

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Syväsatama, laajennus / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 23.08.2023 § 117

Valmistelija

Valmistelijat: Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KÄYNNISTÄMINEN

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 15.5.2023 § 208.

ALUEEN SIJAINTI

Kokkolan sataman pohjoisosassa sijaitseva Syväsatama sijaitsee noin viisi kilometriä Kokkolan keskustasta luoteeseen Kokkolan kaupungin omistamalla alueella. Syväsataman eteläpuolelle sijoittuvat Hopeakiven satama ja Kantasatama. Laivaväylät ovat suunnittelualueen länsi- ja lounaispuolella. Sataman itäpuolella sijaitsee Pohjois-Euroopan suurin kemian- ja metallinjalostusteollisuusalue (Kokkola Industrial Park, KIP). Suunnittelualue rajautuu teollisuusalueella samaan aikaan vireillä olevaan Boliden Kokkola Oy:n omistaman alueen asemakaavan muutosalueeseen. Noin 760 metrin etäisyydelle suunnittelualueen koillispuolelle sijoittuu Natura 2000-luonnonsuojeluohjelmaan kuuluva alue (FI1000003, Rummelön – Harrbådan SAC/SPA).

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 68,7 ha, josta kaavamuutoksen osuus on noin 47,6 ha ja laajennuksen 21,1 ha. Asemakaavan muutos koskee Hopeakiven satamasta noin 2000 m² suuruista aluetta.

TAVOITTEET

Kaavamuutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on mahdollistaa Syväsataman kehittäminen ja sataman toiminnan laajentamisen Kokkolan Satama Oy:n tavoitteiden mukaisesti ja vastata kehittyvän teollisuuden tarpeisiin. Asemakaava laajennetaan lännessä vastaamaan Syväsataman jo toteutuneita kenttäalueita. Alueen toimintoja järjestellään uudelleen alueen pohjoisosassa, jossa noin 4,23 ha suuruinen alue voimassa olevan asemakaavan mukaista satama-aluetta osoitetaan teollisuusalueeksi Boliden Kokkola Oy:n käyttöön erillisellä, saman aikaisesti tekeillä olevalla asemakaavan muutoksella.

Samalla satama-alueen pohjoispuolella laajennetaan asemakaava- aluetta ja pengerretään sekä täytetään uusi noin 4,4 ha suuruinen uloke sataman käyttöön. Alueen luoteisosassa olemassa oleva pengerretty alue täytetään, minkä lisäksi kyseisellä alueella mahdollistetaan Ykspihlajan teollisuusalueeseen liittyvien vaarallisten kemikaalien välivarastointi satamassa ennen niiden kuljetusta.

Syväsataman itäosassa Bolidenin alueella olevaa säiliöille varattua aluetta laajennetaan sataman puolelle raiteiden välisellä alueella.

KAVALUONNOS

Kaupunkisuunnittelu ja hankkeen kaavakonsultti ovat laatineet asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivämäärällä 2.6.2023.

Kaavaluonnoksessa kaava-alue on osoitettu satama-alueeksi, jonka alue on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin (LS/ks). Sataman luoteisosaan on osoitettu osa-alue, jolle saa/saadaan sijoittaa varastoja myös vaarallisia kemikaaleja varten (Is/kem). Merkinnällä mahdollistetaan satamaan tulevien ja sieltä lähtevien tavaroiden välivarastointi ennen niiden jatkokuljetusta. Itäosassa on samalla varauksella osoitettu alue lipeäsäiliöitä varten. Varaus laajentaa itäpuolisella teollisuusalueella olevaa säiliöaluetta sataman nykyisten varastojen sekä raiteiden välisellä alueella.

Lisäksi kaava-alueen kaakkoisosassa on laiturialueelle osoitettu alueen osa, joka on varattu pääasiassa kaupunginosien 41, 43 ja 44 käyttöön palvelemaan teollisuusalueen toimintaa. Hopeakiven sataman tuntumaan sijoitettava, teollisuusaluetta palveleva RoRo-ramppi on osoitettu T/kem-alueena viereisen asemakaavan mukaisesti ja sille on merkitty ajoyhteys (ajo).

Satama-alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.3$. Syväsataman kokonaisrakennusoikeus on noin 206 200 k-m². Kaavamuutoksella ja laajennuksella syväsataman kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 154 570 k-m². Uuden ulokkeen täyttöalue on noin 4,4 ha.

MUU VALMISTELU JA LUVITUS

Satama-alueen toteutusta ohjaa Kokkolan Satama Oy:n Syväsataman ympäristölupa 182/2015/1, Dnro LSSAVI/150/04.08/2012/20.10.2015.

Kokkolan sataman laajennuksen YVA-ohjelma on ollut nähtävillä 15.2.-16.3.2023. Yhteysviranomaisen lausunto YVA-ohjelmasta annettu 18.4.2023.

Uuden kenttäalueen toteutus täytenä sataman pohjoisosaan edellyttää vesilain (27.5.2011/587) mukaista lupaa. Lupahakemus on jätetty Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle 7.12.2022 (Ramboll Finland Oy 2022) ja hakemusta on täydennetty 28.02.2023 täydennyspyynnön 13.1.2023 Dnro LSSAVI/22392/2022 perusteella (Ramboll Finland Oy 2023a).

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutusten arviointi perustuu em. materiaaliin.

Asemakaava mahdollistaa Kokkolan Syväsataman toimintojen kehittämisen. Rakentamisvaihe työllistää useita ihmisiä ja luo perustaa logistiikkatoimintojen kehittämiseksi alueella.

tulevaisuudessa. Sataman toiminnan kasvu voi tuottaa alueelle uusia työpaikkoja ja mahdollistaa sataman kautta kulkevan tavaramäärän kasvun, millä on vaikutusta niin Kokkolan suurteollisuusalueen sekä viennin kasvuun.

Ympäristövaikutuksia on lisäksi laajasti kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 7.

Liite A	Kaavaluonnos
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

- 1 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- 2 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 29.05.2024 § 105

Valmistelijat Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 23.8.2023 § 117 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 31.8. – 1.10.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana saatiin kymmenen lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Telia Finland Oyj: Teliällä ei kaapeleita kyseisellä kaavaluonnosalueella. Yhteydenotto pyyntö ennen rakentamista.

Fingrid Oyj: Ei lausuttavaa.

Kokkolan Teollisuusvesi Oy: RoRo-rampin ajoyhteys ja sijoituspaikka ei mahdollinen alueella sijaitsevan jäähdytysvedenottoputken takia. Toiminnasta ei saa aiheutua huomattavaa vedenlaadun heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa merivedenotolle tai käytölle.

Kokkolan Energia Oy: RoRo-rampin ajoyhteys ja sijoituspaikka ei mahdollinen alueella sijaitsevan jäähdytysvedenottoputken takia. Toiminnasta ei saa aiheutua huomattavaa vedenlaadun heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa merivedenotolle tai käytölle.

Suomen Erillisverkot – konserni: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n liiketoimintaan.

Keski-Pohjanmaan liitto: Ei huomautettavaa.

Kaupunkiluvitus: Rakennusoikeuden tarkempi kohdentaminen kaava-alueella.

K.H. Renlundin museo: Alueella ei ole rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia arvoja, eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä tai potentiaalia niiden löytymiseen. Ei huomautettavaa.

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto: RoRo-rampin läheisyydessä vedenottoaika, joka syytä merkitä kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Vesilupahakemus ja YVA:n selvitykset käsiteltävä selostuksessa tarkemmin tai liitteeksi. Vaarallisten aineiden varastoinnin sijoitusperusteet, määrät, ls/kem vaikutusten arvioinnin tarkennus. Tukes osallisiin. Hulevesien hallinta selostukseen ja määräyksiin vaaralliset kemikaalit huomioiden. Liikennemäärät ja vaikutukset erikseen sataman osalta. Selostukseen maininta, että Bolidenin Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten arvio voi muuttua. Käytettyjen nimitysten yhtenäistäminen.

Mielipiteet:

Elban, Harriniemen Rummelön ja Sannanrannan huvilayhdistys toteaa kannan olevan lähtökohtaisesti myönteinen. Ympäristön saastumattomuus turvattu. Tehdas- ja huvila-alueiden välistä turvavyöhykettä ei saa kaventaa tai onnettomuusriskiä lisätä. Vedenvirtausten suunnan muuttaminen tai rajoittaminen aallonmurtajilla ympäristövahinkojen välttämiseksi.

Neste Oyj: RoRo-rampin ajoyhteys ja sijoituspaikka ei mahdollinen siirtolinjaputkiston sekä Nesteen terminaalin vesienkäsittelyn viemäriin, öljynerotuskaivon sekä purkuputken takia.

Kokkolan Satama Oy: Kaavan tulee mahdollistaa nostureita, kuljetinjärjestelmiä, valomastoja, mahdollisia torneja, mahdollisia betonisia varastosiloja yms. vastaavia rakenteita 75 m asti.

VIRANOMAISTYÖNEUVOTTELU 23.2.2024

Asemakaavaan liittyvä työneuvottelu pidettiin 23.2.2024. Työneuvottelussa tarkennettiin lausuntojen pohjalta epäselviksi jääneitä asiakohtia. Yleisesti pidettiin vastineluonnoksia hyvinä.

Koko Kipin alueen yleiskaavaa peräänkuulutettiin. Tämän onkin Kaupunkisuunnittelun työohjelmassa. Samoin muistutettiin korkeaan rakentamiseen liittyviä lausuntotarpeita. Eniten keskustelua aiheutta RoRo ramppi joka esiintyi useassa lausunnossa. Satamajohtaja antoi selvityksen rampista ja sen käytöstä. Kyseinen lisäselvitys selvensi asiaa.

KAAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä viranomaistyöneuvottelun perusteella 17.5.2024.

Aineistoon on tehty seuraavia keskeisiä muutoksia suhteessa luonnosvaiheeseen:

- Vedenotto on turvattu osoittamalla RoRo-rampin pohjoispuolinen vesialue vedenottoon varatuksi alueen osaksi (w-1). Lisätty maininta olemassa olevasta tekniikasta selostuksen lähtötietoihin.
- Kaavamääräyksiä täydennetty vaarallisten aineiden säilytystä koskevien suoja-aitojen sekä hulevesien käsittelyn osalta.
- Rakennusoikeuksia ja enimmäiskorkeuksia on kaavakartalle tarkennettu.
- Kaavaselostusta täydennetty vesilupahakemuksen ja YVA-menettelyn selvitysten tarkemmalla kuvauksella oleelliselta osin.
- Kaavaselostuksen tietoja on täydennetty vaarallisten aineiden määrien, kuljetusten ja säilytyksen osalta. Kaavaratkaisun kuvausta on täydennetty perusteluilla alueiden sijoittelusta. Lisäksi on täydennetty ls/kem-alueita koskevaa vaikutusten arviointia.
- Hulevesin hallinnan perusteet lisätty kaavaselostukseen ja täydennetty kaavamääräyksiin.
- Tukes lisätty osallisiin.
- Kaavaselostuksen lähtötietoja on täydennetty Syväsatamaa koskevien liikennemäärien osalta. Samoin liikenteellisiä arvioita ja yhteisvaikutusarviointia on täydennetty.
- Kaavaselostukseen lisätty maininta, että Boliden jätealueen laajennusta koskevan Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten arvioinnin päivityksen käsittely on vielä kesken.

Edellisten lisäksi on materiaaliin tehty tekniluonteisia muutoksia ja täydennyksiä.

Tarkemmin ratkaisu on kuvattu kaavaselostuksessa.

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus
Liite C Luonnosvaiheen palaute ja vastineet (selostuksen liite 1)

OHEISAINEISTO Valmisteluvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen C mukaiset vastineet lausuntoihin
2. hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 428
429/10.02.03/2023

Valmistelija Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville kokouksessaan 29.5.2024 § 105. Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.6.- 12.8.2024 välisen ajan.

Nähtävilläolon aikana saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus.

Lausunnon antoivat Keski-Pohjanmaan liitto, K.H.Renlundin museo sekä Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus. Lausunnoista kaksi ensimmäistä merkittiin tiedoksi. ELY -keskuksen lausunnon pohjalta täydennettiin yleismääräystä siten, että se koskee hulevettä eli määräys: "Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ja pohjaveden 8000 m³:n sieppausalueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin" muutettiin muotoon: "Hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ja pohjaveden 8000 m³:n sieppausalueen ulkopuolelle tai kaupungin sadevesiviemäriin".

Muistutuksen antoi Neste Oyj. Muistutuksessa tuotiin esiin sama huoli RoRo -rampista kuin kaavaprosessin aiemmissa vaiheissa. Tästä johtuen Nesteen, Kokkolan kaupungin ja Kokkolan Sataman kanssa pidettiin erillinen neuvottelu 27.9.2024. Tiivistettynä neuvottelussa todettiin, että rampin tarkempi suunnittelu on kaavan toteutusvaihetta mikä täsmentyy jatkosuunnittelussa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen koska sillä muodostetaan pääosin jo olemassa olevaa satamakenttää. Siten sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus
Liite C Lausunnot ja muistutus sekä vastineet

OHEISMATERIAALI Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä ehdotusvaiheen lausuntoihin annetut vastineet.
- 2 hyväksyä teknisluonteisen muutoksen hulevettä koskevaan kaavamääräykseen.
- 3 hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen: Syväsatama, laajennus.

Käsittely

Jäsen Koskela ja hallintojohtaja Weizmann ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi). Pöytäkirjanpitäjänä toimi kaupunginjohtaja Mattila.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.