

Mesilän teollisuusalueen kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Suomen erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto kiittää hyvin laaditusta asemakaava ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta Mesilän teollisuusalueelle. Keski-Pohjanmaan liitto pitää hyvänä, että asemakaavan muutoksella ajantasaistetaan ja tehostetaan Mesilän teollisuusalueen käyttöä. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Terveysvalvonnan näkemys on että kaavamääräyksillä tulisi selkeästi ohjata pohjavesialueen ulkopuolelle sellaiset toiminnot, joissa käsitellään tai varastoidaan teollisessa mittakaavassa pohjavedelle vaarallisia aineita. Patamäen vedenottamon sijainnin läheisyyden ja riskienhallinnan kannalta on perusteltua kaavoituksella selkeästi rajoittaa riskitoimintojen sijoittamisesta ko kaavan alueella. Riskitoimintojen rajoittaminen vireillä olevan kaavan osalta näyttäisi olevan linjassa alueen kehittämisen kannalta muutoinkin, kun aluetta kehitetään vähemmän teolliseksi, kaupunki-keskustaan paremmin sopivaksi toimitila-alueeksi.

Kaavassa viitataan vesioikeuden ja vesiylioikeuden päätöksiin pohjaveden suojelun osalta. Näitä päätöksiä ei ollut pikaisten hakujen perusteella löydettävissä sähköisessä muodossa, jolloin päätösten oleelliset kohdat olisi hyvä esimerkiksi kaavaselostuksessa kuvata.

Hulevesien käsittelystä on annettu kaavassa määräyksiä, jotka edistävät pohjaveden suojelua. Kaava-alueen hulevesijärjestelyistä olisi suositeltavaa esittää paikkatiedot, tai viitata mistä sellainen on löydettävissä, sillä kaavamääräyksissä veloitetaan liittymään kaupungin hulevesiverkoston tai johtamaan öljyn- ja hiekanerottimien kautta käsitellyt vedet pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelyjen kehittämistarve on hyvä arvioida ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin niiden kehittämiseksi, sillä jo liikennöinnin lisääntyminen alueella lisää riskiä pohjavettä pilaaville onnettomuuksille.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostukseen täydennetään vesioikeuden ja vesiyläoikeuden päätösten oleelliset kohdat. Hulevesijärjestelmän sijaintitietoja ei voida lisätä kaavamateriaaliin tietoturvasta johtuen. Rakentajat saavat tiedon rakennushankkeisiin ryhtyessään suunnitteluasiakirjojen laatimista varten ja lupavaiheessa pyydetään kaupunkisuunnittelulta infralausunto.

Hulevesiasioista on linjattu kaavavalmisteluun liittyvässä palaverissa 4.4.2023 Kokkolan kaupungin kaupunkisuunnittelun sekä Kokkolan Vesi Oy:n kesken seuraavaa: Uudet kadut sekä katujen kunnostukset pyritään tekemään reunakivellisinä, jotta saadaan kerättyä hulevedet kaduilta ilman imeytystä suoraan putkeen ja näin johdettua ne hallitusti pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiviemärit tulee mitoittaa riittäväksi. Hulevesien käsittely on MRL:n mukaan 1. kiinteistön omistajan vastuulla, 2. kaupungin/kunnan vastuulla. Lisäksi täytyy tehdä riittävät tasausratkaisut.

Hulevedet johdetaan nykyisin putkitettuna Tehtaankadun ja Santahaantien risteykseen Santahaantien itäpuolella olevaan ojaan. Suunnitteluun on tulossa tämän putkittamaan tai suojamaan koko matkaltaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Mesilän alueen hulevesijärjestelmän saneerauksen yhteydessä tullaan varmistamaan riittävä putkikoko.

Lausunto 4 / Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

--

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNP (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää

maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pm}) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaisuuksista. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Muuta huomioitavaa

Väyläviraston laatimassa Kokkola – Ykspihlaja yleissuunnitelmassa on osoitettu lisäraidevaraus suunnittelualueen läheisyyteen. Yleissuunnitelman mukainen raidevaraus lisäraidetta varten sijoittuu nykyisen Kokkola – Ykspihlaja-raiteen pohjoispuolelle. Väylävirasto muistuttaa kyseisen raidevarauksen huomioinnista sen läheisyydessä sijaitsevien kaavojen laadinnassa. Väylävirasto muistuttaa, että nyt kyseessä olevalla Mesilän teollisuusalueen kaavamuutoksella ei tulisi olla vaikutusta laadittuun kaksoisraidevaraukseen.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamuuotos koskee olemassa olevaa rakennettua aluetta, jolle kaavamuuotoksella mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta toimitilarakentamiseen, alueelle ei tule asutusta. Kaavaselostukseen on täydennetty osio koskien tärinää ja melua, jossa on lähestytty asiakokonaisuutta lähialueella uudisrakentamista mahdollistavan kaavahankkeen selvitysten sekä vuonna 2014 laaditun Kokkolan kaupungin meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030 pohjalta.

Lausunto 5 / K. H. Renlundin museo

--Museo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja --maisema

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia erityisiä arvoja. Kaupunkikuvan kannalta alue on nähtävillä vuosikymmenten kuluessa rakentuneena pienteollisuus- ja varastoalueena.

Museon näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa on huomioitu riittäväällä tavalla korkealaatuisen kaupunkikuvan muodostuminen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

K.H. Renlundin museon käytettävissä olevien tietojen perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualue on käytännössä lähes kokonaan rakennettua aluetta ja todennäköisyys mahdollisten muinaisjäännös- ja kulttuuriperintökohteiden säilymiselle alueella on pieni. Niinpä museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää asemakaavan muutosluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaavatyöhön liittyvät jatkokäsittely- ja mahdolliset lisäselvitysaineistot sekä päätökset pyydetään toimittamaan K.H. Renlundin museolle tiedoksi ja tarvittaessa lausuttaviksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 6 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskus toteaa valmisteluvaiheen lausuntonaan seuraavaa

Suunnittelualue on tällä hetkellä lähes kauttaaltaan rakentunut, ja rajautuu maantiehen 756 (Satamatie). Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista toimitilarakennusten korttelialueiksi. Käyttötarkoituksen muutos tulee lisäämään liikennettä, jonka vuoksi kaavaselostuksessa mainitaan laadittavan liikenneselvitys ehdotusvaiheen yhteyteen. ELY-keskus yhtyy näkemykseen.

Huomautamme, että suunnittelualueella sijaitsee tälläkin hetkellä poikkeamisluvilla toteutettuja liikerakennuksia. Tosiasiallisten vaikutusten arvioimiseksi kaavaselostuksesta / liikenteellisestä selvityksestä olisi hyvä käydä ilmi myös se, että kuinka suurella osalla suunnittelualueesta sijaitsee poikkeamisluvilla rakentunutta toimintaa, joka vastaa asemakaavamuutoksessa osoitettua KTY-merkintää. Alueen vanhahkon historian näkökulmasta kaavaselostuksessa olisi hyvä hieman eritellä esimerkiksi muutamin kohtein onko alueella joitain tiettyjä vanhempia rakennuksia tai minkälaisia ja ikäisiä rakennuksia alueelle sijoittuu.

Pohjavesien suojelun osalta ELY-keskus toteaa, että kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Patamäen pohjavesialueelle. ELY-keskus katsoo, että kaavatyössä on erittäin tärkeää päivittää kaava ja sen määräykset siten, että pohjaveden suojelu toteutuu mahdollisimman hyvin. Käyttötarkoituksen muuttaminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista toimitilarakennusten korttelialueeksi on pohjaveden suojelun näkökulmasta perusteltua.

Vaikka teollisuusalue ei kokonaisuudessaan sijoitu vesilain mukaan määrätyle kausosuojavaohyhykkeelle, on suojavaohyhykkeiden määräämispää-töksen (13.12.1990) jälkeen saatu merkittävää hydrogeologista lisätietoa Patamäen pohjavedenottamon vedenmuodostumisalueesta eli ns. sieppausalueesta). Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Patamäen vedenottamon sieppausalueelle. Pohjaveden virtaussuunta koko alu-eelta on kohti Kokkolan Veden Patamäen pohjavedenottamoa, jonne on matkaa lähimmillään noin 500 metriä.*

Kaavamääräyksien laadinnassa tulee käyttää viimeisimpiä ohjeistuksia (Määttä 2020). Ohjeen asemakaavoja koskevat määräysehdotukset löytyvät ko. ohjeen sivuilta 19–20. Erityisesti energiakaivoista (maalämpöjärjestelmistä) on syytä antaa myös kaavamääräyksiä. Pääsääntönä on, että energiakaivoja ei saa rakentaa pohjavesialueelle ilman vesilain mukaista lupaa. Mesilän alueen tapauksessa on lisäksi todennäköistä, että vesilain mukaista lupaa ei myönnettäisi kriittisen sijainnin vuoksi. Muitakin kaavamääräyksiä on syytä päivittää ohjeen mukaisiksi.

Seuraavat dokumentit tulee lisätä selostukseen tärkeinä asiakirjoina kaavassa huomioitaviksi asiakirjoiksi:

- 1) Paalijärvi, M., Lehtimäki, J. ja Valjus, T. 2009. Kokkolan kaupunki, Patamäen pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys 2007–2009. Geologian tutkimuskeskus, Kokkola 61/2011. Suora linkki: https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61_2011.pdf*
- 2) Okkonen, J., Pasanen, A. ja Ikonen, M. 2011. Patamäen pohjavesialueen virtausmallinnus. Geologian tutkimuskeskus, Kokkola 62/2011. Suora linkki: https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62_2011.pdf*

Lisäksi kaavaselostuksen kaavaa koskeviin asiakirjoihin tulee päivittää Kokkolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman osalta. Envineer Oy on Kokkolan kaupungin toimeksiannosta päivittänyt Geologian tutkimuskeskuksen laatimaa pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaluonnosta vuodelta 2014. Raportin on määrä valmistua tänä vuonna. Suojelusuunnitelman kaavoitusta koskevat toimenpidesuositukset tulee huomioida kaavoitustyössä.

Viitteet:

Määttä, J. 2020. Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa. Opas kaavoittajille. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Raportteja 46/2020. Linkki: <https://www.doria.fi/handle/10024/180220>

*) Pohjavedenottamon sieppausalue = alue, jonka alueelta pohjavesimuodostumasta vesi virtaa vedenottamolle.

Kaavaselostuksessa olisi hyvä avata lyhyesti hulevesien käsittelyn periaatteita alueen sijoittuessa pohjavesialueelle. Lisäksi tulee huomioida happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden mahdollinen käsittely.

Kaavatyön muut huomiot: Osallisissa mainitaan Liikennevirasto. Liikennevirasto on nykyään Väylävirasto.

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta todettavaa kaavan valmisteluaineistosta. ELY-keskus lausuu tarkemmin alueidenkäytön ja liikenteen osalta kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty rakennuskannan kerroksellisuutta ja rakennusvuosia täydentävällä osiolla.

Kaavamääräyksiä on korjattu/päivitetty uusimman ohjeistuksen mukaiseksi (Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa, Määttä 2020).

Lisätty kaavaselostuksen kohtaan 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ELY-keskuksen lausunnossaan esittämät selvitykset pohjavesialueesta sekä tieto pohjaveden suojelusuunnitelman päivityksestä.

Hulevesiasioista on linjattu kaavavalmisteluun liittyvässä palaverissa 4.4.2023 Kokkolan kaupungin kaupunkisuunnittelun sekä Kokkolan Vesi Oy:n kesken seuraavaa: Uudet kadut sekä katujen kunnostukset pyritään tekemään reunakivellisinä, jotta saadaan kerättyä hulevedet kaduilta ilman imeytystä suoraan putkeen ja näin johdettua ne hallitusti pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiviemärit tulee mitoittaa riittäväksi. Hulevesien käsittely on MRL:n mukaan 1. kiinteistön omistajan vastuulla, 2. kaupungin/kunnan vastuulla. Lisäksi täytyy tehdä riittävät tasausratkaisut.

Hulevedet johdetaan nykyisin putkitettuna Tehtaankadun ja Santahaantien risteyskseen, Santahaantien itäpuolella olevaan ojaan. Suunnitteluun on tulossa tämän putkittamaan tai suojaaminen koko matkaltaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Mesilän alueen hulevesijärjestelmän saneerauksen yhteydessä tullaan varmistamaan riittävä putkikoko.

Mahdollinen happamien sulfaattimaiden esiintyminen huomioidaan kaavamääräyksellä:

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista.

Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön.

Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa alueet puhdistaa ja/tai muutoin käsitellä ennen rakennustöihin ryhtymistä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Korjattu kaavaselostukseen osallisten kohdalle epähuomiossa jäänyt vanhentunut tieto Liikennevirasto ajantasaiseksi eli Väylävirasto.

Mesilän teollisuusalueen kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

*Haluamme mukaan Mesilän teollisuusalueen asemakaava muutokseen kiinteistöllä 272-34-4-18
Meidän kiinteistö ei ole tällä hetkellä mukana muutoksessa
Onko vielä mahdollista lähteä mukaan asemakaava muutokseen?*

Kaavanlaatijan vastine:

Asia on aikaisemminkin ollut esillä eikä sille ole estettä. Laajennetaan kaavamuutosalue koskemaan myös kiinteistöä 272-34-4-18.