

Asemakaava ja asemakaavan muutos / KIP itäinen / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 01.11.2023 § 159

Valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 23.11.2022 § 165. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.-30.12.2022 välisen ajan. Kuulemisen aikana saatiin yhdeksän lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Lausuntoja saatiin seuraavilta: Telia Finland Oy, Traficom, K.H.Renlundin museo, Keski-Pohjanmaan liitto, Kauppakamari, EPOELY, Fingrid, KIP infra Oy, TUKES ja Väylävirasto. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.6.2023, lisäksi kesän ja syksyn 2023 aikana on pidetty useita työneuvotteluja.

Lausuntojen, mielipiteiden ja viranomaisneuvottelun pohjalta kaavamateriaaliin tehtiin tarkennuksia lähtötietoihin, kaavaratkaisuun sekä vaikutusten arviointiin. Vaikutusten arvioinnin taustalle laadittiin erillinen liikennetarkastelu, dyyniselvitystä laajennettiin ja hulevesiselvitykseen lisättiin tulvatarkastelu.

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

KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on valmistunut päivämäärällä 19.10.2023.

Valmisteluvaiheen jälkeen on asiakirjoihin tehty seuraavat muutokset ja täydennykset:

Pohjoisosassa/Satamatie/Kemirantie:

- Pohjoisosassa pysäköintialue on muutettu ohjeelliseksi.
- Kemirantien varteen sähkölinjan kanssa pääosin samaan käytävään osoitettu viemäri.
- Teboilin tankkauspisteelle (Kemirantie) osoitettu pj-merkintä.
- Satamatien LT-aluetta laajennettu itään LR alueen kohdalla.

T/kem, T/log, LR:

- T/kem laajennus Adolf Lahden kohdalla. Laajennusalueelle osoitettu ohjeellinen varastorakennuksille varattu alueen osa.
- T/kem tehokkuusluku nostettu $e=0,6 \rightarrow e=0,75$.
- T/kem itäosan ajoyhteys muutettu tvl-alueeksi.
- T/kem ja TY/log -alueiden välistä rajaa on tarkennettu ja kaavamääräyksiä tarkennettu.
- TY/log tehokkuusluku laskettu $e=0,6 \rightarrow e=0,4$.

- TY/log julkisivun korkeutta laskettu 50 m→40 m.
- LR alueelle osoitettu rakennusten julkisivukorkeudeksi 40 m.
- Itäosan LR-aluetta on laajennettu pohjoiseen ja länteen.
- Satamatien liittymä pohjoiseen korttelialueelle 43 on siirretty nykyisen asemakaavan mukaiselle paikalle sekä ajoyhteys siirretty TY/log ja LR-alueiden rajalle ja jatkettu Voimalantielle asti.

YP-3, EV:

- Koulurakennuksen sr-merkintä laajennettu koskemaan koko rakennusta.
- LS-1-alue muutettu koulun kohdalla YP-3-alueeksi ja dyynin kohdalla EV-alueeksi.
- Katualuetta (Satamakatu) on levennetty Ykspihlajan koulun kohdalta.
- Ajoyhteys dyynin ja radan välistä poistettu.

Satamakatu/Sahakatu:

- Sataman porttialueen kohdalla osa LS-aluetta muutettu EV-alueeksi sekä Satamakatu-katualueeksi.
- Ratapiha-alueen kohdalla LR-aluetta on laajennettu.
- Satamakadulle osoitettu uudet ohjeelliset katulinjaukset.
- Satamakadulle osoitettu ohjeellinen pysäköinti kantasataman portin kohdalla.
- Sahakatua on levennetty kahvila Sahan kohdalla 2 m sataman suuntaan.

Kaavamerkinnot ja - määräykset:

- Kaupunginosarajoja ja – numeroita on lisätty.
- Lisätty määräykset happamista sulfaattimaista, PIMA:sta, polttoaineen jakelupisteistä sekä autopaikkojen määrästä.
- Lisätty, että yleismääräykset koskevat TY/log, T/kem, LT, LR ja LS-alueita.
- Pohjavesialueen suojaamiseen liittyvä kaavamääräys on lisätty.

Muutokset kaavaselostukseen:

- Kaupungin yhteyshenkilöiden nimikkeet on vaihdettu, samoin allekirjoituksen osalta.
- Vaikutusten arviointia on laajennettu dyynin maisemavaikutusten osalta (teksti ja taulukko).
- Vaikutusten arviointia on täydennetty liikenteen osalta perustuen laadittuun liikennetarkasteluun.
- Kaavaselostusta on täydennetty yleiskaavan sisältövaatimuksilla.
- Kaavaselostusta on laajennettu museon lausunnoissa mainittujen kohteiden (Friisin vanhan konepajan rakennukset, ns. Adolf Lahden makasiini eli ns. ”Puomi-Baari”, GSF:n venevayhtiön hallinnoima rakennus) osalta.
- Lisätty tiivistelmänä liikennetarkastelu ja suuronnettomuustarkastelu.

- Liitteiksi lisätty liikennetarkastelu sekä valmisteluvaiheessa saatu palaute ja kaavan laatijan vastineet.
- Mitoitustaulukko päivitetty sekä TYVI-lomake lisätty liitteeksi 1.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Asemakaavalla mahdollistetaan Satamatien pohjoispuolisella alueella T/kem-merkinnän mukaisen toiminnan laajentuminen. T/kem = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Kaavaratkaisun taustalle on laadittu laajat selvitykset, joiden kautta on määritelty kaavamerkinnot siten, että tavoitteet terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta täyttyvät.

Asemakaavalla mahdollistetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa Satamatien pohjoispuolella sijaitsevan dyynimuodostuman suojelumerkinnän (S) poistaminen ja korvaaminen suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan dyynimuodostuman suojelumerkinnällä (S) maankäyttö- ja rakennuslakiperusteisena ekologisena kompensatona.

Keskeiset aluevaraukset tiivistettynä (esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa):

YP-3. Ykspihlajan vanhan koulun ja nk. Puuhatalon alue Satamakatuun ja junarataan rajautuen on osoitettu perinnekorttelialueena, joka on varattu satamakaupunkiperinteen ja -rakennushistorian vaalimiseen liittyville rakennuksille ja rakenteille.

TY/log. Satamatien puoleinen osa teollisuusalueesta on osoitettu ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuus- ja varastorakennusten, toimistorakennusten sekä logistiikka- ja pysäköintitoimintojen korttelialueena. Satamatiehen rajoittuvan korttelialueen julkisivujen sommittelussa, valaistuksessa ja materiaalivalinnoissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

T/kem. Teollisuusalueesta on osoitettu laaja osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Korttelialueelle saadaan sijoittaa toimintaa, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuuksien torjunnasta. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon toiminnan vaatimat suojaetäisyydet. Vaarallisen kemikaalin laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia saa harjoittaa vain Turvallisuus- ja kemikaaliviraston luvalla. Lisäksi alueelle saadaan sijoittaa energiahuollon alueita, muita teollisuus- ja varastorakennuksia, toimintoja tukevia tai palvelevia rakennuksia, rakennelmia, liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Satama-alue. Kaavassa osoitetaan kaksi satama-aluetta, joille saa rakentaa sataman toimintaan liittyviä terminaali-, varasto- ja

toimistorakennuksia (LS). Alueet sijoittuvat junaradan pohjois- ja eteläpuolille.

Liikennealueet. Satamatie on osoitettu yleisen tien alueena (LT) ja raidealueet rautatiealueena (LR). Muutoin liikenne kulkee satama-alueen (LS) kautta.

Energiahuolto. Kemirantien varrella oleva sähköasema on osoitettu energiahuollon korttelialueena (EN) ja alueen sähkölinjasto on osoitettu omilla merkinnöillään.

Suojelu/Suojaviheralue. Junaradan eteläpuolen suojaviheralue on osoitettu suojeltavana alueen osana, jolla sijaitsevat hiekkadyynit tulee säilyttää. Ykspihlajan vanha punatiilinen koulurakennus Satamakadun ja Metsäkadun risteyksessä, sekä Puuhatalo Metsäkadun ja junaradan risteysalueella on osoitettu suojeltavina rakennuksina. Suojeluarvojen säilymistä on turvattu kaavamääräyksellä, jonka mukaisesti rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että niiden arvokas ja/tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Lisäksi rakennuksia koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museovirastolta tai alueelliselta vastuuseolta ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.

Lisäksi kaavaratkaisu sisältää yleismääräyksiä mm. pohjaveden suojaukseen liittyen, pihojen käsittelyyn, hulevesiin, happamiin sulfaattimaihin, maaperän pilaantuneisuuteen, polttoaineen jakeluun ja autopaikkoihin. Määräykset on esitetty kaavakartalla.

Liite A	Kaavaehdotus
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Valmisteluvaiheen vastineet

Oheismateriaali 1	Asemakaavan seurantalomake
Oheismateriaali 2	Luontoselvitys
Oheismateriaali 3	Hulevesisuunnitelma
Oheismateriaali 4	Tärinäselvitys
Oheismateriaali 5	Meluselvitys
Oheismateriaali 6	Suuronnettomuus selvitys
Oheismateriaali 7	Dyynikompensaatio
Oheismateriaali 8	Havainnekuva
Oheismateriaali 9	Ilmastovaikutusten arviointi
Oheismateriaali 10	Vaikutusten arviointi
Oheismateriaali 11	Liikennetarkastelu
Oheismateriaali 12	Mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet

2. hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 19.02.2024 § 74
255/10.02.03/2022

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.2023 - 11.12.2023 välisenä aikana.

Lausuntoja saatiin seuraavilta: Telia Finland Oyj, Kokkolan vesi, Väylävirasto, K.H. Renlundin museo, Tukes, Keski-Pohjanmaan liitto ja EPOELY. Lisäksi saatiin kaksi muistutusta, toisen jätti Ykspihlajan asukasyhdistys Ry ja toisen yksityinen henkilö. Tarkemmin lausuntojen sisältö vastineineen selviää liitteestä C.

Ehdotusvaiheen kuulemisesta saadun palautteen perusteella kaavaratkaisua on kaavakartalla tarkennettu seuraavasti:

- lisätty yleismääräys:
”Asemakaava-alueella sijaitsee asemakaavakartassa osoitettujen johto- ja linjavarausten lisäksi myös muita johtoja ja kaapeleita sekä niihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa, ettei rakentamisella tai muulla toimenpiteellä estetä mahdollisuutta em. johtojen ja rakennelmien uusimis- tai kunnossapitotöiden tekemistä tai vaihtoehtoisesti siirtää ne kustannuksellaan johtoa hallinnoivan toimijan kanssa yhdessä sovittavin periaattein.”
- Väylän lausunnon TY/10g aluetta on laajennettu siten, että LR-alueella oleva ajoyhteys on otettu osaksi teollisuusaluetta.
- Kokkolan Energian energialaitokselle on osoitettu osa-aluemerkintä ”en”.
- Pohjavettä koskevaa yleismääräystä muutettu ELYn ja Kokkolan veden lausuntojen mukaan.

Vanha: Suunnittelun lähtökohtana tulee olla vaarallisten aineiden pohjaveteen pääsyn estäminen. Myöskään maan alle sijoittuva infra ei saa vaarantaa pohjavesialuetta.

Uusi: Suunnittelun lähtökohtana tulee olla vaarallisten aineiden pohjaveteen pääsyn estäminen. Myöskään maan alle sijoittuva infra ei saa vaarantaa pohjavettä.

Vanha: Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ja pohjaveden 8000 m³:n sieppausalueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin.

Uusi: Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ja pohjaveden 8000

m3/vrk vedenoton sieppausalueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin.

- Satamatien varteen osoitettu runkovesijohdon johtolinja.
- S-merkintää tarkennettu

Vanha: Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsevat hiekkadyynit tulee säilyttää. Uusi: Suojeltava alueen osa, jolla sijaitseva metsäinen rantadyyni tulee säilyttää.

Selostusta on tarkennettu vastaavasti:

- Kaavaselostukseen on lisätty yleispiirteiset kuvat vesihuoltolinjastoista.
- Satamatielle mahdollistetun uuden liittymän kanavoinnin periaatekuva on tuotu kaavaselostuksen kohtaan 4.2.6 Liikennetarkastelu.
- Suunnitelma kuva kevyen liikenteen jatkumosta on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 5.2 Kaavaratkaisu.
- Kaavaselostuksen kohtien 4.2.5.4 Lämpösäteilyn vaikutus ja 4.2.5.5 Paineaallon vaikutus osalta on tuotu esille rinnakkain liikennelaskennan (KIP Service Oy 2021) ja Väyläviraston liikennemäärätietojen liikennetiheydet ja tarkasteltu lämpösäteilyn ja paineaallon vaikutuksia suhteessa niihin.
- Liitteiksi on lisätty ehdotusvaiheessa saatu palaute ja kaavan laatijan vastineet.
- Mitoitustaulukko päivitetty.
- Kaavamerkinnyt- ja kaavamääräykset on muutettu kohtaan 5.2.7 Aluevaraukset ja yleismääräys.

Muutosten ei katsota olevan olennaisia vaan kaavaratkaisua tarkentavia ja täydentäviä. Täten asemakaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeen (MRA 32 §).

Koska kaavatyö on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta, ei kaavoituksesta peritä maksuja eikä maankäyttösopimuksia laadita.

Liite A § 74	Kaavaehdotuskartta
Liite B § 74	Kaavaselostus
Liite C § 74	Ehdotusvaiheen vastineet

Oheismateriaali 1	Asemakaavan seurantalomake
Oheismateriaali 2	Luontoselvitys
Oheismateriaali 3	Hulevesisuunnitelma
Oheismateriaali 4	Tärinäselvitys
Oheismateriaali 5	Meluselvitys
Oheismateriaali 6	Suuronnettomuus selvitys
Oheismateriaali 7	Dyynikompensointi
Oheismateriaali 8	Havainnekuva
Oheismateriaali 9	Ilmastovaikutusten arviointi
Oheismateriaali 10	Vaikutusten arviointi
Oheismateriaali 11	Liikennetarkastelu
Oheismateriaali 12	Valmisteluvaiheen vastineet

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta annetut vastineet sekä niiden mukaiset tekniset tarkennukset kaava-asiakirjoihin.
- 2 esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen: KIP itäinen

Käsittely

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Paloranta ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yleislauseke).

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.