

Asemakaavan muutos / KIP pohjoinen / kortteli 272-41-1, LPA / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 25.01.2023 § 12

Valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen

LÄHTÖKOHDAT

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 19.12.2022 § 570. Kaupunkisuunnittelu on yhdessä konsultin kanssa laatinut vaiheittaisen asemakaavan muutosluonnoksen päivämäärällä 9.1.2023.

Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistui vuonna 2017 siten, että asemakaava on mahdollista laatia vaiheittain. Kyseinen kaavamuoto tarkoittaa sitä, että asemakaavasta muutetaan vain jokin tai joitakin määräyksiä ja aiempi asemakaava jää muilta osin voimaan. Lain tarkoituksena on ollut keventää kaavoitusprosessia.

Vaiheittainen asemakaavan muutos koskee KIP -pohjoiselle sijoittuvan tontin 272-41-1-20 itäosaa ja siinä on tarkoitus muuttaa alueelle sijoittuvan LPA -osa-aluemerkinnän ja ajo-yhteyden sijaintia sekä lisätä pohjavesialuemerkintä. LPA on alueen osa, jolle saa sijoittaa 41. kaupunginosan tonttien yhteiseen käyttöön osoitettuja autopaikkoja.

KAAVATILANNE

Kaavoitushanke on yleispiirteisesti mukana vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (KH 28.11.2022 § 553).

Maakuntakaavassa alue sijoittuu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueelle (TT).

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022, oikeusvaikutteinen) ”työpaikka-alueet” -avaintemassa suunnittelualue on osoitettu KIP:n alueeksi.

Alue sijoittuu myös suurteollisuusalueen osayleiskaavan alueelle (hyväksytty 23.10.1995), jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Suunnittelualueella on voimassa 11.2.2002 hyväksytty asemakaava. Siinä alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

ALUEEN NYKYTILA

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 puskittunutta. Alueella kasvaa jonkin verran koivuja ja mäntyjä.

Topografialtaan alue on hyvin tasaista. Asemakaavan muutosalueen ympäristö on rakentunutta suurteollisuusaluetta. Suunnittelualueen itäosa sijoittuu osittain vedenhankinnan kannalta tärkeälle 1-luokan pohjavesi- alueelle; Patamäki (1027251). Alueella tai sen läheisyydessä ei ole muita suojeltavia kohteita. Liikenteellisesti alue liittyy päätieverkkoon valtatielle 8 ja edelleen valtatielle 13 Outokummuntien, Hopeakivenlahdentien ja Satamatien kautta. Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Alueen omistaa Boliden Kokkola Oy.

KAVALUONNOS 9.1.2023

Kaavaratkaisu säilyy pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Suunnittelualue koostuu nykytilanteen mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Alueen rakennustehokkuus on 0,6 ja julkisivun enimmäiskorkeus 70 m. Alueen mitoitus säilyy ennallaan eikä tämä vaihteellinen muutos koske em. merkintöjä. Outokummuntien varteen on osoitettu 41. kaupunginosan tonttien yhteiseen käyttöön osoitettuja autopaikkoja sekä alueen länsiosaan ajoyhteys (ajo) jo rakentuneen Metallitehtaantien mukaisesti. Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu Patamäen pohjavesialueen raja (pv).

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.

LIITE A §12
LIITE B §12

Kaavaluonnos
Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.05.2023 § 84

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

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.

Valmisteluvaiheessa saatiin kahdeksan lausuntoa sekä yksi mielipide. Lausunnon antoivat:

Väylävirasto, 9.12.2022

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 3.2.2023

Suomen erillisverkot Oy, 10.2.2023

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 13.2.2023

K.H.Renlundin museo, 28.2.2023

Keski-Pohjanmaan liitto, 6.3.2023

Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjanmaan piiri ry, 6.3.2023

Kokkolan Vesi, 6.3.2023

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteestä sekä niihin annetut vastineet on kuvattu selostuksessa ja liitteessä C.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on valmistunut päivämäärällä 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. Laajennusalueelle on osoitettu T/kem aluetta (pohjavesialueen ulkopuolelle) sekä suojaviheraluetta (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 alue on jaettu kahteen ohjeelliseen tonttiin
- 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" muotoon "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.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

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.

Nykykaavan mukainen ET -alue (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) on jaettu pohjavesialueen ulkopuolelle sijoituvaksi T/kem alueeksi ja pohjavesialueelle sijoituvaksi suojaviheralueeksi (EV). Koska nykyinen ET tehokkuudella $e=0,6$ mahdollistaisi merkittävän teollisuustyyppisen rakentamisen, katsotaan vaikutusten olevan neutraaleja tai väheneviä (entisen ET alueen kokonaisrakennusoikeus laskee eikä rakentamista voida sijoittaa pohjavesialueelle).

T/kem alueelle jäävä pohjavesialue (pv) on osoitettu rakennusalarajauksella rakentamisen ulkopuoliseksi alueeksi. Pohjaveden suojaus voidaan tarvittaessa hoitaa asfaltoinnilla ja johtamalla vedet pohjavesialueen ulkopuolelle.

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 pohjaveden huomioimisesta sekä alueellisen vastuumuseon lausuntopyyntövelvoitteesta.

Liite A § 84	Kaavaehdotuskartta
Liite B § 84	Kaavaselostus
Liite C § 84	Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet
Liite D § 84	Asemakaavan seurantalomake
OHEISMATERIAALI	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. tarkentaa kaavan nimeksi asemakaavan muutos
2. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet
3. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 21.08.2023 § 335
1192/10.02.03/2022

Valmistelija

Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.5.- 19.6.2023 välisen ajan.

Nähtävilläolon aikana saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

Lausunnon antoivat Keski-Pohjanmaan liitto, Suomen luonnonsuojeluliitto, K.H.Renlundin museo, ELY-keskus, Tukes ja Kokkolan Vesi. Lisäksi pohjavesiasioiden osalta pidettiin työpalaveri ELY-keskuksen, Kokkolan Veden, kaupungin sekä muistutuksen esittäjän kesken 12.6.2023.

Nähtävillä olon aikana täydennettiin selvityspohjaa vaikutusarvioinnin osalta laatimalla pohjavesien riskiarviointi (Envineer Oy, 2023). Riskiarvio sisältyy myös ympäristölupaprosessiin ja se on laadittu vastaamaan Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintoviraston täydennyspyyntöä 26.5.2023. Selvitys on valmistelun liitteenä.

Em. selvityksen, lausuntojen ja muistutuksen perusteella on pohjaveden suojelumääräyksiä tarkennettu seuraavaan muotoon:

- 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 m³:n sieppausalueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin.
- Salaojavedet tulee johtaa erillisen tarkastuskaivon kautta sadevesiviemäriin.

Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty hulevesien käsittelyn ja happamien sulfaattimaiden osalta sekä tehty teknisluonteiset täydennykset.

Liite A § 335	Kaavaehdotuskartta
Liite B § 335	Kaavaselostus
Liite C § 335	Lausunnot ja muistutus sekä vastineet
Liite D § 335	Pohjavesien riskiarvio
Oheismateriaalina ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus alkuperäisinä	

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä ehdotusvaiheen lausuntoihin annetut vastineet.
- 2 hyväksyä kaava-asiakirjojen täydennykset ja teknisluonteiset muutokset.
- 3 hyväksyä asemakaavan muutoksen KIP pohjoinen, kortteli 272-41-1,LPA.

Käsittely

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Johanna Paloranta ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenten ajaksi (HL 28 §, yleislausekejäävi).

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.