

Asemakaavan muutos ja laajennus / Bolidenin jätealue edustoineen / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 23.08.2023 § 116

Valmistelija

Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KÄYNNISTÄMINEN

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 23.1.2023 § 27 Boliden Kokkola Oy:n aloitteesta.

ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutoksen alue sijaitsee noin 4 kilometriä Kokkolan keskustasta luoteeseen, Boliden Kokkola Oy:n omistamalla alueella Ykspihlajan teollisuusalueella. Kaavamuutosalue sijaitsee Ykspihlajan teollisuus- ja satama-alueen pohjoisosassa ja sen välittömässä yhteydessä.

Kaavamuutosalueen eteläpuolelle sijoittuu Boliden Kokkola Oy:n sinkkitehdas. Tehtaan vaarallisen jätteen kaatopaikka sijoittuu kaavamuutosalueelle. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Gråsjälsbådan niemi ja Hopeakivenlahti. Lisäksi osin kaava-alueen pohjoisosaan ja osin kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Natura 2000-luonnonsuojeluohjelmaan kuuluva alue. Kaava-alueen koillispuolella on Kokkolan Veden jätevedenpuhdistamo ja Pohjanmaan Biokaasu Oy:n biokaasulaitos. Kaava-alueen koillispuolelle sijoittuu myös Ykspihlajan tuulivoimapuisto ja Patamäen pohjavesialue.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 124,5 ha.

TAVOITTEET

Boliden Kokkola Oy suunnittelee tehdasalueella sijaitsevan vaarallisen jätteen kaatopaikan laajentamista. Tehtaan kaatopaikka on nykyisellään noin 60 ha laajuinen. Suunnitelmissa on laajentaa kaatopaikkaa nykyisen sijaintialueen välittömässä läheisyydessä itä-koilliseen sekä korottamalla nykyistä kaatopaikkaa.

Vaarallisen jätteen läjitysalueen laajennusta koskevassa YVA-menettelyssä on tarkasteltu neljää eri laajennusvaihtoehtoa. Vaihtoehdot VE2a ja VE3 olivat yhteysviranomaisen lausunnon mukaan vähiten ympäristön kannalta haasteita sisältäviä. Jatkosuunnitteluun ja lopulta ympäristölupahakemukseen kehitettiin jätealueen laajennuksen suunnitelma, joka on YVA:n vaihtoehtojen 2a ja 3 yhdistelmä.

Tavoitteena on päivittää alueen asemakaavaa siten, että kaavamuutoksella mahdollistetaan suunnitellut toiminnot

kaatopaikka-alueen laajentamisesta ja korottamisesta. Lisäksi pieni osa nykyistä satama-alueeksi osoitettua aluetta muutetaan vastaamaan nykyistä ja suunniteltua toimintaa osaksi teollisuusaluetta. Tarkoituksena on yhteensovittaa suunnitellut toiminnot maankäytöllisesti teollisuusalueen muuhun maankäyttöön mahdollisimman häiriöttömästi huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolelle kohdistuvat vaikutukset.

LÄHTÖMATERIAALI

Asemakaavan muutoksen laadinnassa on hyödynnetty jätealueen laajentamista koskevan ympäristölupahakemuksen aineistoa (jätetty vireille heinäkuussa 2022. (LSSAVI/12509/2022)).

Lisäksi on hyödynnetty vaarallisen jätteen kaatopaikan laajentamisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn sekä sen yhteydessä laadittujen selvitysten tuloksia. YVA-menettelyn jälkeen on alueelta laadittu viranomaisten ohjeistuksen mukaisesti Natura-arviointi.

Asemakaavaluonnoksen laadinnassa on hyödynnetty myös muita alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä, alueen voimassa olevien kaavojen aineistoa sekä avoimiin tietolähteisiin perustuvia viranomaistietoja.

KAVALUONNOS

Kaavaluonnoksessa kaava-alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolla saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Korttelialueen julkisivun enimmäiskorkeus on osin 70 metriä ja osin 45 metriä ja tehokkuusluku 0,6.

Alueelle on osoitettu osa-alue, jota saa käyttää voimassa olevan jätealueen ympäristöluvan mukaisesti vaarallisten jätteiden läjitykseen ja käsittelyyn, jätevesien käsittelyyn sekä jätevesi- ja saostusaltaiden rakentamiseen. Ylin sallittu korkeusasema on +60.0. Läjityksen päätyttyä tulee alueet maisemoida. Lisäksi alueelle on osoitettu maanalainen tila, johon saa sijoittaa öljyvaraston.

Alueen pohjoisosa on osoitettu suojaviheralueena säilytettäväksi ja sille sijoittuu myös Natura-2000 verkostoon kuuluva alue.

Kaava-alueen koko on noin 124,5 ha ja kokonaisrakennusoikeus 640 270 k-m².

MUU VALMISTELU JA LUVITUS

Nykyinen Boliden Kokkola Oy:n kaatopaikka on luokiteltu vaarallisen jätteen kaatopaikaksi ja sillä on voimassa oleva ympäristölupa (LSY-2003-Y-410; annettu 14.5.2008). Luvassa on huomioitu Boliden Kokkola Oy:n sinkkitehtaan toiminta kokonaisuudessaan sekä vaarallisen jätteen kaatopaikan toiminta ja sitä rajaavat lupaehdot erikseen.

Vaarallisen jätteen läjitysalueen laajennusta koskeva YVA (ympäristövaikutusten arviointi) saatiin päätökseen maaliskuussa

2018. YVA-menettelyn yhteydessä laadittiin alueelle myös Natura-arviointi kesällä 2020.

Kaatopaikan rakentaminen ja kaatopaikkatoiminnan harjoittaminen edellyttää ympäristönsuojelulain (527/2014) ja ympäristönsuojeluasetuksen (713/2014) mukaista ympäristölupaa. Lisäksi kaatopaikkojen suunnittelua, perustamista, rakentamista, käyttöä, hoitoa, käytöstä poistamista ja jälkihoitoa sekä jätteen sijoittamista ohjaa Valtioneuvoston asetus kaatopaikoista 331/2013.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusarvion mukaan keskeiseksi vaikutukseksi on hahmotettu maisemalliset vaikutukset. Jätealueen laajennuksen toteuttaminen vaikuttaa maisemaa muuttavasti, mutta ei vaikuta arvokkaisiin maisemakokonaisuuksiin. Kaava-alue sijoittuu pääosin jo nykyisellään teollisen toiminnan muuttamaan maisemakuvaan.

Jätealueen laajennusalueilla puustoa joudutaan poistamaan jätealueen perustamisen alta, jolloin maisemavaikutuksia syntyy rakentamisvaiheessa lähialueella. Puuston harventaminen vähentää jonkin verran näkösuojaa erityisesti koillisen, idän ja myös kaakon suuntiin. Jätetäytön kohoaminen ympäröivää maantasa merkittävästi korkeammaksi aiheuttaa pysyviä vaikutuksia maisemaan. Toiminnan aikaisista vaikutuksista maisemaan on laadittu maisemasovitteet (mukana kaavaselostuksessa).

Asemakaavaluonnoksen vaikutuksia on tarkemmin kuvattu kaavaselostuksessa.

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 30.10.2024 § 151

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 23.8.2023 § 116. Luonnos oli nähtävillä 31.8.-1.10.2023 välisen ajan. Kuulemisen aikana saatiin seitsemän julkisena esitettävää lausuntoa ja viisi julkisena esitettävää mielipidettä.

Julkisena esitettävät lausunnot antoivat Telia Finland Oy, Fingrid, Keski-Pohjanmaan liitto, Kaupunkiluvitus, Kokkolan Vesi, K.H.Renlundin museo ja ELY-keskus. Julkisena esitettävät mielipiteet antoivat Elban, Harriniemen, Rummelön ja Sannanrannan huvilayhdistys; Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjanmaan piiri ry, Keski-Pohjanmaan Luonto ry sekä kaksi yksityistä.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet on kuvattu liitteessä E.

Lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta on kaavaehdotukseen (kaavakarttaan) tehty seuraavia täydennyksiä:

- Suojaviheralue EV on muutettu kaavaehdotukseen aluevarausmerkinnällä osoitetuksi. Näin myös sen väri muuttuu vihreänsävyiseksi.
- Merimajalle on osoitettu kulku ohjeellisena ajoyhteytenä ja rakennukselle on merkitty suojelumerkintä ja -määräys (sr).
- Lisätty kaavamääräys luontotyypeille ja linnustolle kohdistuvien haittojen vähentämiseksi.
- Täydennetty happamien sulfaattimaiden kaavamääräyksiä.
- Kaavamääräyksiä j-1 ja T/kem on tarkennettu. J-1 merkintään liitetty korkomerkintä.

Kaavaselostusta on täydennetty:

- suunnittelutilanteen kuvaamisen sekä YVA-prosessin yhteysviranomaisen lausunnon osalta, yhteysviranomaisen lausunto on lisätty materiaalin liitteeksi.
- kuvauksella kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvista rakennuksista, niiden käytöstä ja historiasta. Myös vaikutusten arviointia on myös täydennetty tältä osin.
- rakentamisen määrää koskien.
- hulevesiä ja tulvatilanteiden hallintaa sekä pohjaveden laatua koskien.
- karttakuvalla tarkkailupisteiden sijainnista ja vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmaa koskevista tiedoista.
- liikennettä koskevan vaikutusten arvioinnin osalta.
- happamia sulfaattimaita koskevasta esiintymisestä ja käsittelyn periaatteista.
- teknisten verkostojen kuvauksen osalta.
- vaikutusten arviointia tuulivoimaloita koskevien vaikutusten osalta.
- Natura-arviointia koskevalla lausuntomenettelyllä.
- tarvittavilta osin ympäristölupahakemuksen ja YVA-selostuksen tietojen, etenkin erillisselvitysten tietojen osalta.
- vaikutusten arviointia koskien (pohjaveden osalta).
- tarkemmilla tiedoilla ympäristölupahakemukseen liittyvästä päivitetystä pohjavesimallinnuksesta ja selvityksestä.

Lisäksi kaavamateriaaliin on tehty julkisuustarkastelu, jonka perusteella muutamia merkintöjä on poistettu. Julkisuustarkastelun perusteella koottu materiaali esitetään kokouksessa.

KAVAHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaavaehdotus noudattelee kaavaluonnosta edellä kuvatut muutokset huomioiden.

Kaavaehdotuksessa kaava-alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Korttelialueen julkisivun enimmäiskorkeus on osin 70 metriä ja osin 45 metriä ja tehokkuusluku 0,6.

Alueelle on osoitettu osa-alue, jota saa käyttää voimassa olevan jätealueen ympäristöluvan mukaisesti vaarallisten jätteiden läjitykseen ja käsittelyyn, jätevesien käsittelyyn sekä jätevesi- ja saostusaltaiden rakentamiseen. Ylin sallittu korkeusasema on osalla aluetta +60 (mpy) ja osalla +40 metriä (mpy). Läjityksen päätyttyä tulee alueet maisemoida.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu suojeviheraluetta (EV) ja sille sijoittuu myös Natura-2000 verkostoon kuuluvaa aluetta.

Kaava-alueen koko on noin 124,5 ha ja kokonaisrakennusoikeus 621 900 k-m². Voimassa olevan kaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 726 160 k-m² eli rakennusoikeus vähenee noin 103 260 k-m².

Kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksessa.

Liite A	Kaavaehdotus
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Jätealueen riskiarviointi
Liite D	Lausunto YVA selostuksesta
Liite E	Valmisteluvaiheen vastineet

Oheisaineisto

Tulleet julkiset lausunnot ja mielipiteet 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 stilistisin korjauksin.

Kaupunginhallitus 24.11.2025 § 498

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

NÄHTÄVILLÄOLO

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 30.10.2024 § 151. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.11. – 9.12.2024 välisen ajan. Kuulemisen aikana saatiin kolme lausuntoa ja neljä muistutusta.

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, KH Renlundin museo ja Keski-Pohjanmaan liitto. Muistutuksen antoivat Keski-Pohjanmaan Luonto ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjanmaan piiri ry sekä kaksi yksityistä.

Lausunnot ja mielipiteet käsittelivät pääosin jätealueen laajentamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Saadut palautteet ja kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä liitteessä.

NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEISET VAIHEET

Kaavaehdotuksen valmistelu keskeytyi nähtävilläolon jälkeen koska jäätiin odottamaan ympäristölupaprosessin etenemistä. Boliden täydensi ympäristölupahakemustaan päivämäärällä 5.5.2025 ja tämän viimeisimmän hakemuksen mukaisesti nykyistä jätealuetta ei koroteta toisin kun hankkeen alkuperäisissä lähtökohdissa. Tällä oli vastaava vaikutus kaavaehdotukseen.

Välivaiheen aikana pidettiin kaksi työneuvottelua ELY -keskuksen kanssa, 18.8.2025 ja 28.10.2025. Viimeisimmässä käytiin läpi muutosesityksiä kaavamateriaaliin sekä arvioitiin tarvetta ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamiseksi. ELY – keskus totesi kokouksen lopuksi, että ELY:n näkökulmasta uudelleen nähtäville asettamisen tarve ei nousisi välittömästi esiin. Tämä siitä syystä, että tehtävät muutokset ovat kaavaratkaisua keventäviä.

Kaavaehdotuksen jatkovalmistelun tuloksena päätettiin materiaaliin tehdä seuraavat muutokset:

- nykyisen jätealueen j-1 (60)-merkintä muutetaan j-1 (40) merkinnäksi Bolidenin uusimman ympäristölupahakemuksen mukaisesti. Tämä tarkoittaa jätealueen maksimikorkeuden laskemista 60 metristä 40 metriin suhteessa edelliseen kaavavaiheeseen.
- sr-määräykseen lisäys; Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa (Vastuumuseon lausunnon mukaisesti).
- itäiselle laajennusalueelle j-1 merkintä muutetaan j-2 merkinnäksi ja sen määräystä tarkennetaan: Alueen osa, jota saa pääkäyttötarkoituksen (T/kem) mukaisten toimintojen, rakennusten

ja rakennelmien lisäksi käyttää voimassa olevan jätealueen ympäristöluvan mukaisesti vaarallisten jätteiden loppusijoitukseen ja käsittelyyn, jätevesien käsittelyyn sekä jätevesi- ja saostusaltaiden rakentamiseen. Alueelle voi sijoittaa jätealueen, jonka ylin sallittu korkeusasema on 40 metriä tai enintään 40 m korkeita rakennuksia. Loppusijoituksen päätyttyä tulee alueet maisemoida.

Lisäksi tehtiin pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

Selostuksen osalta tehtiin em. muutosten edellyttämät muutokset ja täydennykset sekä lisättiin tekstiä pohjaveden nykytilanteesta.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO A	Ehdotusvaiheen palaute alkuperäisinä
OHEISAINEISTO B	Jätealueen riskiarviointi v. 2023
OHEISAINEISTO C	Lausunto YVA selostuksesta v. 2018

Oheisaineiston B ja C osalta tulee huomioida, että ne perustuvat edeltävään suunnitteluvaiheeseen.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä kaavaehdotuksesta annetut vastineet.
2. esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen ja laajennuksen: Boliden jätealue edustoiheen.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto 08.12.2025 § 125
94/10.02.03/2023

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO A	Ehdotusvaiheen palaute alkuperäisinä
OHEISAINEISTO B	Jätealueen riskiarviointi v. 2023
OHEISAINEISTO C	Lausunto YVA selostuksesta v. 2018

Oheisaineiston B ja C osalta tulee huomioida, että ne perustuvat edeltävään suunnitteluvaiheeseen.

Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen ja laajennuksen: Boliden jätealue edustoiheen.

Käsittely	Valtuutetut Koskela ja Kokkonieniemi ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, palvelussuhdejäävi)
Päätös	Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.