

KIP itäinen kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.-30.12.2022 välisen ajan. Kuulemisen aikana saatiin yksitoista lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Saadusta palautteesta on koottu seuraavaan tiivistelmät sekä kaavanlaatijan vastineet.

Lausunto 1 / Telia Finland Oyj

Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta. Lähtökohtaisesti siirrot menevät tilaajan kustannettaviksi.

Telia on myös kiinnostunut varausputkien asentamisesta alueelle jos/kun sinne rakennetaan uusia teitä.

Kaavanlaatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2 / Traficom

Todetaan, että Traficomilla ei ole asiasta lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3 / K.H. Renlundin museo

Museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Kaavanlaatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Vaikutusten arvioinnissa todetaan maisemavaikutukset myönteisiksi, vaikka kaavamuuotos on poistamassa suojellut dyynit sekä muuttamalla osan puskurivyöhykkeenä toimineesta logistiikka-alueesta raskaasti rakennetuksi kulttuuriperinnölle vaaraa aiheuttavaksi teollisuusalueeksi.

Kaavan laatijan vastine: Vaikutusten arvioinnissa on huomioitu voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa muutosta suhteessa kaavaratkaisuun. Vaikutusten arviointi kuvaa asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia ja yhteenvetotaulukossa 1. on todettu vaikutuksen olevan vähäisesti kielteinen.

Vaikutusten arviointia on laajennettu tältä osin. KIP:in alueen rakentuminen Kemirantien varrella olevan dyynimuodostelman ympärille on vähentänyt dyynin maisemallista arvoa sen jäätyä yksinäiseksi saarekkeeksi muutoin rakentuneella alueella. Kompensaation tavoitteena on hyvittää ihmistoiminnasta luonnon muotoisuudelle aiheutuvat heikennykset. Luontotyyppi on yksi taso, jolla kompensatioita on mahdollista arvioida ja toteuttaa. Kompensatiota voidaan toteuttaa myös lajitasolla. Hyvitys voidaan toteuttaa joko kunnostamalla heikkolaatuisia ympäristöjä (ennallistamishyvitys) tai suojelemalla vastaavat luonnonarvot

Kaupunkisuunnittelu

omaavia kohteita (suojeluhyvitys). Suojeluhyvitysmenettelyssä kompensaa­tion avulla vältetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaan alueen menet­täminen. Ekologista kompensatiota on käsitelty laajemmin teoksessa Luonto­tyyppien soveltuminen ekologiseen kompensatioon Suomessa. (Suomen ympä­ristö 4/2018)

Dyynikompensoa­tion vaikutuksesta ko. dyynimuodostelma todennäköisesti tasa­taan asemakaavan toteutuessa. Muutos maisemassa voidaan kokea kielteisenä dyynin poistumisen osalta, toisaalta alueen maisemakuva avartuu ja dyynin pois­taminen muodostaa yhtenäisen teollisuusympäristön muodostamisen.

Kompensoa­tion kautta suojeltavien dyynien maisemalliset arvot eivät täysin vas­taa kompensoitavan dyynin arvoja, mutta niillä on erityistä arvoa teollisuuden, sataman ja asutuksen jakajana.

Lähiympäristöä koskeva kulttuuriympäristö on puutteellisesti selvitetty, joten ei voi tehdä vali­dia arviota esimerkiksi suuronnettomuuden aiheuttamista riskeistä kulttuuriperinnölle.

Kaavan laatijan vastine: *Kaavaselostusta on laajennettu lausunnoissa mainittu­jen kohteiden (Friisin vanhan konepajan rakennukset, ns. Adolf Lahden makasiini eli ns. "Puomi-Baari", GSF:n venevayhtiön hallinnoima rakennus) osalta.*

Vaikutusarvioinnin osalta tulee huomata, että nyt laadinnassa olevalla asema­kaavalla mahdollistetaan erilaisten toimintojen sijoittumista alueelle, mutta li­säksi suuronnettomuusvaaraa aiheuttava toiminta tarvitsee TUKES:n luvan toi­minnalleen. Lupamenettelyn yhteydessä käydään läpi yksityiskohtaisesti alueelle käyttöön tulevat ja onnettomuusvaaraa aiheuttavat aineet, joita alueelle sijoite­taan. Tukes tekee tapauskohtaisen riskiarvioinnin asiassa lupaa harkitessaan, jol­loin myös rakennetun kulttuuriympäristön arvot tulevat huomioiduiksi. Asema­kaavan toteuttaminen ei todennäköisesti lisää rakennetulle kulttuuriympäristölle tulevaa vaaraa.

Kulkureitti dyynin ja radan välissä voi vaarantaa hiekkapenkereen muodon sekä rakenteen ja on näin ristiriitainen suojelutavoitteiden kanssa.

Kaavan laatijan vastine: *Asia voidaan huomioida kaavaehdotuksessa. Satama on luopunut ns. vanhan koulun alueen vuokrauksesta, joten on aiheellista miettiä myös alueen kulkuyhteyksiä uudelleen. Käytännössä liikenneturvallisuutta ja toi­minnallisuutta saataisiin parannettua nykyisen portin edustan liikennejärjestely­jen muutoksilla. Nämä voidaan kaavakartalla osoittaa ohjeellisena (katkoviiva).*

Kulttuurihistoriallisesti merkittävästä koulurakennuksesta on merkitty vain osa suojeltavaksi, myös laajennusosa tulee suojella.

Kaavan laatijan vastine: *Myös laajennusosa voidaan osoittaa suojeltuna.*

Satama-alueella annettavalla määräyksellä tulee varmistaa, että koulun ja lastensairaalan alue pysyy vapaana alueena eikä kaupunkikuvallisia arvoja turmella.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavan laatijan vastine: Satama ei enää vuokraa aluetta. Vaikka jo kaavaluonnoksessa kyseinen ajatus oli mukana, voidaan merkintä ja määräystekniikkaa tarkistaa. Lähtökohtana dyyni voi olla suojaviheraluetta, jonka sisällä "s" merkintä kuitenkin säilyy. Rakennettu osa merkintään perinne korttelialueeksi tarkentavien määräyksin. Tilapäisluonteinen majoitus on syytä sallia.

T/kem aluetta laajennetaan etelään, vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa alue on merkitty TY-merkinnällä.

Kaavanlaatijan vastine: *Kyseessä on vähäinen yleiskaavan tarkentuminen tarkempien selvitysten perusteella. Alueen osayleiskaava on laadittu Rakennuslain aikaan ja se on tullut voimaan vuonna 1995, joten sen voidaan todeta olevan josain määrin vanhentunut. Maankäyttö- ja rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 2000.*

Lausunto 4 / Keski-Pohjanmaan liitto

Pohjavesialuetta koskien tulee noudattaa maakuntakaavan suunnittelumääräystä (pohjaveden määrän ja laadun vaarantaminen). Riskialttiit toiminnot tulee ensisijaisesti sijoittaa alueen ulkopuolelle ja lisäksi estetään riskien syntyminen vesiensuojelutoimenpitein.

Kaavanlaatijan vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Lausunto 5 / Kauppakamari

Teollisuusalueen kehittäminen ja uusien työpaikkojen syntyminen lisää liikennevirtoja. On tärkeää, että liikenneyhteyksiä kehitetään (Kokkolan Eteläväylä, VT8 kiertoliittymän ja Satamatien välityskyky). Huomioitavaksi myös pysäköintimahdollisuudet teollisuusalueen ulkopuolella sekä paikallisliikenteen kehittäminen.

Kaavanlaatijan vastine: *Kaupunki on tilannut kaavaehdotusvaiheeseen erillisen liikenneselvityksen, jolla liikennevirtoja ja tiestön toimivuutta on tarkemmin arvioitu. Lisäksi sekä joukkoliikenteen kehittäminen että pysäköintialueiden sijoittelua koskevaa suunnittelua on syytä käynnistää lähiaikana. Joukkoliikenteen kilpailutus tulee eteen, kun nykyinen sopimuskausi muutaman vuoden päästä päättyy. Tällöin on syytä ottaa KIPIN alue tarkasteluun mukaan.*

Lausunto 6 / EPOELY

EPOELYN lausunnon takia päädyttiin järjestämään erillinen neuvottelu 9.2.2023, jossa lausunossa esiin nostetut asiat käytiin läpi. Neuvottelun muistio toimii osaltaan vastineena. Lisäksi järjestettiin 24.3.2023 työneuvottelu kaupungin, väyläviraston ja Ely-keskuksen kanssa liikennejärjestelyihin keskittyen. Keskeisenä johtopäätöksenä todettiin, että kaupunki on laatimassa tarkempaa liikenteellistä selvitystä liikennemallin pohjalta, jonka perusteella asemakaavaehdotusta voidaan laatia. Varsinainen viranomaistyöneuvottelu on pidetty 9.6.2023.

Kaupunkisuunnittelu

Muistion ohella tiivistettyä seuraavat vastineet:

Lisääntyvien ja laajenevien toimintojen suunnittelun olisi hyvä nojautua laajempaan kokonaisuksia tarkastelemaan suunnitteluun satama ja suurteollisuusalueen laajuus huomioiden.

Kaavanlaatijan vastine: Laaja sataman- ja Kipin alue kehittyy jatkuvasti. Mm. sataman käynnistämä YVA-prosessi ja vasta valmistunut uusi suuronnettomuusselvitys antavat laajasti ajantasaista tietoa alueesta. Silti jatkossakin kokonaisuunnittelua on syytä edistää aktiivisesti. Lisäksi kaupunkisuunnittelu on lisännyt kaavoituskatsaukseen 2024 (luonnos) Suurteollisuusalueen – Santahaan osayleiskaavan laatimisen.

Kaavamateriaalista ei ilmene alueelle sijoittuvan toiminnan laatu, joten jää suuria epävarmuuksia vaikutusten arvioinnin osalle. Epäselväksi jäävät alueen suhde ja vaikutukset jo ympärillä oleviin toimintoihin, kuten myös mahdolliset vaikutukset tai maankäytön ja toiminnan rajoitteet suurteollisuusalueen muun toiminnan sekä suuronnettomuuksien varautumisen suhteen.

Kaavanlaatijan vastine: Laissa vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta §20 määrätään, että vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten sijoituksessa tulee ottaa huomioon sijoituspaikan ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu, käyttötarkoitus samoin kuin aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset. Nyt käsillä oleva asemakaava asettaa ensisijaisesti tuotantolaitosten sijaintia määräävät puitteet tuleville toiminnoille ollen siten merkittävä osa alueen riskien hallintaa. Toiminnan tarkennuttua tarvitaan vielä normaalin rakennusluvan lisäksi lupa Tukesilta vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin sekä aluehallintoviraston tai kaupungin myöntämä ympäristölupa, mikäli ympäristön-suojelulain edellytykset täyttyvät. Lupaprosessiin voi myös liittyä ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA).

Asemakaavasuunnittelussa on korostetusti huomioitu tulevien teollisuustoimintojen suhde Ykspihlajan alueelle ja määritetty kemianteollisuuden sijoittuminen suuronnettomuusselvityksen kautta. Selvitys ei huomioi onnettomuuden todennäköisyysarviointia, joka olisi pienentänyt vaikutusten määrää merkittävästi.

Lisäksi materiaaliin on lisätty uusi, vuonna 2023 valmistunut selvitys: KIP turvallisuusselvitys, suuronnettomuusriskit maankäytön suunnittelua varten Kokkolassa.

Konsultointivyöhykkeiden osalta kaava-aineistoa tulisi täydentää ja TUKES tulisi lisätä kaavan osallisiin.

Kaavanlaatijan vastine: Konsultointivyöhykkeet ovat Tukesin määrittämiä ja asemakaavaluonnoksesta on pyydetty myös Tukes:n lausunto. Asia on huomioitu myös edellisessä kohdassa mainitussa tuoreessa selvityksessä.

Yhteisvaikutukset tulisi huomioida

Kaavanlaatijan vastine: Em. selvitys antaa hyvän pohjan suuronnettomuustilanteiden kokonaisuuden osalta. TUKES on ollut kiinteästi selvityksen laadintaa ohjaamassa.

Kaupunkisuunnittelu

Selvityksen perusteella voidaan vielä yhteisvaikutuksia tarkentaa kaavaselostukseen. > kaavamääräys lisätään asiaan

Aiemmin laaditut liikenneselvitykset tulisi lisätä asiakirjoihin.

Kaavanlaatijan vastine: Selostukseen on lisätty tieto/kuva aiemmin laaditusta suunnitelmasta, Yleissuunnitelma 2012

LS ja LS-1 alueiden osalta tulee jatkossa? laatia melun, pölyn ja päästöjen selvitys, koska alueen läheisyydessä on asutusta. LS-1 alueen osalta toimintojen jäsentely jää osin epäselväksi.

Kaavanlaatijan vastine: LS-1 merkintä on esitetty poistettavaksi kokonaan ja LS rajaus-takin tarkennetaan siten että sataman ja asutuksen väliin jää suojaviheralue (pääosin dyyniä). Tämä rajausmuutos varmistaa, ettei kyseisiä häiriöitä leviä sataman suunnasta.

Dyyнин päälle osoitettu ajoyhteys vaarantaa harjun säilymisen. Kompensaatio tulisi käsitellä VON:n yhteydessä.

Kaavanlaatijan vastine: Ajoyhteys poistetaan.

TY/log alueelle sijoittuvan toiminnan kuvaus tulee lisätä, rekkaliikenne ja melu sekä liikennevaikutukset huomioitavaksi. Lisäksi TY/log korkeusmerkinnässä tulee huomioida sähkölinjan sijainti ja suojavyöhykkeet.

Kaavanlaatijan vastine: Toiminnan kuvas kaavaselostukseen voidaan lisätä. TY/log alueelle voi sijoittua logistiikan suunnittelua, kuljetustoimintoja sekä niihin liittyvää hallintoa ja valvontaa. Lisäksi alueella voi olla varastointia sekä muuta logistiikan hallintaan liittyvää toimintaa. Liikenteen vaikutusarvioinnissa sekä melun osalta huomioidaan alueen toiminnot. Sähkölinjojen sijoittuminen alueelle on huomioitu kaavaratkaisussa rajaamalla linjat suojavyöhykkeineen rakentamisalueen ulkopuolelle.

Liittymien sijoittumisesta tulee keskustella Ely-keskuksen kanssa ja liikenteen osalta vaikutusten arviointia tulee laajentaa (KIP nykytila, suunnittelualueen tuottama liikenteen suuntautuminen, sataman laajennus, yhteisvaikutukset).

Kaavanlaatijan vastine: Liittymien sijoittumisesta on pidetty erillinen työpalaveri 24.3.2023. Kaavaehdotusta täydennetään liikenteellisellä selvityksellä.

Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen tarkentaminen kaavaselostukseen sekä vaikutusarvioon (Kokkolan liikennemalli).

Kaavanlaatijan vastine: Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kuvausta tarkennetaan kaavaselostukseen sekä vaikutusarvioon (Kokkolan liikennemalli).

Aiemmat suunnitelmat olisi hyvä liittää kaava-aineistoon.

Kaavanlaatijan vastine: Aiempi suunnitteluaineisto on käsitelty kaava-aineistossa tarvittavilta osin.

Vesihuollon järjestäminen kokonaisuutena lisättävä kaavaselostukseen.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine: Teollisuusalue kuuluu kaikkien kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Turvallisuuskäytökohtien vuoksi alueen monitahoista vesihuoltoverkostoa ei ole tuotu osaksi kaavaselostusta.

PIMA-alueet tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Kaavanlaatijan vastine: PIMA-alueet tuodaan osaksi tausta-aineistoa ja annetaan niihin liittyvä kaavamääräys.

Viranomaisneuvottelu ennen ehdotusvaiheen kuulemistä

Kaavanlaatijan vastine: Pidetään ennen ehdotuksen viemistä eteenpäin.

Lausunto 7 / Fingrid

Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Kaavanlaatijan vastine:
Merkitään tiedoksi

Lausunto 8 / KIP infra Oy

Hulevesisuunnitelman valuma-alueet ja viivytysalueet eivät noudattele nykyisiä kiinteistörajajoja. Hulevesien viivytysalueet ovat ristiriidassa kiinteistörajajojen kanssa ja suunnitelmaa voidaan pitää vain esimerkkinä. Suunnitelma on ristiriidassa alueen nykyisten suunnitelmien kanssa. Varsinaisessa kaavaluonnoksessa ei ole esitetty hulevesien hallintaan liittyviä alueita ja vain varsinaisessa kaavassa esitetyt määräykset ovat merkitseviä, jonka vuoksi esitetystä hulevesisuunnitelmasta voidaan poiketa. Hulevesisuunnitelman laskennassa käytetty mitoituslaskentatapa ei ole ohjeistuksen mukainen. Hulevesien viivytysvaatimusta tulee pienentää.

Kaavanlaatijan vastine: Kaavoituksen yhteydessä laadittua ohjeellista hulevesisuunnitelmaa hyödynnetään kaavoituksen työkaluna kaavaratkaisun toimivuuden tarkasteluun ja maankäytön muutoksesta aiheutuvien vaikutusten edellyttämien toimenpiteiden määrittämiseen. Hulevesisuunnitelmalla varmistetaan, että kaavaratkaisun mukaisen maankäytön toteutuessa syntyvät hulevedet ovat hallittavissa. Suunnitelmassa aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena ja osoitetut valuma-alueet kuvaavat hulevesien luontaista valumasuuntaa suunnittelualueella nykyisellään. Asemakaavan tarkoituksena on ohjata alueen maankäyttöä pitkällä aikavälillä, jonka vuoksi hulevesisuunnitelmaa ei ole sidottu nykyiseen kiinteistöjakoon, johon saattaa tulla ajan myötä muutoksia. Viivytysalueiden määrä ja koko on arvioitu sillä perusteella, että suunnittelualue rakentuu kaavaratkaisussa osoitetun rakennusoikeuden täydessä laajuudessa. Hulevesisuunnitelmassa suunnittelualueita tarkastellaan kokonaisuutena eikä kaavaratkaisussa osoitetun rakennusalan mahdollisia sisäisiä viivytysratkaisuja ole huomioitu. Hulevesisuunnitelmassa osoitetut viivytysalueet ovat ohjeellisia ja varsinaisessa hankesuunnitteluvaiheessa hulevesien hallinta tulee aina tarkastella tonttikohteisesti kaavamääräysten edellytysten mukaisesti. Kaavan mahdollistaman maankäytön edellyttämät hulevesitoimenpiteet on

Kaupunkisuunnittelu

tunnistettu ja huomioitu aluetta koskevinä yleisinä kaavamääräyksinä. Viivytystarve (1,5m³ / 100 m²) alueella on arvioitu siten, etteivät tarkastelualueen matalimmat kohdat tulvisi, kuin ainoastaan poikkeuksellisen harvinaisen sateen aikana. Hulevesisuunnitelmassa käytettyyn mitoitussateeseen on päädytty, koska on haluttu varmistua siitä, että alueen, jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen, hule- ja sammutusvedet pystytään viivyttämään alueella hallitusti myös harvinaisemmassa tulva- tai onnettomuustilanteessa. Hulevesisuunnitelman yhteydessä on lisäksi laadittu kerran sadassa vuodessa tapahtuvaa rankkasadetta koskeva erillinen tulvatarkestelu.

Kaavoituksessa tulisi huomioida KIP Infra Oy:n viemärisuunnittelun periaatteet.

Kaavanlaatijan vastine: Hulevesisuunnitelmassa esitettyjen viivytysaltaiden mitoitus perustuu mahdollisuuteen viivyttää ja varastoida rankkasateen aikaan muodostuvat hulevedet, jotta ne voidaan hallitusti pumpata suunnitteilla olevaan KIP Infran hule- ja processivesiverkostoon ilman, että viemärin kapasiteetti ylittyy.

Lausunto 9 / TUKES

Tiedoksi lausunnon antajalle: Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittu suunnittelualueutta koskeva suuronnettomuus selvitys (Envineer 2022) päädyttiin korvaamaan ehdotusvaiheessa koko KIP:n aluetta koskevalla selvityksellä alueen suuronnettomuusriskeistä (Afry 2023). KIP:n alueelle laadittu selvitys suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten Kokkolassa perustuu alueen jo olemassa oleviin toimintoihin ja niiden aiheuttamiin laitokohtaisiin ja domino- eli yhteisvaikutuksiin. Luonnosvaiheessa kaavoituksen tueksi laadittua suuronnettomuus selvitystä (Envineer 2022) typistettiin ja se liitettiin ehdotusvaiheessa osaksi kaavaselistusta. Ehdotusvaiheen typistetty suuronnettomuustarkastelu keskittyy analysoimaan ympäristön haavoittuvuutta terveysvaikutusten, lämpösäteilyn ja paineaaltovaikutusten osalta. Analyysin lähtökohta on lainsäädännön vaatimus siitä, että vaaraa aiheuttavia toimintoja ei sijoiteta liian lähelle riskeille alttiita toimintoja. Lisäksi tarkastelussa on huomioitu suunnittelualueen ulkopuoliset riskit ja tuotu esille asemakaavan toteuttamisesta seuraavat ympäristön maankäyttöön kohdistuvat rajoitteet KIP:n alueelle laadittu suuronnettomuus selvitys (Afry 2023) huomioiden.

Tukes: Suuronnettomuus selvityksen AEGL-vyöhykkeet esittävän karttapohjan tulkinta osana tulevien toimintojen kemikaaliturvallisuus lupakäsittelyä jää epäselväksi. Karttapohjassa esitetään vain terveysvaikutuksiin perustuvat AEGL-pitoisuudet, muttei oteta kantaa muihin onnettomuusvaikutuksiin, kuten tulipalojen lämpösäteilyyn tai räjähdysten painevaikutuksiin. Selvityksessä on myös jätetty huomiotta onnettomuuden todennäköisyyden arviointi.

Kaavanlaatijan vastine: Asemakaavoituksen tueksi laadittu suuronnettomuustarkastelu perustuu varovaisuusperiaatteeseen, jonka vuoksi selvityksessä ei ole huomioitu suuronnettomuuden todennäköisyyttä. KIP itäisen suuronnettomuustarkasteluun liittyy epävarmuustekijöitä, sillä selvitys on tuotettu kaavoitusvaiheessa saatavilla olevien tietojen pohjalta eikä se perustu minkään tietyn kaava-alueelle sijoittuvan toiminnon kuvaukseen. Suuronnettomuustarkastelun aineisto on täydennetty lämpösäteilyn ja

Kaupunkisuunnittelu

paineaaltovaikutusten asettamien rajoitteiden osalta. Asemakaavan suuronnettomuus-tarkastelu koskee ainoastaan kaavaratkaisun toimivuuden ja toteutumisen vaikutusten arviointia eikä sitä ole tarkoitettu sovellettavaksi kemikaaliluvituksessa. Yksittäisen laitoksen sijoittumisedellytykset T/Kem-kaava-alueelle ratkaistaan tapauskohtaisesti rakennus-, kemikaali- ja ympäristölupien yhteydessä.

Karttapohja on ristiriitainen suhteessa olemassa olevaan maankäyttöön ja olemassa olevan suurteollisuusalueen toiminnan suuronnettomuusvaikutuksiin.

Kaavanlaatijan vastine: Asemakaavoituksen tueksi laadittu suuronnettomuustarkastelu perustuu varovaisuusperiaatteeseen, jonka vuoksi selvityksessä ei ole huomioitu suuronnettomuuden todennäköisyyttä

Lausunto 10 / Väylävirasto:

Väylävirasto huomauttaa, että KIP asemakaavamuutoksessa on tarpeen huomioida Ykspihlajan väliratapihan ja Ykspihlajan tavararatapihan kehittämistarpeet aluevarauksineen.

Väylävirasto on parhaillaan käynnistymässä uuden Kokkola – Ykspihlaja tarveselvityksen, jonka tavoitteena on määrittää koko Kokkolan (mukaan lukien Ykspihlaja) liikennepaikan nykytilanne sekä tulevaisuuden näkymät ja määrittää kehityspolku ratapihojen toimenpiteistä kustannuksineen. Tarveselvityksessä tutkitaan tarkemmin Kokkolan ja Ykspihlajan ratapihoilla jatkossa tarvittavia rautatietoimintoja ja niidensijainteja. Tarveselvityksen on arvioitu valmistuvan kesällä 2023.

Väylävirasto esittää, että asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa odotetaan uuden tarveselvityksen valmistumista ja osoitetaan sen pohjalta asemakaavassa Ykspihlajan väliratapihan ja Ykspihlajan tavararatapihan kehitystarpeisiin tarvittavat rautatiealueet sekä radanpi-toa palvelevien uusien rakennusten rakennusoikeudet.

Kaavanlaatijan vastine: Väyläviraston tarpeet on syytä huomioida kaavaehdotuksessa ja lisäksi virasto on syytä kutsua viranomaisneuvotteluun. Väylävirasto osallistui neuvotteluun 9.6.2023. Lisäksi Väylävirastolta saatiin ratapiha-alueen koskeva luonnos päiväyksellä 25.8.2023. Tämän perusteella tehtiin materiaaliin vielä rajaustarkistuksia siten että ko. suunnitelma on toteutettavissa.

Lausunto 11 / Kokkolan Energiaverkot Oy:

Kokkolan Energiaverkot Oy:llä on alueella kaksi sähkönjakelun kannalta kriittistä sähköasemaa ja niihin liittyvät voimajohdot. Pyydämme, että otatte nämä rakenteet huomioon kaavoituksessa.

Kaavanlaatijan vastine: Kummallekin sähköasemalle on kaavassa osoitettu johtovaraus.

KIP itäinen kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1 / Teboil Oy

Pyydämme, että kaavasuunnittelussa huomioitaisiin kiinteistöllä 272-43-1-1 sijaitseva tankkauspiste jakelutoiminnan lupien vuoksi.

Kaavanlaatijan vastine: Polttoaineen jakelun salliva merkintä lisätään korttelialueelle pj-merkinnällä sekä teollisuus- ja satamatoimintojen alueelle.

Mielipide 2

Kaavanlaadinnassa tulisi huomioida Patamäen pohjavesialueen suojelusuunnitelmat ja muut tehdyt ja tehtävät selvitykset sekä muut alueen pohjaveden puhtautta, vesimääriä ja pohjaveteen vaikuttavia asioita koskevat tutkimukset.

Kaavanlaatijan vastine: Mielipiteessä on tuotu esiin tärkeä huomio kaava-alueen sijoittumisesta pohjavesialueen läheisyyteen. Kaavanlaadinnassa on otettu huomioon Patamäen pohjavedensuojelusuunnitelma (Envineer 2023), Patamäen pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys (GTK 2009), Patamäen pohjavesialueen virtausmallinnus (GTK 2011) ja Patamäen pohjavesialueen yhteistarkkailu ohjelma (Pohjanmaan vesi ja ympäristö ry).

Pohjaveden sieppausalue ylittää pohjavesialueen ainakin kaavoitettavan alueen koilliskulmalla. Pumpausmäärien muutokset tulee huomioida kaavoituksessa.

Kaavanlaatijan vastine: Sieppausalueen muutoksiin vaikuttaa muutokset sateen määrässä, veden imeytymisen estyminen, merenpinnan muutokset ja imeytysmäärät. Pohjaveteen pääsevien haitta-aineiden kulkeutuminen vedenottamolle on erittäin mahdollista, jonka vuoksi haitta-aineiden pääseminen pohjaveteen tulee estää kaikin mahdollisin keinoin. Kaavan osoittamat toiminnot eivät saa aiheuttaa nykyistä suurempaa riskiä pohjaveden laadulle tai määrälle. Pohjavedelle vaaraa aiheuttavia toimintoja ei saa osoittaa Patamäen pohjavesialueelle eikä Kokkolan Veden pohjaveden maksimivedenottoluvan mukaiselle sieppausalueelle.

Sieppausalueen muutoksiin vaikuttaa muutokset sateen määrässä, veden imeytymisen estyminen, merenpinnan muutokset ja imeytysmäärät. Pohjaveteen pääsevien haitta-aineiden kulkeutuminen vedenottamolle on erittäin mahdollista, jonka vuoksi haitta-aineiden pääseminen pohjaveteen tulee estää kaikin mahdollisin keinoin. Kaavan osoittamat toiminnot eivät saa aiheuttaa nykyistä suurempaa riskiä pohjaveden laadulle tai määrälle. Pohjavedelle vaaraa aiheuttavia toimintoja ei saa osoittaa Patamäen pohjavesialueelle eikä Kokkolan Veden pohjaveden maksimivedenottoluvan mukaiselle sieppausalueelle.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavan laatijan vastine: Pohjaveden suojelusuunnitelma ohjaa rakentamista (myös maarakentamista) pohjavesialueella. Rakentaminen kaava-alueella ei lähtökohtaisesti vaikuta Patamäen pohjavesialueella muodostuvien pohjavesien määrään, koska kaava-alue on pohjavesialueen ja sen muodostumisalueen ulkopuolella. Lisäksi kaava-alueen pohjaveden virtaussuunta on kaava-alueelta länteen merelle, pois päin pohjavesialueesta. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella, sen muodostumisalueella, eikä tarkasteltavalla sieppausalueella. Kaavamääräyksiin lisätään kuitenkin erillisneuvotteluissa sovittu kaavamääräys rakentamiseen liittyvistä suojauksista.

Alue on voimassa olevassakin kaavoituksessa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen T/kem).

Mielipide 3 / Ykspihlajan asukasyhdistys ry

Mielipiteen pääkohtia:

- LS-1 alue tulee laajentaa LS-alueen osalle, joka sijaitsee sataman raja-aidan asutuksen puolella.
- Raskaan liikenteen lisäystä ei saa mahdollistaa asutuksen lähelle.
- LS-1 alueella oleva tievaraus vaarantaa dyynin suojelun.
- Asukkaille tulee säilyä vapaa pääsy koulun ja puuhatalon sekä dyynin alueelle.
- Kolu piha-alueineen, puuhatalo, Ykspihlajan toimitalo, Leipurinkadun perinnerkortteli sekä ympäristön säilyneet talot muodostavat historiallisen kokonaisuuden, joka tulee säilyttää yhtenäisenä. Alueen kaavamerkintä tulee sitoa alue asutukseen eikä satamatoimintoihin.
- Kantasataman alueen toimintojen ja asutuksen väliin tulee muodostaa suojavyöhyke (esim. dyyni), jolle ei sijoiteta sataman toimintoja ja toiminnasta ei aiheudu haittaa asukkaille.
- Sataman laajentaminen on strategisen yleiskaavan vastaista.

Kaavanlaatijan vastine: Ykspihlajan asukasyhdistyksen esiin tuomat tärkeät asiat on voitu huomioida hyvin kaavaehdotuksen laadinnassa. Tähän on vaikuttanut merkittävästi se, että satama on luopunut ns. vanhan koulun alueen vuokrauksesta ja alue on voitu osoittaa perinnerkorttelialueena, joka on varattu satamakaupunkiperinteen ja -rakennushistorian vaalimiseen liittyville rakennuksille ja rakenteille. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa harrastus- ja työpaikkatoimintaa palvelevia rakennuksia sekä palvelu-, liike-, toimisto- ja varastotiloja. Kaavaehdotuksessa korttelialueet on jäsennelty siten, että sataman toiminnot eivät laajene dyynin tai vanhan koulun alueelle eikä dyynin alueelle osoiteta kulkuyhteyttä. Samassa yhteydessä on mietitty uudelleen alueen kulkuyhteyksiä. Käytännössä liikenneturvallisuutta ja toiminnallisuutta saataisiin parannettua nykyisen portin edustan

Kaupunkisuunnittelu

<i>liikennejärjestelyjen muutoksilla. Nämä voidaan kaavakartalla osoittaa ohjeellisenä (katkoviiva).</i>
T/kem -alueen tuominen lähemmäs asutusta aiheuttaa asukkaille suuremman onnettomuusriskin. Kaavanlaatijan vastine: Kaavamuutoksen mukaisesta T/kem -alueen laajentumisesta ei arvioida syntyvän merkittäviä muutoksia lähialueen asukkaiden turvallisuuteen. Kemikaalionnettomuuksien ja muiden teollisuudelle tyypilliset riskit kasvavat kaavamuutoksen seurauksena suuronnettomuusvaarallisen toiminnan lisääntyessä, mutta vähäisessä määrin, sillä kyse on alueella jo harjoitettavan toiminnan laajentamisesta ja onnettomuustilanteisiin liittyvistä epätodennäköisistä turvallisuushista. Toiminnan laajenemisen myötä myös alueen infraverkostoa kehitetään, mikä osaltaan edistää alueen turvallisuutta. Tuotantolaitoksen toteuttaminen edellyttää hankesuunnitteluvaiheessa kemikaaliluvitusta, jossa on otettava huomioon kaikki tuotantolaitoksessa käytettävän kemikaalin vaaraominaisuudet ja niistä aiheutuvien onnettomuuksien seuraukset sekä kemikaalien käsittelyn tai varastoinnin yhteydessä käsiteltävien tai varastoitavien pölyjen räjähdyksistä aiheutuvat seuraukset (Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn varastoinnin turvallisuusvaatimuksista 5 §). Lisäksi tuotantolaitoksen tulee sijoittua siten, että vaikutusalueella olevilla ihmisillä on mahdollisuus päästä suojaan tai poistua alueelta ilman, että heille aiheutuu siitä vakavia vammoja (8 §).
Suuronnettomuus selvityksessä ei ole huomioitu herkkinä kohteina Kakaravaaran päiväkotia, mielenterveyskuntoutujien asuntolaa eikä Ykspihlajan kirkossa toimivaa päiväkotia. Kaavanlaatijan vastine: KIP itäisen suuronnettomuustarkastelun herkät kohteet on täydennetty mielipiteessä esitettyjen Kakaravaaran päiväkodin, päiväkodin naapurissa sijaitsevan mielenterveyskuntoutujien asuntolan sekä Ykspihlajan kirkossa toimivan päiväkodin osalta.
T/kem merkinnän laajennus on yleiskaavan vastainen. Kaavanlaatijan vastine: Kyseessä on vähäinen yleiskaavan tarkentuminen tarkempien selvitysten perusteella. Alueen osayleiskaava on laadittu Rakennuslain aikaan ja se on tullut voimaan vuonna 1995, joten sen voidaan todeta olevan jossain määrin vanhentunut. Maankäyttö- ja rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 2000.
Perustelu dyynikompensaatiolle puuttuu. Kaavanlaatijan vastine: Uuteen luonnonsuojelulakiin perustuvan ekologisen kompensaation perusteet on esitetty liitteessä 7. Dyynikompensatio. Suoritettavassa dyynikompensaatiossa kyse on kaupungin oma-aloitteisesta halusta toteuttaa vastuutaan luonnon monimuotoisuuden suojelusta. Kompensatioiden käyttäminen kaavoituksessa on kaavoittajan ja kaavan hyväksyvän tahon päätösvallassa. Selvityksessä nykyisessä asemakaavassa suojelluksi osoitetun, teollisen toiminnan

Kaupunkisuunnittelu

alueelle sijoittuvan, dyynimuodostuman luontoarvot ja luonnontilaisuus on arvioitu korkeintaan välttäväksi. Kaavalla ei voida velvoittaa jo dyynimuodostumaan jo syntyneiden ympäristövaurioiden korjaamiseen, jos vauriot eivät liity rakentamiseen (Ympäristöministeriö 2017). Ympäröivän maankäytön vaikutuksen seurauksena heikentyneen dyynimuodostuman purkaminen mahdollistaa yleispiirteisen Kokkolan strategisen aluerakennetyöskäavan mukaisen, ensisijaisesti tiivistävän ja hallitusti laajenevaan yhdyskuntarakenteen kehittymisen sekä KIP:n alueen kehittämisen suurteollisuuden monipuolisena toimintaympäristönä. Kompensaatiotoimenpiteenä suojellaan Ykspihlajan vanhan koulun läheisyydessä sijaitseva dyynimuodostuma, jolla saavutetaan kyseisen luontotyyppin suojelun osalta nykyistä suotuisampi taso. Suojeltavaksi osoitettava kompensatiokohde myös takaa dyynimuodostuman säilymisen kautta Ykspihlajan asuinalueen ja teollisuusalueen välisen puskurivyöhykkeen pysyvyyden.

Kaavassa tulee varmistaa, että osoitettavat teollisuuslaitokset eivät vaaranna pohjavettä.

Kaavanlaatijan vastine: *Patamäen pohjavesialueen virtausmallin sieppausaluetarkastelua tulee tehdä nykyisen tai sitä pienemmän vedenottomäärän perusteella. Kaava-alue ei sijoitu tarkasteltavalle pohjaveden sieppausalueelle.*

Kaavamääräyksiin lisätään kuitenkin erillisneuvotteluissa sovittu kaavamääräys rakentamiseen liittyvistä suojauksista.