomen luonnonsuojeluliitto

- Kaikki toiminta tulee sijoittaa mahdollisimman länteen.
- Kaavassa tulee huomioida kuvat sieppauksista ja virtaussuunnista 6 350 m<sup>3</sup>:n lisäksi 8 000 m<sup>3</sup>:n pumppauksella. Paras vaihtoehto on, että tälle 8000 m<sup>3</sup>:n sieppausalueelle ja sen suoja-alueelle ei sijoiteta mitään pohjaveden pilaantumisen riskille altistavaa toimintaa.
- Mikäli toiminnan toteuttaminen 8000 m<sup>3</sup>:n sieppausalueella katsotaan välttämättömäksi, niin kaavoitukseen tulee ottaa esitettyä kattavammat suojausmääräykset, joilla turvataan pohjavesi.

Kokkolan Vesi, 19.6.2023

- Yleismääräyksiin esitetään täydennyksiä.

Muistutus 1, 19.6.2023

- Mitään pohjavedelle mahdollista vaaraa tai muuten likaantumisen aiheuttavaa toimintaa ei saa sijoittaa 8000 m<sup>3</sup>:n sieppausalueelle
- Juomapohjaveden suojelu tulee turvata ainakin 8000 m<sup>3</sup>:n sieppausalueella. Olisi syytä määrittää myös turva-alue.
- Jos 8000 m<sup>3</sup>:n sieppausalueelle sijoitetaan vaaraa aiheuttavia toimintoja, niin pohjavesi on suojattava vastaavasti, kuin pohjavesialueet tulee suojata.



- Tukesin oppaan mukaiset suojausta koskevat määräykset tulee lisätä kaavamääräyksiin.

Em. selvityksen, lausuntojen ja muistutuksen perusteella on pohjaveden suojelumääräyksiä tarkennettu (kuvattu kohdassa 5.1.). Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty hulevesien käsittelyn ja happamien sulfaattimaiden osalta sekä tehty teknislouhteiset täydennykset.

#### **4.1.3.3 Hyväksyminen (syksy 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 KUVAUS**

### **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.

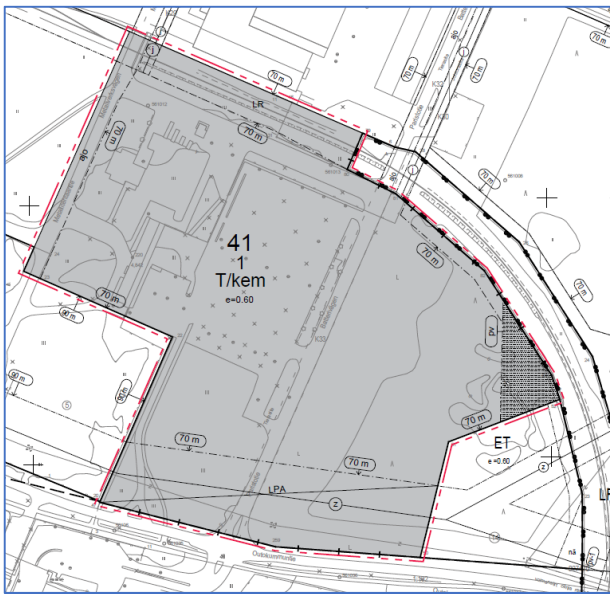
Outokummun tien varrella kulkeva sähkölinja on osoitettu nykytilan mukaisesti.

Yleismääräyksiä on lisäksi annettu:

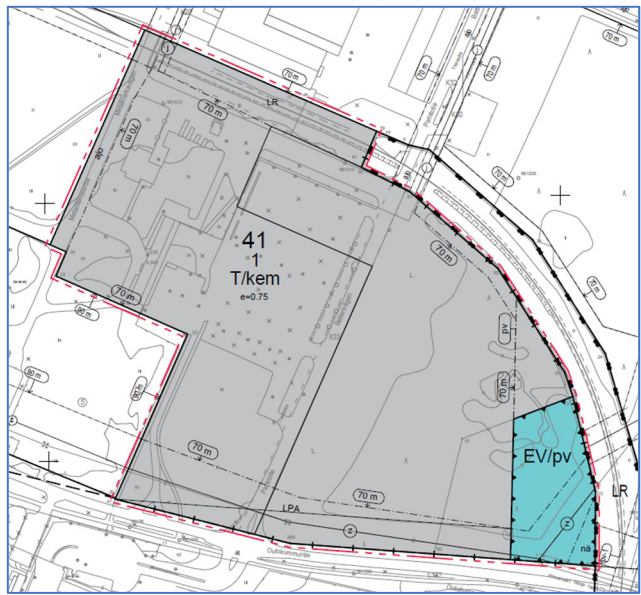
- Vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella on rakentamisessa noudatettava seuraavia määräyksiä:
  - Patamäen pohjavedenottamon raakaveden saanti on turvattava.



- Suunnittelun lähtökohtana tulee olla vaarallisten aineiden pohjaveteen pääsyn estäminen. Myöskään maan alle sijoitettava infra ei saa vaarantaa pohjavesialuetta.
  - Kohteet, joista vaarallista ainetta voi päästä vuotamaan, tulee varustaa suoja-altaalla tai muulla kaksinkertaisella täysin nestetiiviillä suojausrakenteella.
  - Lattiat, kulkutiet ja pysäköintiin käytettävät alueet tulee kestopäällystää täysin nestetiiviillä materiaaleilla.
  - Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ja pohjaveden 8000 m<sup>3</sup>:n sieppausalueen 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-alueennos 9.1.2023



Kuva 7. Asemakaavaehdotus 19.4.2023.

### 5.1.1 Kaavaehdotuksen suhde kaava-alueeseen

Kaava-alueennos on valmistunut päivämäärällä 9.1.2023 ja kaavaehdotus 19.4.2023. Kaavaehdotus perustuu kaava-alueennokseen, valmisteluvaiheen kuulemisessa saatuun palautteeseen sekä alueelle kohdistuviin suunnitelmiin. Kaavaehdotus on säilynyt pääosin kaava-alueennoksen 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
- Sähkölinjan 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 (m <sup>2</sup> )	Rak.oik. (k-m <sup>2</sup> )
41 / 1 (osa)	T/kem	0,75	100425	75319
41 / 1 (osa)	EV/pv		7276	

Taulukko 1. Kaavaratkaisun mitoitus.

## 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 nykyaavaa 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 raken-



nusalan 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.

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella kohtalainen. Rakentamisvaiheessa mahdollinen sulfaattimaa voi kaivuun yhteydessä paljastua ja päästä samalla hapettumaan. Sateiden myötä on myös mahdollista, että happamuus huuhtoutuu sadeveden mukana, mikä voi aiheuttaa veden mukana liikkuvaa happamuutta. Happamuus voi myös aiheuttaa pH:n aleneman myötä haittaaineiden liukenemista sekä niiden leviämistä laajemmalle maaperään. Huomioiden kuitenkin rakennettavan alueen laajuuden, sulfaattimaista aiheutuva riski maaperään on pienialainen ja vaikutusten suuruuden osalta pieni. Rakentamisvaiheessa tulee huomioida mahdolliset sulfaattimaat ja niistä aiheutuvat vaikutukset. Jos hankealueella havaitaan sulfaattimaita, niin ne tulee huomioida rakentamisessa, siten että ne eivät pääse hapettumaan ja varmistuttava, että sade ei huuhtelee kaivantoja, joissa on mahdollisesti happamia sulfaattimaita. Tarvittaessa tällaisissa tilanteissa hulevedet tulee käsitellä puhdistamossa rakentamisvaiheessa.

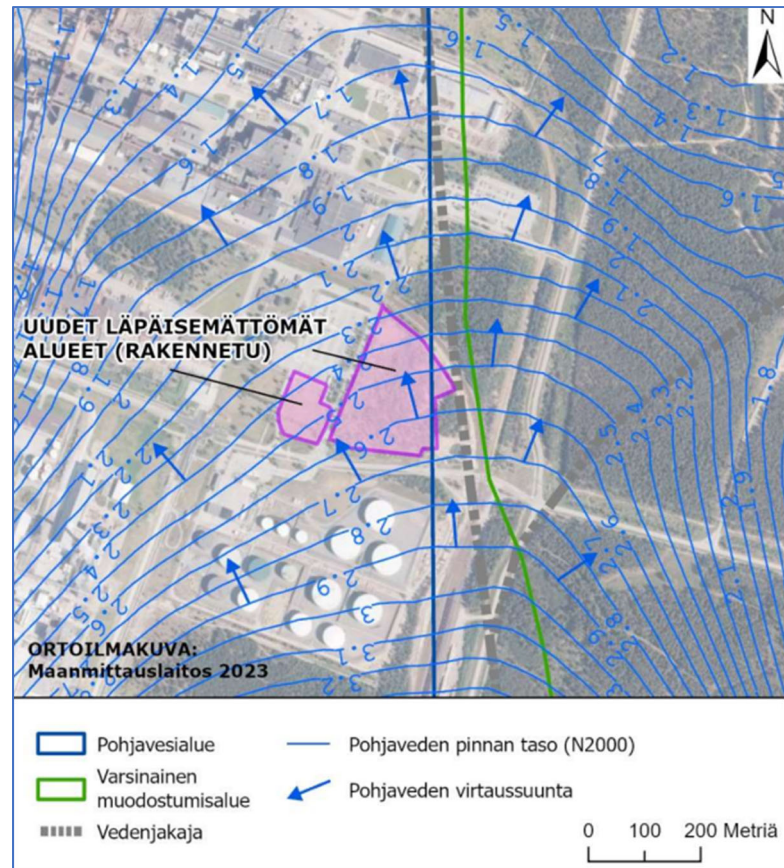
Pohjavedensuojelu ja Patamäen pohjavedenottamon raakaveden saannin turvaaminen varmistetaan osoittamalla asemakaavassa pohjavesialueen raja, suojaviheralue sekä pohjaveteen liittyvät kaavamääräykset (esitetty kohdassa 5.1.)





T/kem -alueen laajennus ET -alueelle (osalle, pohjavesialueen ulkopuolelle) ei katsota aiheuttavan lisääntyviä vaikutuksia koska jo ET -alueella voitaisiin sijoittaa nykyaikaisen 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 virtaussuunnissa 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 virtaussuunnat läpäisemättömien pintojen rakentamisen jälkeen. © AFRY, YVA:n liite 2; Kokkolan tuotantolaitoksen kapasiteetin kasvattaminen - Pohjaveden virtausmallisimulaatiot.

Umicore Finland Oy suunnittelee alueelle pcam-tuotannon laajennusta, jonka ympäristöluvan täydennykseksi on tehty pohjavesialueen riskinarviointi (Envineer Oy 2023). Ympäristöriskin arvottamisessa huomioitiin riskin arvioitu todennäköisyys, seuraus, sekä jo suunnitellut ennaltaehkäisevät toimenpiteet ja suojaukset. Arvioinnissa huomioitiin toimintojen sijoittuminen Patamäen vedenoton sieppausalueelle myös skenaariossa, jossa vedenotto olisi 8 000 m<sup>3</sup>/vrk pitkäaikaisesti (yli 25 vuotta). Alueella tunnistettiin 19 pohjavesiin tai maaperään kohdistuvaa riskiä, joille määritettiin riskiluokat. Määritetty riskiluokka kuvaa jäännösriskiä, joka on olemassa suunniteltujen suojaustoi-  
mien jälkeenkin. Kaikki tunnistetut riskit luokiteltiin merkityksettömiksi nykyisillä suunnitelluilla riskienhallintatoimenpiteillä, eikä kohtalaisia tai korkeita riskejä todettu. Pohjavesialueen riskiarviointiin pohjaten, kaavaratkaisun mukainen toteutus ei aiheuta pohjavesien pilaantumiseriskiä.

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

Kaavamerkinnät 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 / 8.8.2023

Päivi Cainberg  
vs. Kaupunkisuunnittelupäällikkö



Jouni Laitinen  
Erityisasiantuntija  
Kokkolan kaupunki



Minna Vesisenaho  
Kaavoituspäällikkö  
Plandea Oy



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 272 Kokkola Täyttämispvm 03.05.2023  
Kaavan nimi KIP POHJOINEN / LPA  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 19.04.2023  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.12.2022  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 10,7701 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 10,7701

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,7701</b>	<b>100,0</b>	<b>75319</b>	<b>0,70</b>	<b>0,0000</b>	<b>10698</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,0425	93,2	75319	0,75	0,4858	17979
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,7276	6,8	0		-0,4858	-7281
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,7701</b>	<b>100,0</b>	<b>75319</b>	<b>0,70</b>	<b>0,0000</b>	<b>10698</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	10,0425	93,2	75319	0,75	0,4858	17979
T/kem	10,0425	100,0	75319	0,75	0,4858	17979
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>	0,7276	6,8	0		-0,4858	-7281
ET	0,0000		0		-1,2134	-7281
EV	0,7276	100,0			0,7276	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						