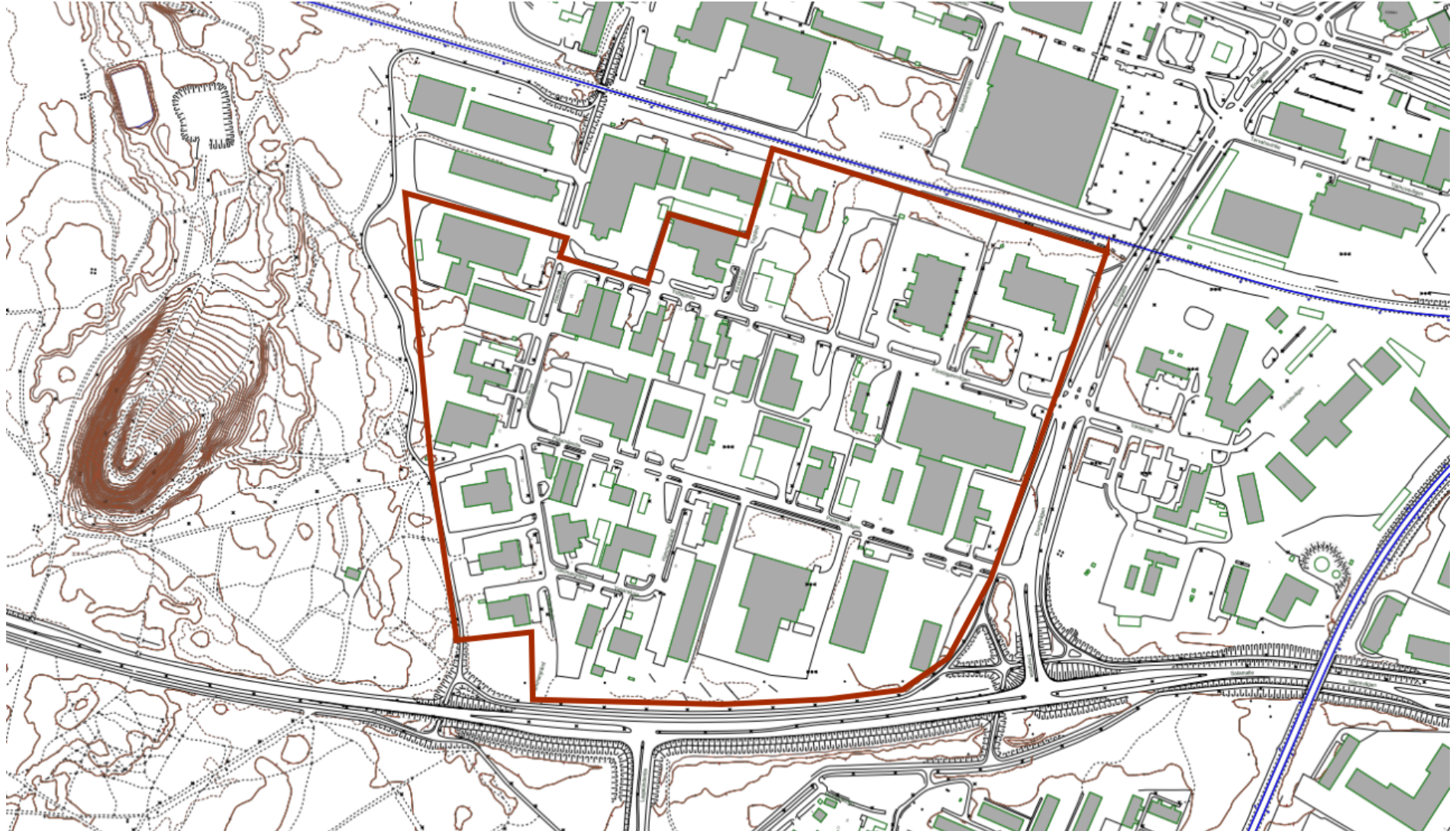




ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS / MESILÄN TEOLLISUUSALUE

25.10.2024 / 17.4.2024



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Lahjoitusmaan kylän asemakaavatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan kortteleita 1, 3, 10 ja 11, osaa korttelista 4 sekä suojaviher- ja katualuetta. *Detaljplanen berör oplanerat område i Donationsjordby. Detaljplaneändringen berör kvarter 1, 3, 10 och 11, del av kvarter 4 i stadsdel 34 samt skyddsgrön- och skyddsgrön- och gatuumåde.*

Asemakaavalla muodostuu 34. kaupunginosan suojaviheraluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu 34. kaupunginosan korttelit 1, 3, 10 ja 11, osa korttelista 4 sekä suojaviher- ja katualuetta. *Genom detaljplanen bildas skyddsgrön- och gatuumråde i stadsdel 34. Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 1, 3, 10, 11 och del av kvarter 4 samt område för skyddsgrön- och gatuumråde i stadsdel 34.*

Kaavan tunnus: 272 34/13

Kaavan päiväys: Luonnos 3.5.2023, Ehdotus 25.10.2023, Tarkennettu ehdotus 17.4.2024 (vähäinen/tekninen muutos)

Asiakirjatunnus: 1068/10.02.03/2022

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

Kaavoitusta ohjaa: kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364, paivi.cainberg@kokkola.fi

Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy / arkkitehti SAFA Elina Siltasalmi, FISE YKS 735, p. 046 923 7300 elina.siltasalmi@paloranta.fi

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

Harmaalla merkityt kohdat täydentyvät myöhemmin kaavaprosessin edetessä

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu lännessä Patamäenpuistoon ja Kirveskujaan, pohjoisessa junarataan, idässä Energiatiehen ja etelässä Satamatiehen. Suunnittelualue on teollisuus- ja varastointialuetta ja pinta-alaltaan noin 23 ha.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavamuutos – Mesilän teollisuusalue*. Aloitteen Mesilän teollisuusalueen asemakaavan muuttamiseksi Energiatie-Yrittäjäntie on jättänyt viisi toimijaa ja se on jätetty 12.9.2022. Aloitteessa on tuotu esille, että alueella sijaitsee useita poikkeusluvilla toimivia yrityksiä. Yritysten toiminnan ja rakennuslupien helpottamiseksi ilman poikkeamislupaa anotaan nykyisen kaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T, TTV, T-1) käyttötarkoituksen muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamuutos nähdään tarpeelliseksi koska hankkeita alueella kehitetään ja kiinteistöjä kunnostetaan.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista .....	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG .....	4
3 LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN .....	13
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen .....	13
4.2 Keskeiset osalliset .....	13
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset .....	14
4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot .....	16
4.5 Luonnoksesta ehdotukseen .....	16
4.6 Ehdotusvaiheen kannanotot .....	17
4.7. Ehdotusvaiheesta hyväksymiskäsittelyyn .....	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	18
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset .....	18
5.2 Kaavan perusrakenne .....	18
5.3 Mitoitus .....	18
5.7 Aluevaraukset .....	19
5.8 Pysäköinti .....	19
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	19
7 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	20
8 NIMISTÖ .....	20
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	21
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE .....	22

## LIITTEET

**Liite 1** Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

**Liite 2** Mesilän teollisuusalueen rakennuskannan kerroksellisuusanalyysi, Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy 2023

**Liite 3** Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavanlaatijan vastineet

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kokkolan kaupungin hulevesimääräykset, 2021
- Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030, WSP Finland Oy 2014
- Laajalahdentien alikulun yleissuunnitelma, Destia 2013
- Kokkolan Patamäen pohjavesialueen suojelusuunnitelma, GTK 2014. Suojelusuunnitelman päivitys käynnissä. Kokkolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2023 - luonnos ollut nähtävillä 16.8-15.9.2023.
- Mesilän teollisuusalueen liikennetarkastelu, Ramboll 2023
- Patamäen pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys 2007–2009. Paalijärvi, M., Lehtimäki, J. ja Valjus, T. 2009. Kokkolan kaupunki ja Geologian tutkimuskeskus. Kokkola 61/2011. Linkki: [https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61\\_2011.pdf](https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61_2011.pdf)
- Patamäen pohjavesialueen virtausmallinnus. Okkonen, J., Pasanen, A. ja Ikonen, M. 2011. Geologian tutkimuskeskus, Kokkola 62/2011. Linkki: [https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62\\_2011.pdf](https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62_2011.pdf)
- Kokkolan Rautatientorin, IParkin ja Höyläämökadun ympäristömeluselvitys (WSP 2017)
- Kokkolan Rautatientorin tärinäselvitys (WSP 2017)

## 2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Kaavamuuotos nähdään tarpeelliseksi koska hankkeita alueella kehitetään ja kiinteistöjä kunnostetaan. Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 24.8.2022 ja ohjeisti kaupunkisuunnittelua tarkastelemaan samassa yhteydessä koko Mesilän teollisuusaluetta. Hankkeesta järjestettiin 6.10.2022 korttelikokous, johon osallistui 15 kiinteistön edustajaa. Osallistujista 10 kannatti ehdotusta, että laadittaisiin koko teollisuusaluetta koskeva asemakaavamuutos sen sijaan, että kaavoitus tehtäisiin vaiheittain parissa eri osassa. Korttelikokouksen anti käsiteltiin maankäyttötiimissä 26.10.2022 ja maankäyttötiimi päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallitukseen.

Aloitteen jättäneet ovat palkanneet omalla kustannuksellaan konsultin hoitamaan asemakaavoitusta. Kyseessä on yksityisen anoma asemakaavan muutos, joka on maksullinen. Kaupunki perii hakijalta kustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukaisesti siltä osin, kun ratkaisu ei palvele mahdollisesti suoraan kaupungin intressiä. Koska kaava-alue on laajennettu koskemaan koko teollisuusaluetta, on kaavamuuotuskustannuksiin tarkoituksenmukaista osallistaa kaikki alueen kiinteistöt, jotka hyötyvät kaavamuuotuksesta.

Asemakaavatyön aikana tulee tarvittaessa laadittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet. Maankäyttösopimus on hyväksyttävä ennen kuin kaavamuuotos etenee hyväksymisvaiheeseen. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 11.3.2024 § 97 päättänyt, että Mesilän teollisuusaluetta koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muuotuksesta aiheutuvasta hyödyistä ei peritä maankäyttösopimuskorvausta.

Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä, koska se koskee laajaa teollisuusaluetta ydinkeskustan rajapinnassa. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

## SAMMANDRAG

*Planändringen ses som nödvändig eftersom projekt i området utvecklas och fastigheter renoveras. Karleby stads markanvändningsgrupp behandlade ärendet i sitt möte 24.8.2022 och instruerade stadsplaneringen att i samma sammanhang granska hela industriområdet i Mesil. Man ordnade ett kvartersmöte om projektet 6.10.2022, där 15 representanter för fastigheter deltog. 10 av deltagarna instämde med förslaget om att man skulle göra en detaljplaneändring för hela industriområdet istället för att planlägga i etapper i ett par olika faser. Resultatet av kvartersmötet behandlades i markanvändningsgruppen 26.10.2022 och markanvändningsgruppen beslöt att ta beslutet om förverkligande till stadsstyrelsen.*

*De som lämnat in initiativet har på egen bekostnad anställt en konsult för att sköta om planläggningen. Då det är fråga om en anhållan om planlägningsändring gjord av en privatperson är ändringen avgiftsbelagd. Staden uppbär kostnaderna i enlighet med serviceprislistan för stadsplanering 1.1.2020 av anhållaren, i den mån där slutresultatet för planeringen inte möjligen rakt tjänar stadens intressen. Eftersom planlägningsområdet utvidgats till att beröra hela industriområdet, är det ändamålsenligt att alla de fastigheter som drar nytta av planändringen inbegrips i planlägningskostnaderna.*

*Under detaljplansarbetet bör man vid behov göra ett markanvändningsavtal i enlighet med kap. 12 a i Markanvändnings- och bygglagen. Som utgångspunkt för förhandlingarna om markanvändningsavtal används de principer som Karleby stadsstyrelse 14.4.2014 § 221 godkänt. Markanvändningsavtalet ska godkännas innan planändringen går vidare till fasen för godkännande. Stadsstyrelsen har i sitt möte 11.3.2024 §97 bestämt att man inte tar ut en ersättning för markanvändningskontrakt för den nytta man fått från detaljplanen och ändringen av detaljplanen.*

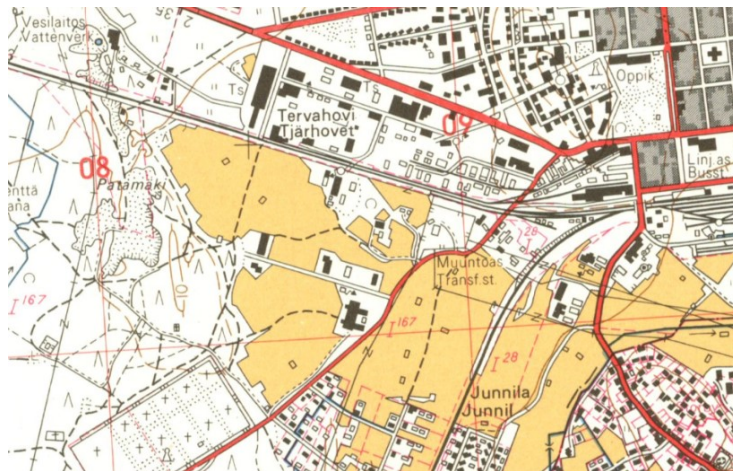
*Detaljplansändringen är betydande till sin karaktär eftersom den berör ett omfattande industriområde i gränssnittet för kärncentrum. Följaktligen godkänns detaljplanen av stadsfullmäktige.*

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus, historia ja aiempia tavoitteita

Alue on rakentunut alun perin lähinnä pienteollisuusalueena. Vuoden 1972 kartassa näkyy jo Patamäentie sekä muutama teollisuuskiinteistö. Alueen vanhin kaava on vuodelta 1973.



Kartta vuodelta 1972. [www.vanhatkartat.fi](http://www.vanhatkartat.fi)

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Korttelialueilla on hyvin vähän luonnonympäristöä, sillä alue on lähes kauttaaltaan rakentunut vuosikymmenien saatossa. Yrittäjätien pohjoispuolella on yksi rakentumaton tontti. Sen sijaan EV-alueilla sekä radan varressa on puustoa. Kuten myös katujen varsilla. Alue sijaitsee pohjavesialueella.



Ilmakuva kantakartalla 2018. Kokkolan kaupunki.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

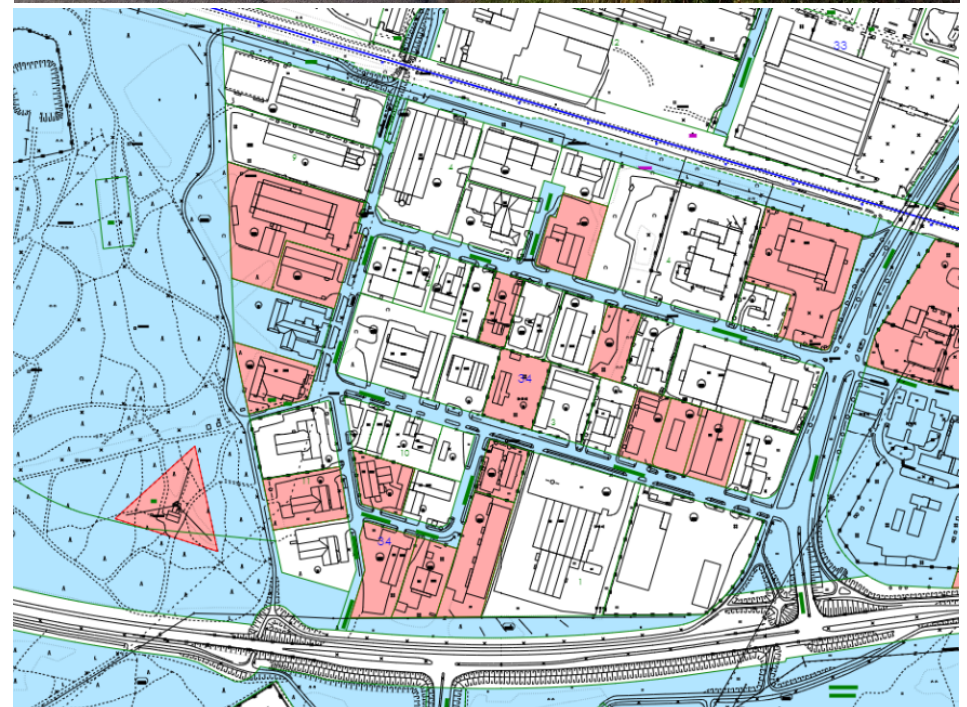
Alueen rakennuskanta on hyvin moninaista. On alkuperäisiä rakennuksia 1970-luvulta, joista osa vuosikymmenien varrella laajentunut ja muovautunut muuttuvien tarpeiden mukaan. Lisäksi on poikkeamisluvalla rakennettu viime vuosina myös näyttäviä uusia liikerakennuksia. Alueen sijainti lähellä ydinkeskustaa luo painetta uudistaa sekä uudisrakentaa sekä myös muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta enemmän toimitila- ja liikerakentamisen suuntaan. Tämä on hyvin luontainen kehitys. Alueen katuverkko on selkeä ja Yrittäjätietä lukuun ottamatta on myös kevyen liikenteen yhteydet rakentuneet alueella. Alue rajautuu pohjoisessa Ykspihlajan rataan ja etelässä Satamatiehen. Kulku alueelle on idästä, Energiatien kautta.

### 3.1.4 Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä yksityisten että kaupungin omistuksessa.



*Ylempi kuva kiinteistöstä osoitteessa Patamäentie 8. Rakennus on alueen vanhimpia. Taempi osa on rakentunut ennen vuotta 1973 ja edessä oleva osa ennen vuotta 1976.*

*Alempi kuva on ote maanomistuksesta kantakartalla (Kokkolan kaupunki). Sinisellä kaupungin omistamat alueet, valkoisella yksityisomistuksessa olevat alueet ja punaisella kaupungin vuokraamat alueet.*

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

#### MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä teollisuus- ja varastoalue (t).

#### STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Energiatien ja junaradan risteys on osoitettu merkinnällä liittymäjärjestelytarve.

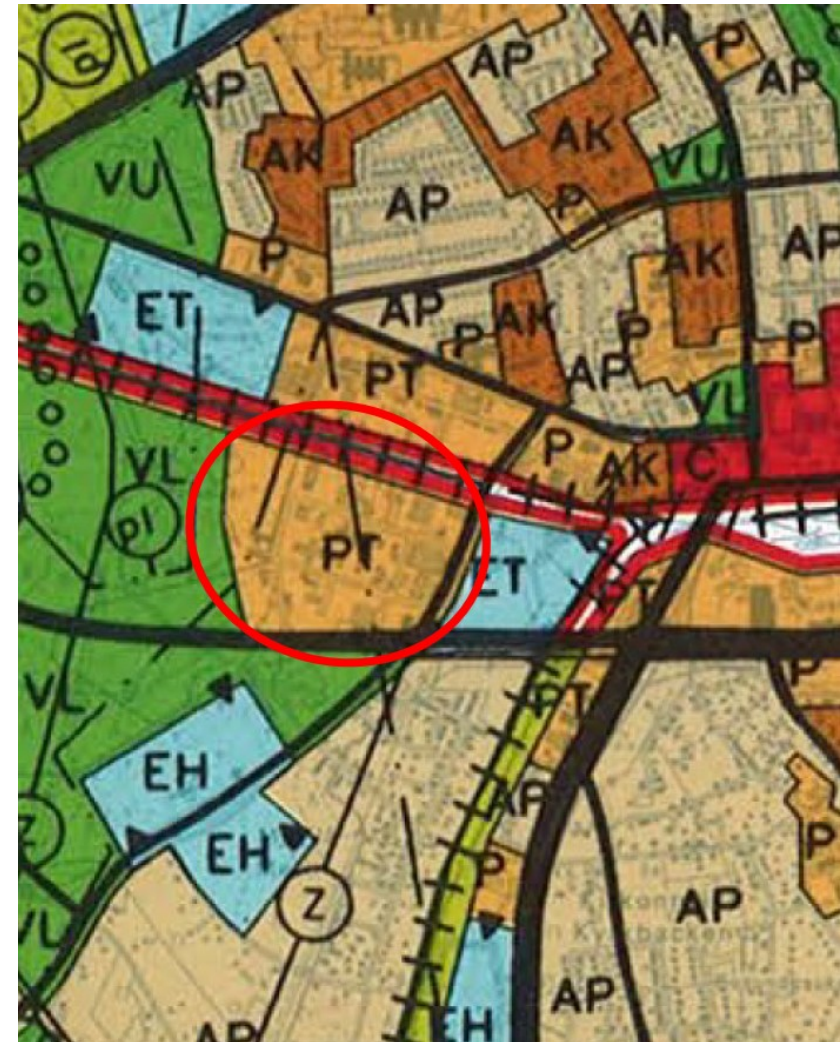
#### YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä PT: yksityisten palveluiden ja teollisuuden alue. Alue varataan liike-, toimisto-, teollisuus- ja niihin liittyviä varastotiloja sekä yksityistä hallintotoimintaa varten.

#### NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa (hyväksytty 1973, 1976, 1983, 1998 (2 kpl), 1999, 2019). Pääkäyttötarkoitus kaikissa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Eroavaisuutta on rakennustehokkuudessa, kerrosluvussa, kuinka määritetty asuinhuoneistojen määrä kiinteistön hoidon välttämätöntä henkilökuntaa varten ja osassa kaavoista on mahdollistettu käyttää osa rakennusoikeudesta esim. urheilutiloja, toimisto- ja myymälätiloja varten.

Radan varressa on kapea kaistale kaavatonta aluetta.



Ote vuonna 1992 hyväksytystä oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Alue on yksityisten palveluiden ja teollisuuden aluetta.





*Ote ajantasa-  
asemakaavasta  
kantakartalla.  
Kokkolan kaupunki.*

### POIKKEAMISLUVAT

Kaavamuuosalueella on myönnetty joitakin poikkeamislupia. Lisäksi vuosien varrella on kaupungille tullut kyselyitä poikkeamisen mahdollisuudesta. Alla olevassa kartassa on esitetty vuosina 2018-2020 myönnettyjen poikkeamislupien sijainnit. Poikkeamia asemakaavasta on myönnetty seuraavista syistä: Istutettavan alueen asfaltointi, rakennusalan ylittäminen, käyttötarkoituksen muutos (talousrakennus -> liikuntatila), poikkeaa käyttötarkoituksesta, autopaikat istutettavalla alueella ja pyloni istutettavalle alueelle.

### RAKENNUSKANNAN KERROKSELLISUUDEN ANALYYSI

Kaavatyön yhteydessä on tehty Mesilän teollisuusalueen rakennuskannan kerroksellisuuden analyysi, joka on kokonaisuudessaan tämän kaavaselostuksen liitteenä.



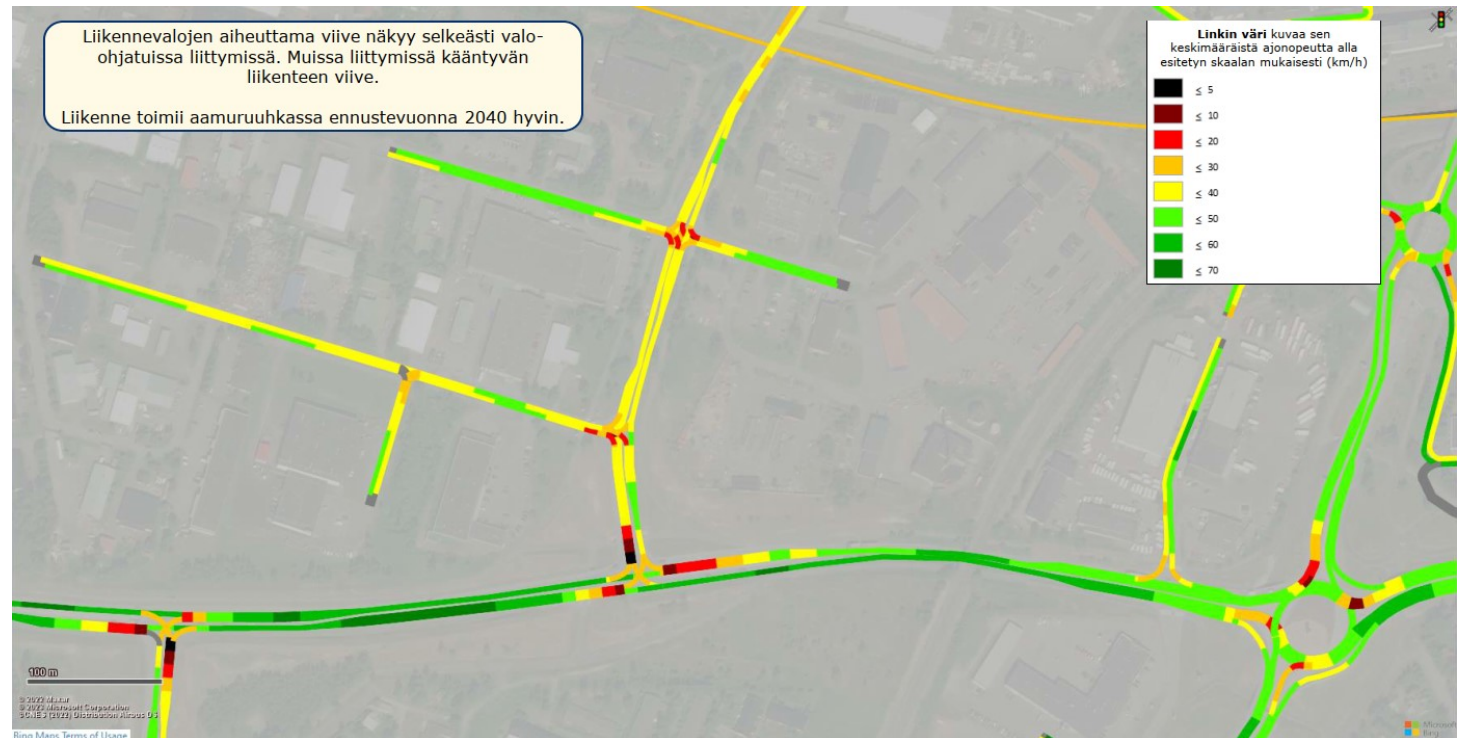
*Kartalla on esitetty suunnittelualueella vuosina 2018-2020 myönnettyjen poikkeamislupien sijainnit sinisillä neliöillä. Lisäksi vihreällä on esitetty suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevan poikkeamisluvan sijainti. Keltaisella neliöllä on esitetty sijainti, johon olisi haluttu rakentaa poikkeamisluvalla, mutta kaupungin taholta katsottiin, että asia tulee ratkaista asemakaavalla. Sen vuoksi tämä asemakaava-muutos alun perin käynnistettiin. Kaupunki katsoi tarpeelliseksi tarkastella koko aluetta asemakaavamutoksen kautta.*

*Vasemalla karttaote liitteenä olevasta Mesilän teollisuusalueen rakennuskannan kerroksellisuuden analyysistä. Keltaisella merkitty 1976 mennessä rakentuneet, punaisella 1986 mennessä rakentuneet ja violetilla vuosina 1986-1992 rakentuneet rakennukset tai rakennusten osat. Harmaana näkyvät rakennukset ovat sitä uudempia.*

### LIIKENNESELVITYS

Kaavatyön aikana, kesällä 2023 on valmistunut Mesilän teollisuusalueen liikennetarkastelu, jonka on teettänyt Kokkolan kaupunki ja laatinut Ramboll. Liikennetarkastelun tavoitteena oli selvittää liikenteen toimivuus uudessa tilanteessa erityisesti kolmessa liittymässä (Satamatie/Energiatie, Patamäentie/Energiatie sekä Yrittäjätie/Energiatie). Näiden liittymien lisäksi tarkastellaan vaikutuksia alueen tasoristeykseen. Vaikutukset autoliikenteen vuorokausikysyntään arvioitiin strategisella Emme-mallilla. Liikenteen vaikutukset liittymiin tutkittiin VISSIM-mikrosimulointimallilla aamun ja illan huipputunneista. Huipputuntien liikennekysyntä muodostettiin strategisesta Emme-mallista ja viedään VISSIM-simulointimallin lähtötiedoksi. Junaradan osalta tarkasteluissa käytetään nykytilannetta, jossa tasoristeys on olemassa.

Johtopäätöksenä liikennetarkasteluraportissa todetaan seuraavaa: Mesilän teollisuusalueelle ollaan laatimassa kaavamuutosta, minkä johdosta alueen liikenteen oletetaan kaksinkertaistuvan. Palvelut ja niiden tuottama liikenne voivat aiheuttaa ajoittain hetkellisiä jonoja eri suunnissa. Liikennevalo-ohjauksia säätämällä voidaan kuitenkin tarvittaessa korjata tilannetta. Myös junaliikenne aiheuttaa hetkellisiä jonoja alueelle. Ruuhkan kesto on kuitenkin lyhytaikainen, ja esimerkiksi levittämällä huipputuntien kysyntää muille tunneille tai suosimalla vahvemmin kestäviä kulkumuotoja voidaan autoliikenteen hetkittäisiä huippuja keventää.



Ote Mesilän teollisuusalueen liikennetarkastelusta (Ramboll, 2023). Liikenteen nopeus/sujuvuus VISSIM-mallin mukaan aamuhuipputunteina.

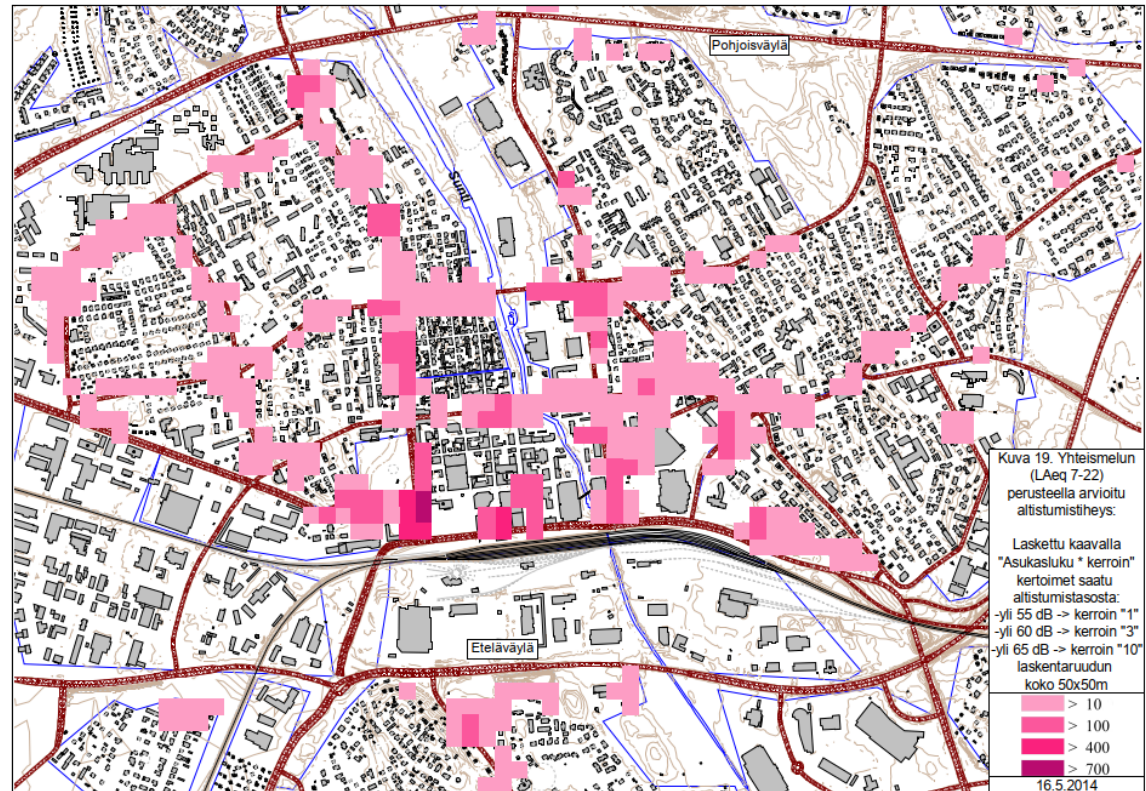
Liikennetarkastelujen perusteella maksimijono Energiatiellä ei yllä Patamäentien liittymään saakka. Keskimääräiset viiveet Energiatien ja Satamatien valo-ohjatussa liittymässä ovat normaaleja. Energiatien muissa liittymissä viiveet ovat pieniä. Mikäli alueelle sijoittuu esimerkiksi erikoistavarakaupan toimintaa, on todennäköistä, että sen kysyntä on suurinta muun liikenteen huipputuntien ulkopuolella, mikä edesauttaa liikenteen sujuvuutta alueella. Energiatien tasoristeykseen kertyy hetkittäin jonoja junan vuoksi, mutta pääsääntöisesti liikenteen sujuvuus on hyvä. Liikenne toimii hyvin vuoden 2040 ennusteliikenteellä tutkituissa liittymissä.

### MELU- JA TÄRINÄ

Kaavamuuos koskee olemassa olevaa rakennettua aluetta, jolle kaavamuuoksella mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta toimitila- rakentamiseen, alueelle ei tule asutusta. Alla poimintoja selvityksestä Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030 (WSP Finland Oy 2014).

*Melun leviämisyvyhykkeiden lisäksi melutasoja on laskettu rakennusten julkisivuille, joiden perusteella on pyritty arvioimaan asukkaiden melualtistumista sekä ns. herkkien kohteiden melualtistumista. Melualtistumista on arvioitu rakennuksen julkisivuun kohdistuvan suurimman melutason perusteella. Melualtistumisen arvioinnissa ja ongelmakohteiden tunnistamisessa on käytetty hyväksi "melualtistumistiheys"-tunnuslukua, joka on muodostettu altistujamäärästä (LAeq 07-22, 2m). -- Altistumistiheys-tunnusluku ottaa huomioon melulle altistuvien asukkaiden määrän ja melualtistumisen tason. Tunnuslukua käytetään ongelma-kohtien tunnistuksessa.*

Kaava-alueen lähiympäristössä on tehty asumisen uudis- rakentamiselle tärinäselvitys Kokkolan Rautatien torin tärinäselvitys (WSP 2017). Tämän selvityksen arvojen pohjalta voidaan todentaa, että arvot pysyvät kynnysarvojen alapuolella. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Paikkatietoikkuna-sivuston Maaperä 1:1 000 000 aineisto antaa Mesilän teollisuusalueen kohdalle maaperäksi litoraalinen sora- ja hiekkamuodostumamaaperä ja Maaperä 1:200 000 aineisto pintamaalajiksi karkearakeinen maalaji, päälajitetta ei selvitetty (KY) RT ja pohjamaalajiksi karkearakeinen maalaji, päälajitetta ei selvitetty (KY) RT. Aineisto ei ole tarkka, mutta maalajit ovat samat kuin tärinäselvityksen Höyläämönkadun mittauspisteessä, jossa raideliikenteen aiheuttamat heilahdusnopeuden huippuarvot maaperässä vaihtelivat rataa nähden samansuuntaisen vaakakomponentin (Tran) osalla välillä vpeak ≈ 0,16...0,29 mm/s taajuusvaihtelu välillä fzc ≈ 7,4...48,8 Hz. Pystysuuntaisen komponentin (Vert) heilahdusnopeuden huippuarvot vaihtelivat välillä vpeak ≈ 0,10...0,35 mm/s taajuusvaihtelu välillä fzc ≈ 12,2...48,8 Hz. Rataa nähden kohtisuoran pitkittäisen vaakasuunnan (Long) vastaavat huippuarvot olivat välillä vpeak ≈ 0,11...0,37 mm/s taajuusvaihtelu välillä fzc ≈ 7,8...13,5 Hz. Selvityksessä mukana ollutta Höyläämönkadun aluetta voidaan mittaustulosten tulkinnan perusteella ainakin alustavasti pitää maaperässä esiintyvän tärinän suhteen E-alueena, jossa heilahdusnopeuden rezultoiva maksimiarvo jäi selvästi alle ohjeellisen raja-arvon vres ≤ 1 mm/s.



Ote Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030 (WSP Finland Oy 2014) Yhteismelun perusteella arvioitu altistumistiheyskartta. Kartta osoittaa, että Mesilän teollisuusalueella ei ole juuri lainkaan altistumista melulle.

## 4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

### 4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 07.11.2022 § 495 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit. Maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille (läh. 9.11.2022).

### 4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Väylävirasto

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite / Pelastustoimi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Digita Oy

Anvia Telecom Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, -haltijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

#### 4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--	--------------	-----------------

	7.11.2022 § 495	<b>Kaupunginhallitus</b>	Kaupunginhallitus päätti: 1 käyristää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto 3 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit 4 että maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi.
	9.11.2022	<b>Vireilletulosta ilmoittaminen</b>	Kaavoitustyön keskeisille osallisille lähetettiin ilmoitukset vireilletulosta kirjeitse.
	9.3.2023	<b>Korttelikokous</b>	Kokouksessa esiteltiin alustavaa kaavaluonnosta suunnittelualueen kiinteistönomistajille, -haltijoille ja toimijoille.
	10.5.2023 § 85	<b>Kaupunkirakennelautakunta: kaavaluonnos</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti 1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	18.5. – 19.6.2023	<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen</b>	Asemakaavaluonnos päätettiin asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30 päivän ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Nähtävilläolon aikana kaavasta jätettiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide. Näiden sisällöstä laajemmin kappaleessa 4.4. Valmisteluvaiheen kannanotot ja 4.5. Luonnoksesta ehdotukseen.
	1.11.2023 § 158	<b>Kaupunkirakennelautakunta: kaavaehdotus</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti 1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet 2. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

	9.11. – 11.12.2023	<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	<p>Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 9.11. – 11.12.2023 välisen ajan kaupungin Info -pisteessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle.</p> <p>Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta ilmoitettiin Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin kaksi lausuntoa sekä yksi muistutus.</p>
		<b>Viranomaisneuvottelu</b>	<p>Tarvittaessa järjestetään MRL 66 §:n 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu.</p> <p>Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.</p>
	20.3.-10.4.2024	<b>Vähäinen/tekninen muutos</b>	<p>Tontin 34-3-13 määräyksiä on täydennetty merkinnällä maj 50 %. Asiasta on kuultu naapurikiinteistöjen maanomistajia kirjeitse. Muutoksen ei katsota tässä laajuudessa olevan oleellinen vaan kaavaratkaisua tarkentava ja täydentävä. Täten asemakaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeen (MRA 32 §).</p>
		<b>TULEVAT VAIHEET:</b>	
	22.4.2024	<b>Kaupunginhallitus</b>	<p>Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.</p> <p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.</p>
	xx.x.2024	<b>Kaupunginvaltuusto</b>	<p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen.</p> <p>MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.</p>

#### 4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot

Kaavaluonnoksen sisällöstä jätettiin nähtävilläolona kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Luonnosvaiheen kuulemisen lausunnoista ja mielipiteestä on esitetty tiivistelmä sekä vastineet selostuksen liitteessä (Liite 1). Keskeisimpiä asioita, jotka palautteessa nostettiin esiin, oli: pohjavesien suojeleminen sekä siihen liittyvät kaavamääräykset, hulevesiasiat, melu- ja värinä sekä liikenneselvitys.

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.

#### 4.5 Luonnoksesta ehdotukseen

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset/tarkennukset:

- Kaavamuutosaluetta laajennetaan koskemaan myös kiinteistöä 272-34-4-18 kiinteistön omistajien pyynnöstä. Asia on aikaisemminkin ollut esillä eikä sille ole estettä.
- Pohjavesimääräyksiä on tarkasteltu uudelleen Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon ja Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa Opas kaavoittajalle -raportin pohjalta (J.Määttä 2021).
- Mahdollinen happamien sulfaattimaiden esiintyminen on huomioitu erillisellä kaavamääräyksellä. Muutetut määräykset ovat nähtävissä kaavakartalla.

Asemakaavamuutoksen selostusta on täydennetty alueen rakennuskannan kerroksellisuuden kuvauksella (Liite 2), tiedoilla myönnettyistä poikkeamisluvista sekä tiedoilla liikenneselvityksestä.

Kaavaselostuksen kohtaan 3.2 on täydennetty osio koskien värinää ja melua, jossa on lähestytty asiakokonaisuutta lähialueella uudisrakentamista mahdollistavan kaava-hankkeen selvitysten sekä vuonna 2014 laaditun Kokkolan kaupungin meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030 pohjalta.



Ote kaavaluonnoksesta. Keltaisella merkitty tontti otetaan mukaan kaavamuutokseen.



#### 4.6 Ehdotusvaiheen kannanotot

Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Näistä on esitetty tiivistelmä sekä vastineet selostuksen liitteessä (Liite 3). Lausunnoissaan Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus sekä K.H.Renlundin museo totesivat, että heillä ei ole kaavaehdotukseen lisättävää tai huomautettavaa. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että ”maankäytön ja siten liikennemäärien kehitystä on syytä seurata, ja mahdollisia liikenteen kehittämistarpeita toteuttaa mieluiten ennakoivasti”.

#### 4.7. Ehdotusvaiheesta hyväksymiskäsittelyyn

Istutettavan alueen rajausta on muistutuksen jättäneen maanomistajan tontin (272-34-1-19) kohdalla tarkennettu. Esitetään kaupunginhallitukselle vähäisenä muutoksena istutettavan alueen kaventamista nykyisestä seitsemästä metristä neljään metriin, sillä Satamatien suuntaan on suojapuustoa myös viereisellä suojaviheralueella (EV).

Kaavoituksen käynnistämispäätöksessä kaupunginhallitus oli edellyttänyt, että maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on maankäyttösopimuksen tarpeellisuutta arvioitu Kokkolan kaupunginhallituksen 14.04.2014 § 221 hyväksymien maankäyttösopimuksen laatimisperiaatteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 11.3.2024 § 97 päättänyt, että Mesilän teollisuusaluetta koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödystä ei peritä maankäyttösopimuskorvausta. Päätösesityksen perusteluissa on tuotu esiin mm. seuraavia asioita: Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus tontin arvoon on varsin vähäinen, koska Mesilän alueen tonttihinta on nykyiselläänkin tavallista teollisuustontin arvoa korkeampi. Lisäksi usealla tontilla on tiedossa purkukustannuksia. Kaavoituksesta ei katsota aiheutuvan alueen maanomistajille erityisen merkittävää hyötyä. Kaupungin näkökulmasta Mesilän teollisuusalueen asemakaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä infrarakentamisen kustannuksia, ja alueen käyttötarkoituksen muuttuminen teollisuudesta toimitilarakentamiseen on myös kaupungin tavoitteiden mukaista erityisesti, koska kyseessä on pohjavesialue. Hulevesien hallinnasta on annettu kaavassa erilliset määräykset.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tontin 34-3-13 omistajan taholta on esitetty, että selvitetään mahdollisuus täydentää kyseisen tontin määräystä, niin että tälle mahdollistettaisiin majoitusta. Täydentävää merkintää voidaan kaavoittajan taholta puoltaa, koska kyseinen tontti on liikenteellisesti liikutuisella paikalla ja kiinteistön nykyisessä nyt muutettavassa asemakaavassa on muusta Mesilän kaava-alueesta poiketen hieman laajemmin eri toimintoja mahdollistava kaavamerkintä (teollisuus- ja varastotoiminnan lisäksi urheilu-, toimisto- ja liiketiloja). Tontille 34-3-13 lisätty kaava-aloitteen tehneen maanomistajan selvityspyynnöstä määräys:

maj 50 %      MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUSALALLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ MAJOITUSTOIMINTAA VARTEN. BETECKNINGEN ANGER HUR MÅNGA PROCENT AV DEN PÅ BYGGNADSYTAN TILLÄTNA VÅNINGSYTAN SOM FÅR ANVÄNDAS FÖR

#### INKVARTERINGSUTRYMMEN.

Muutoksen ei katsota tässä laajuudessa olevan olennainen vaan kaavaratkaisua tarkentava ja täydentävä. Täten asemakaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeen (MRA 32 §). Kaava-alueen maanomistajia on tiedotettu asiasta kirjeitse ja heillä oli mahdollisuus antaa kirjallinen muistutus laaditusta muutoksesta 10.4.2024 mennessä. Muistutuksia ei saatu.

*MRA 32 § Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville*

*Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Vuonna 1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010 on sisällöltään hyvin yleispiirteinen, mutta tämän alueen tavoitteiden osalta edelleen ajantasainen. Suunnittelualueelle on osoitettu merkintä PT: yksityisten palveluiden ja teollisuuden alue. Alue varataan liike-, toimisto-, teollisuus- ja niihin liittyviä varastotiloja sekä yksityistä hallintotoimintaa varten.

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Energiatien ja junaradan risteys on osoitettu merkinnällä liittymäjärjestelytarve.

Voidaan todeta, että yleiskaavatilanne on ajantasainen.

### 5.2 Kaavan perusrakenne

Asemakaavalla muodostuu 34. kaupunginosan suojaviheraluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu 34. kaupunginosan korttelit 1, 3, 10 ja 11, osa korttelista 4 sekä suojaviher- ja katualuetta. Korttelialueet ovat rajauksiltaan nykyiset. Uusia katuja ei osoiteta.

### 5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. **22,7 ha**, josta KTY-korttelialueet muodostavat suurimman osan. Lisäksi kaavamuuotosalueeseen sisältyy katualueita ja suojaviheralueita. Korttelialueiden rakennusoikeus on määritetty tonttitehokkuuslukuna  $e=0.6$ . Suurin sallittu kerroskorkeus on II. Rakennuksen kerroksen korkeudelle ei ole asetettu rajoitteita. Rakennusoikeus on pääosin nykyisellään  $e=0.5$ , joten rakennusoikeus kasvaa lähes kaikilla tonteilla suhteessa saman verran.

### 5.7 Aluevaraukset

KTY TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE  
EV SUOJAVIHERALUE

MUUT ALUEET Katualueita

### 5.8 Pysäköinti

Kaavassa määritellään autopaikkavaatimus 1/100 kerrosalaneliometriä.

Kaavamääräykset on tarkemmin kuvattu kaavakartassa.

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävää suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

*Arvio: Vaikutuksia on jonkin verran sekä lähialueella että kaupunkikuvassa. Asemakaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuusalueesta toimitilarakentamisen ja liikerakentamisen alueeksi. Tämä osin todentaa jo toteutunutta tilannetta ja vastaa siihen tarpeeseen ja tavoitteeseen, joka alueen toimijoilla ja Kokkolan kaupunkirakenteessa on. Toisaalta kaavamuutos sallii myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden säilymisen ja rakentumisen. Alueella on joitakin asuntoja, joita on saanut rakentaa kiinteistönhoidon henkilökuntaa varten. Näille asukkaille vaikutuksia voi olla jonkin verran, kun asiakasvirrat alueella mahdollisesti lisääntyvät. Rakennuskannan uusiutuessa ympäristö siistyy.*

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

*Arvio: Vaikutuksia on jonkin verran. Alue on lähtökohtaisesti valmiiksi toteutettu. Lisärakentamista tulee mahdollisesti jonkin verran rakennusoikeuden kasvaessa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen hallittu tiivistyminen sekä käyttötarkoituksen muutos, mikä lisää jonkin verran*

*liikennesuoritteita. Merkittävä muutos on liikerakentamisen salliminen alueella. Liikerakentamisen tyyppi ja asiakasmäärät varsinaisesti ratkaisevat, missä määrin todellisuudessa liikennesuoritteet kasvavat. Alueen kävely- ja pyörätieyhteyksiä parannetaan. Tämä tuo liikenneturvallisuutta. Alue on kokonaisuudessaan erittäin hyvän kaupunkimaisen joukkoliikenteen piirissä. Alueen tiiviimpi rakentuminen toteuttaa kaupungin strategiaa tiivistää kaupunkirakennetta ja tuoda liikerakentamista keskustan tuntumaan. Vaikutuksia liikenteeseen arvioidaan tarkemmin kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen. Liikenneselvitys valmistuu toukokuussa 2023.*

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

*Arvio: Kaavamutoksella on kaupunkikuvaa kohentava vaikutus. Asemakaavamääräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisia asioita. Vaikutuksia kulttuuriperintöön ei ole. Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia eikä muinaismuistoja.*

Vaikutukset ilmastoon ja pohjaveteen:

*Arvio: Kaavamutoksen ilmastovaikutusten voidaan katsoa olevan aikalailla neutraalit. Alue on pääosin jo rakentunut. Kaupunkirakennetta tiivistetään kortteleiden sisällä eikä aiemmin rakentamattomia alueita valjasteta rakentamiselle. Alueella ei juuri ole luonnonympäristöä, joten sen määrä ei vähene. Puustoa ja istutuksia koskien on annettu määräys. Tarkempien ilmastovaikutusten arviointi on tässä vaiheessa vaikeaa. Selkeän ohjeistuksen sekä työkalujen puute tekee tilanteesta haastavan. Uusia kaavoituksen ilmastomuutoksen arvioinnin työkaluja kuitenkin parhaillaan kehitetään ja niitä saataneen piakkoin myös käyttöön. Pienempi hiilijalanjälki perustuu tässä kaavaratkaisussa tiiviimpään kaupunkirakenteeseen.*

*Alue on pohjavesialuetta. Vaikutukset pohjaveteen on toisaalta edelleen olemassa, mutta käyttötarkoituksen muutoksen myötä voidaan katsoa, että muutos teollisuusalueesta toimitilarakennusten ja liikerakennusten alueeksi, jolla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentaminen on sallittu, on pohjaveden kannalta parannus nykytilanteeseen. Kaavassa on myös annettu määräyksiä pohjaveteen sekä hulevesien käsittelyyn liittyen. Nämä määräykset ovat merkittävä parannus nykytilanteeseen nähden. Nämä velvoitteet tulevat toteutettavaksi, mikäli alueella haetaan rakennuslupia.*

## **7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

## **8 NIMISTÖ**

Asemakaavamutoksella ei synny uutta nimistöä.

## 9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voi toteutua sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2024 aikana.

KOKKOLASSA 17.4.2024

Päivi Cainberg, Kokkolan kaupunki  
kaupunkisuunnittelupäällikkö



Elina Siltasalmi, kaavakonsultti  
Arkkittehtitoimisto Jorma Paloranta Oy



**ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE**

**Asemakaavan seurantalomake  
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	23.10.2023
Kaavan nimi	Mesilän teollisuusalue / Asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	272 34/13
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,6783	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,6174
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,0609

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>22,6783</b>	<b>100,0</b>	<b>113865</b>	<b>0,50</b>	<b>0,6174</b>	<b>15757</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	18,9774	83,7	113865	0,60	18,9774	113865
T yhteensä					-18,9774	-98108
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,5140	11,1				
E yhteensä	1,1869	5,2			0,6174	
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>22,6783</b>	<b>100,0</b>	<b>113865</b>	<b>0,50</b>	<b>0,6174</b>	<b>15757</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	18,9774	83,7	113865	0,60	18,9774	113865
KTY	18,9774	100,0	113865	0,60	18,9774	113865
T yhteensä					-18,9774	-98108
T-1					-0,9579	-5250
TTV					-13,0774	-65387
T					-2,1818	-10909
TY					-2,7603	-16562
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,5140	11,1				
Kadut	2,4244	96,4				
Kev.liik.kadut	0,0896	3,6				
LT	0,0000					
E yhteensä	1,1869	5,2			0,6174	
EV	1,1869	100,0			0,6174	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

## 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 hulevesiverkostoon 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 vesiylöikeuden 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 ( $L_{pr,m}$ ) 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 ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta 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 määrätulle kaukosuojavyöhykkeelle, on suojavyöhykkeiden määräämispäätöksen (13.12.1990) jälkeen saatu merkittävää hydrogeologista lisätietoa Patamäen pohjavedenottamon vedenmuodostumisalueesta eli ns. sieppausalueesta\*). Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Patamäen vedenottamon sieppausalueelle. Pohjaveden virtaussuunta koko alueelta on kohti Kokkolan Veden Patamäen pohjavedenottamoa, jonne on matkaa lähimmillään noin 500 metriä.*

*Kaavamääräyksiä 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](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](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 toimenpidesuosituksia 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 sijoituessa 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

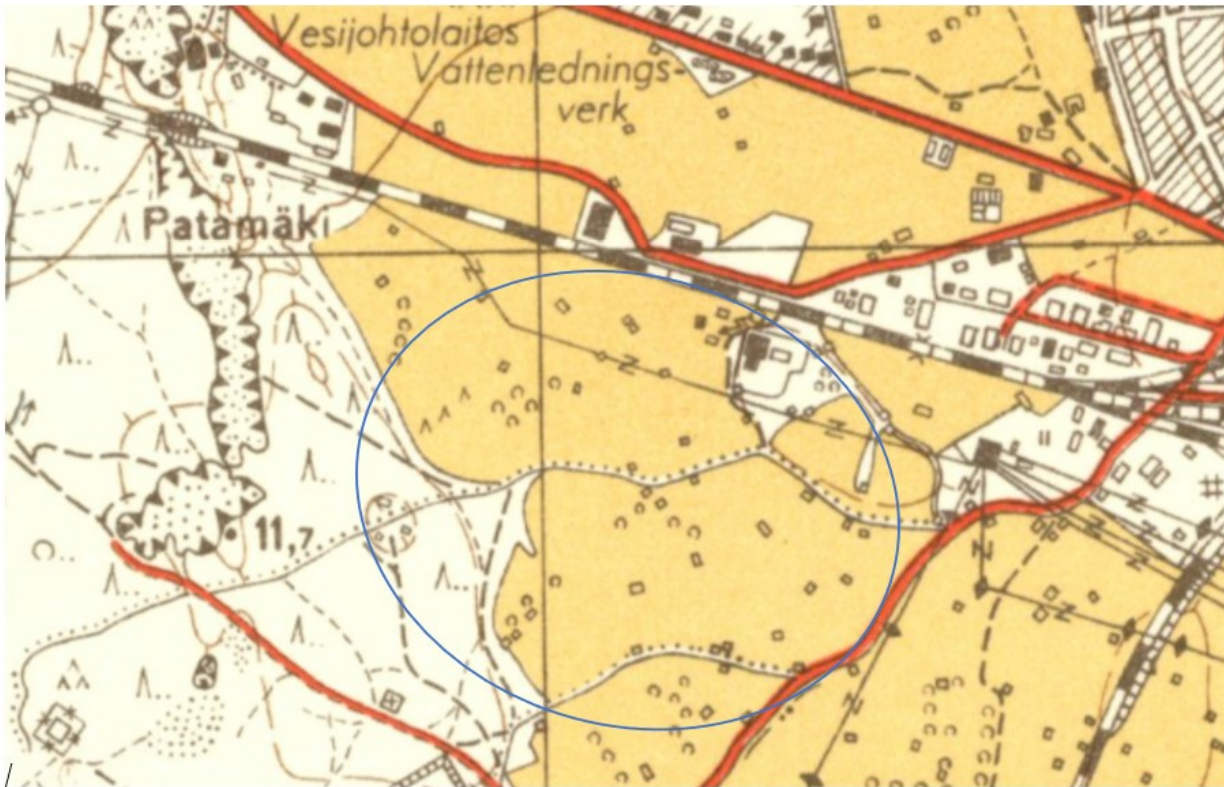
### Mielipide 1

*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?*

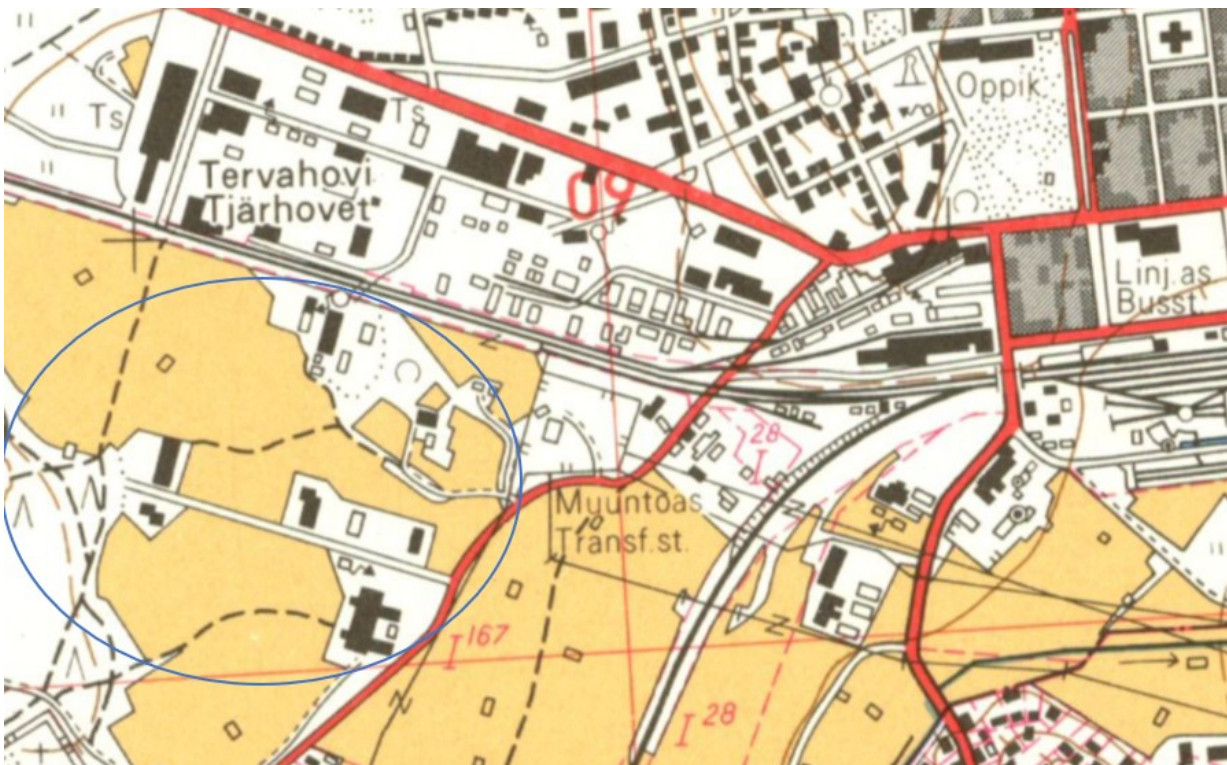
### **Kaavanlaatijan vastine:**

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

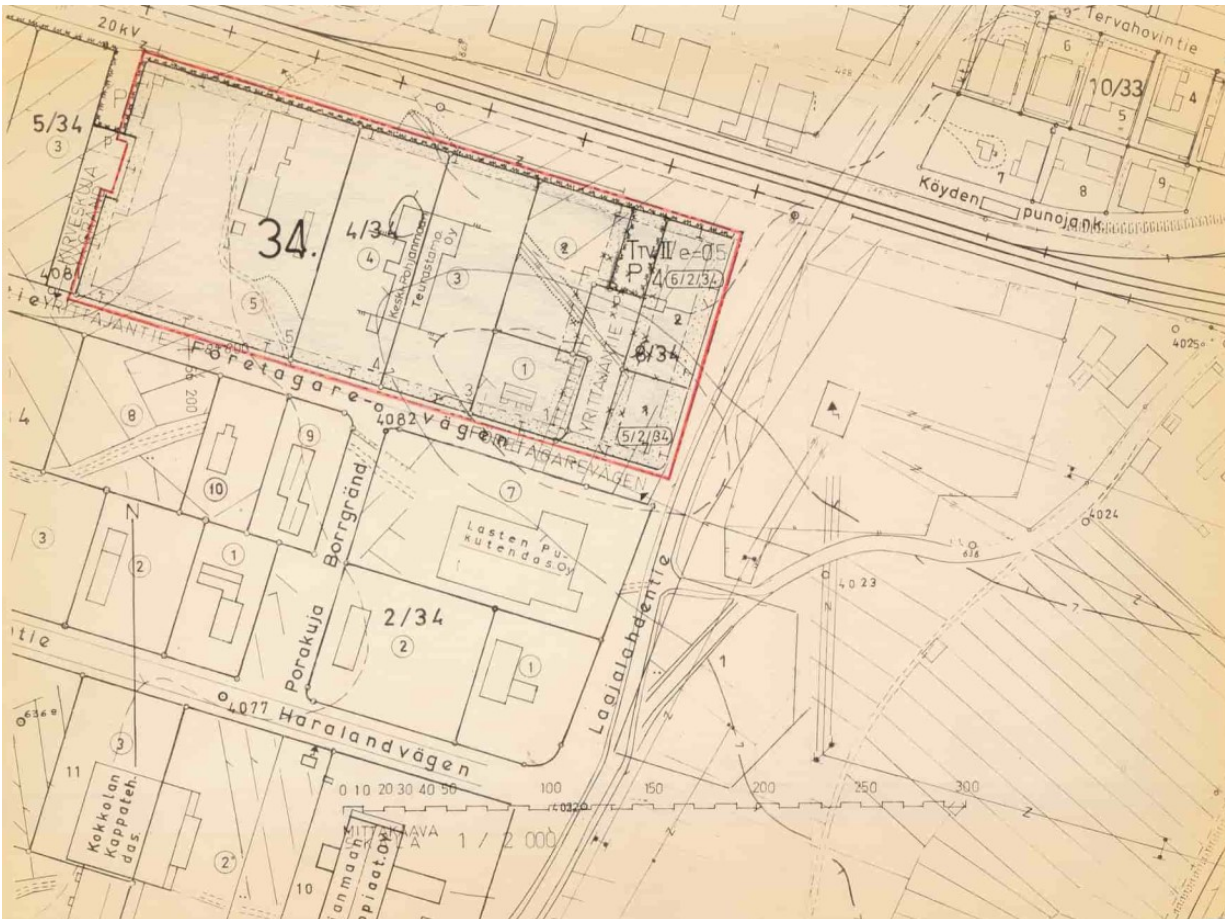
Karttalähteet: [www.vanhatkartat.fi](http://www.vanhatkartat.fi) (1949-1992), <https://kartta.kokkola.fi/IMS> (2023) ja asemakaavakartat Kokkolan kaupunki.  
HUOM! Kartat eivät ole mittakaavassa.



Karttaote 1949. Ajankohdasta ei rakennuksia jäljellä suunnittelualueella.



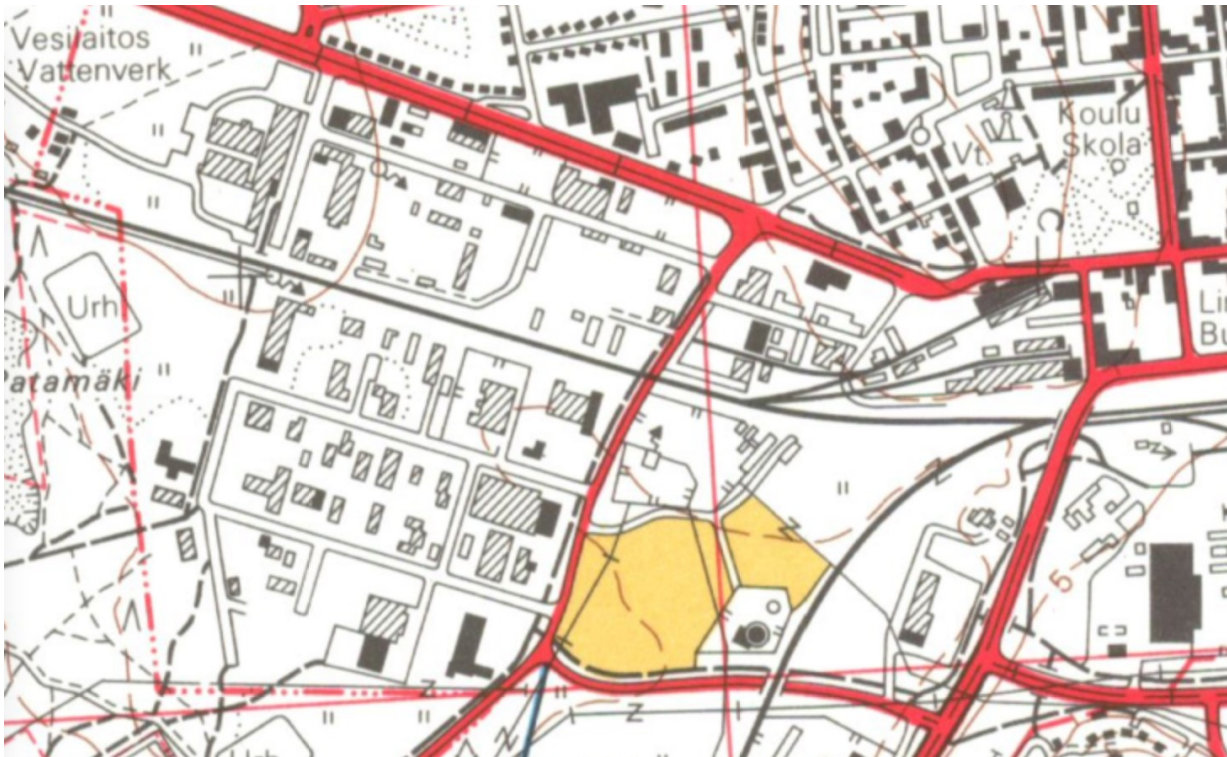
Karttaote 1972. Mesilän teollisuusalueen rakentuminen on alkanut. Ajankohdasta kaksi rakennusta/rakennuksen osaa jäljellä suunnittelualueella. Kyseiset rakennukset merkattu koontikarttaan.



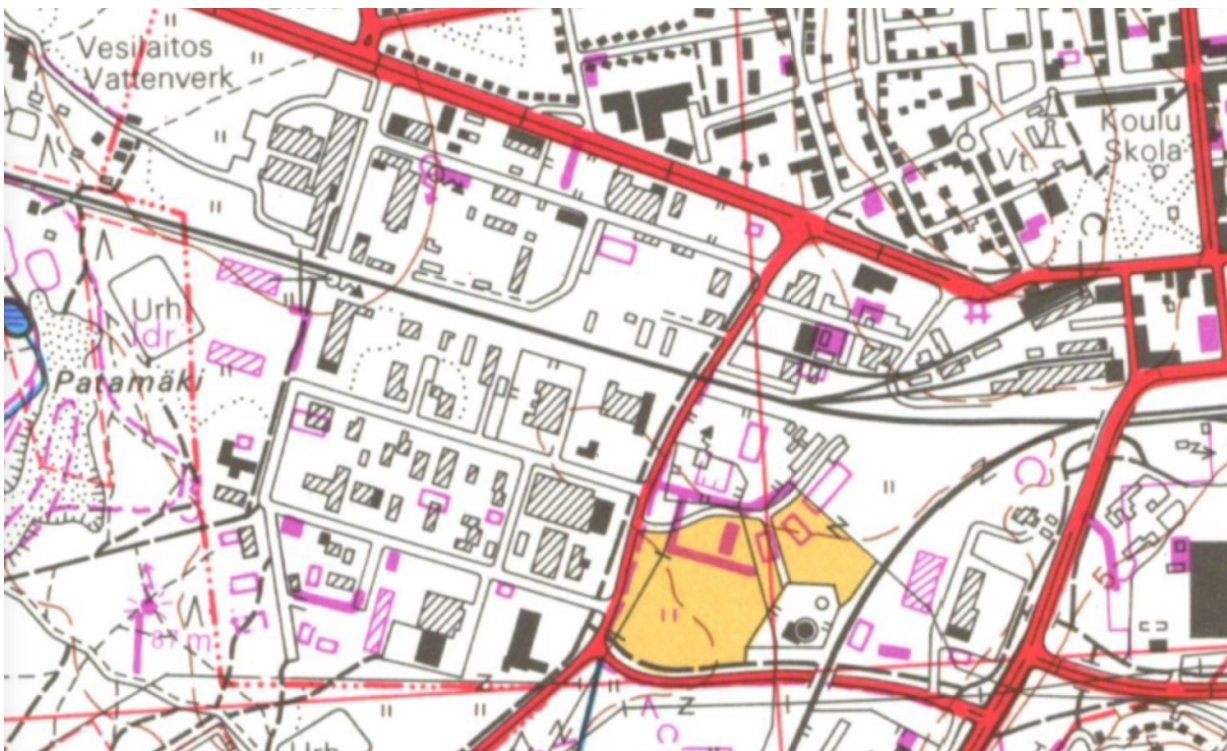
Asemakaavakartta vuodelta 1973. Alueelle on rakentunut jo useita rakennuksia, joista useampi on säilynyt ainakin osittain tähän päivään. Kartalla merkattuna myös yrityksiä, joita rakennuksissa on toiminut tuona ajankohtana.



Asemakaavakartta vuodelta 1976. Alue kaavoitettu lähes nykyiseen laajuuteensa.

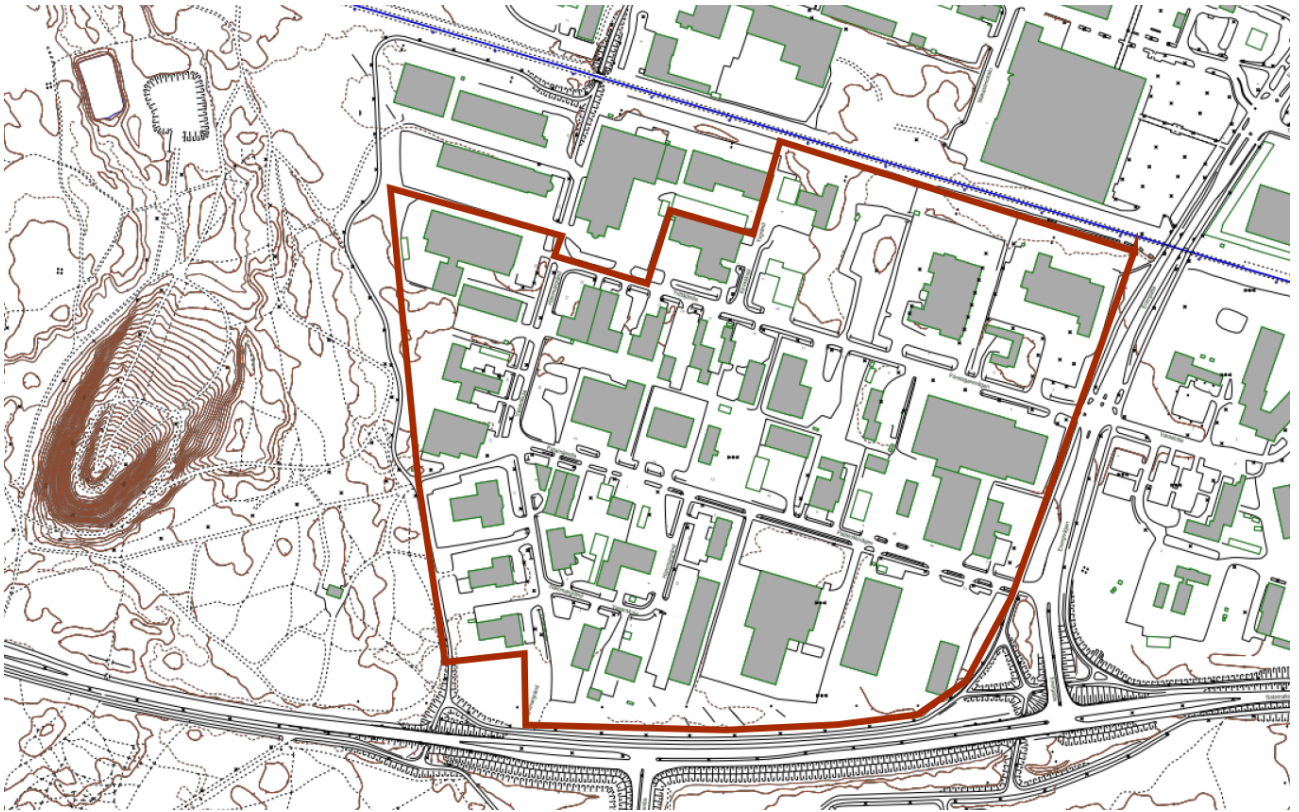


Karttaote 1986. Alueen rakennuskannasta useita rakennuksia säilynyt kokonaan tai osittain. Kyseiset rakennukset merkattu koontikartassa.



Karttaote 1992. Violetilla tussilla merkattu alueelle vuoden 1986 jälkeen rakentuneita rakennuksia. Näistäkin useita rakennuksia säilynyt kokonaan tai osittain. Kyseiset rakennukset merkattu koontikartassa.





Karttaote 2023, nykytilanne. Punaisella esitetty asemakaavamuutosalueen rajausta likimääräisesti.



Koontikartta alueen rakennuskannan kerroksellisuudesta. Keltaisella 1976 mennessä rakentuneet, punaisella 1986 mennessä rakentuneet ja violetilla vuosina 1986-1992 rakentuneet rakennukset tai rakennusten osat. Numeroiduista kohdista on seuraaville sivuille valokuvat.

Valokuvia alueen rakennuksista Google Maps 2011 ja 2019 ja Elina Siltasalmi 2022:



*Kuva 1 Yrittäjätie 4. Alueen vanhin rakennus. Rakentunut vuosien 1949 ja 1972 välisenä aikana.*



*Kuva 2 Patamäentie 2. Takana oleva rakennusosa rakentunut ennen vuotta 1973 ja edessä oleva ennen vuotta 1986.*



*Kuva 3 Patamäentie 4a. Rakentunut ennen vuotta 1973.*



Kuva 4 Patamäentie 8. Taempi osa rakentunut ennen vuotta 1973 ja edessä oleva osa ennen vuotta 1976.



Kuva 5a, Yrittäjäntie 5. Rakennettu ennen vuotta 1976. Joiltakin osin myöhemmin laajennettu. Kuva vuodelta 2019.



Kuva 5b, Yrittäjäntie 5. Kuva vuodelta 2022.



Kuva 6, Yrittäjätie 9. Rakennettu ennen vuotta 1976.



Kuva 7, Vasarakuja 15. Ympäristöterveydenhuollon rakennus. Rakennettu 1980-luvulla.



Kuva 8, Patamäentie 5/Vasarakuja 1a ja taustalla 1b. 1980- ja 1990-luvun vaihteen kerrostumaa.

Selvityksen laatinut, Elina Siltasalmi



ARKKITEHTITOIMISTO JORMA PALORANTA OY  
 Kyöstintie 29, 84100 Ylivieska | Läntinen Kirkkokatu 5, 67100 Kokkola  
 Kilakiventie 1, 90250 Oulu | mail: etunimi.sukunimi@paloranta.fi  
 08-420 009 (vaihde) | www.paloranta.fi

## Mesilän teollisuusalueen kaavaehdotus – Tiivistelmä lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

### Lausunto 1 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

*ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluvaiheessa tuoden esiin mm. pohjavesiasioiden sekä liikenteellisen tarkastelun huomioimisen. ELY-keskus toteaa, että ehdotusvaiheen selostuksessa sekä kaavaehdotuskartassa on otettu huomioon ELY-keskuksen lausunnon (19.6.2023) mukaiset pohjaveden suojelua koskevat näkökohdat. Muilta osin esiin tuodut asiat on riittävältä osin huomioitu kaavaehdotukseen.*

*Kaavaehdotuksen osalta ELY-keskus toteaa, että kaavan yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jonka johtopäätökset löytyvät kaavaselostuksesta. Itse selvitystä ei ole kaava-aineistossa. Liikenteellisen tarkastelun perusteella liikenteen todetaan toimivan tutkituissa liittymissä (mm. Satamatien ja Energiatien liittymässä) hyvin vuonna 2040, vaikka kaava-alueen liikennemäärät tuplaantuisivat nykyisestä. Lisäksi todetaan alueen sijoittuvan jo nykyisellään kattavien jkpp-yhteyksien äärelle, joita kaavassa edelleen parannetaan. Myös paikallisliikenteen linja-autolinjoja kulkee alueen kautta. ELY-keskus yhtyy siten kaavanlaatijan näkemykseen siitä, että kaavahankkeella on mahdollista tiivistää kaupunkia tuoden tilaa vaativaa kauppaa / palveluita myös kestävän liikkumisen äärelle. Kaavaselostuksen mukaan liikennemääriä ei voi tässä vaiheessa kuitenkaan tarkasti arvioida, sillä ne ovat riippuvaisia siitä, millaista liikerakentamista alueelle todellisuudessa sijoittuu. ELY-keskus huomauttaa, että maankäytön ja siten liikennemäärien kehitystä on syytä seurata, ja mahdollisia liikenteen kehittämistarpeita toteuttaa mieluiten ennakoivasti.*

*ELY-keskuksella ei ole muuta huomioitavaa kaavaehdotuksesta.*

### **Kaavanlaatijan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

## Lausunto 2 / K. H. Renlundin museo

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

*Rakennettu kulttuuriympäristö ja –maisema*

*K.H. Renlundin museolla ei ole näiltä osin lisättävää tai huomautettavaa asemakaavan ehdotusvaiheessa.*

*Arkeologinen kulttuuriperintö*

*K.H. Renlundin museon käytävissä 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 muutosehdotukseen 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.

## Mesilän teollisuusalueen kaavaehdotus – Tiivistelmät muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet

### **Muistutus 1**

Tontin (272-34-1-19) haltija on jättänyt muistutuksen liittyen istutettavan alueen pienentämisestä tontillaan vähäisenä muutoksena.

### **Kaavanlaatijan vastine:**

Istutettavan alueen rajausta on kyseisen tontin (272-34-1-19) kohdalla tarkennettu. Esitetään kaupunginhallitukselle vähäisenä muutoksena istutettavan alueen kaventamista nykyisestä seitsemästä metristä neljään metriin, sillä Satamatien suuntaan on suojapuustoa myös viereisellä suojaviheralueella (EV).