

Outokummun kaupunki, kaavoitus  
kirjaamo@outokummunkaupunki.fi

Outokummun kaupungin lausuntopyyntö 18.4.2024

## **Turulan (11) kaupunginosan korttelin 1112 sekä liikenne-, erityis- ja virkistysalueen asemakaavan muutos, kaavaehdotus 8.4.2024**

### **ASIAN KUVAUS**

Turulan kaupunginosan korttelin 1112 ja siihen liittyvien liikenne-, erityis- ja virkistysalueiden asemakaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen ja Outokummun kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Muutos on tarpeen, jotta GTK:n laboratorion laajennukselle saadaan liittymä Kuusjärventieltä. Lisäksi muutetaan nykyisen asemakaavan käyttötarkoitukseltaan osin vanhentunut LRT-alue E-1- ja VL-alueiksi ja tarkennetaan rakennusaloja.

Kaavatyötä ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa alueelle kohdistuvia merkintöjä ovat teollisuus- ja varastoalue (T), Seveso II (nyk. III) -direktiivin mukainen konsultointivyöhyke, mahdollisesti saastunut maa-alue ja melualue.

### **LAUSUNTO**

Pohjois-Karjalan ELY-keskus antoi asemakaavamuutoksen luonnoksesta lausuntonsa 9.2.2024. Lausunnossaan ELY edellytti Tukesin liittämistä kaavan osallisiksi ja lausunnon pyytämistä myös heiltä. Lisäksi kaavan yleisiin määräyksiin pyydettiin lisäämään ehto, jonka mukaan ennen rakennusluvan myöntämistä alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja puhdistustarve arvioitava. Pyydetty lisäykset on tehty.

Myös kaavamerkintöjä on täsmennetty ELY:n lausunnon mukaisesti. Sen sijaan yleisissä määräyksissä (nro 1) on esitetty edelleen TT-3-korttelialueelle tarkoitettu määräys ("Alueelle saadaan rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistöhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten").

27.5.2024

Määräys tulee poistaa yleisistä määräyksistä, sillä näin esitettynä se koskee koko kaava-alueetta, eikä toisaalta TT-3-merkintään liittyvää määräystä ole syytä muutenkaan toistaa yleisissä määräyksissä.

Kaavaluonnokseen verrattuna suurin muutos koskee rakennetun teollisuusalueen ja Paukkupuiston väliin jäävää rikastushiekka-altaiden aluetta, joka on kaavaehdotukseen osoitettu merkinnällä E-1, erityisalue, kun se luonnoksessa oli osa TT-3-alueetta. Kaavamääräyksen mukaan E-1-alueella saa käyttää rikastus- ja kaivostekniikan tutkimus- ja koetoiminnassa syntyvien kivi- yms. aineiden käsittely-, saostus- ja säilytysalueena. Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa vain tämän käyttötarkoituksen vaatimia rakennuksia.

Lisäksi E-1-alueella laajennetaan itään päin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle LRT-alueelle. Kyseessä on merkittävä maankäytön muuttuminen, jossa LRT-alueen käyttötarkoitus muuttuu ympäristön kannalta riskialttiimmaksi E-1-alueeksi. Tätä ei voi ohittaa kaavan kuvauksessa, perusteluissa ja vaikutusten arvioinnissa.

Itä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 19.10.2023 (ISAVI/7852/2021) ympäristöluvan koerikastamon toiminnan olennaiselle muutokselle. Ympäristöluvan sisältö on syytä referoida kaavaselostuksessa. Kaavaselostukseen tulee kuvata edellä mainittujen asioiden lisäksi E-1-laajennusalueen luvitus tilanne. Kaavan vaikutusten arviointia täydennettäessä tulee huomioida uuden E-1-alueen ja sillä harjoitettavan toiminnan vaikutukset laajasti, muun muassa maaperään, pinta- ja pohjavesiin, luontoon ja ihmisiin.

Kaavakartalla E-1-alueelle ei ole osoitettu tehokkuuslukua tai kerroslukua eikä muutakaan määrällistä ohjausta alueen rakentamiselle. Toisin sanoen kaava-asiakirjoista ei käy ilmi minkä verran E-1-alueella on mahdollista rakentaa. Myöskään Outokummun rakennusjärjestyksessä ei ole otettu kantaa rakentamisen määrään asemakaavoitetuilla E-alueilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaisesti asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavan tarkoituksena on muun muassa ohjata rakentamista paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Lisäksi MRL 55 §:n mukaisesti asemakaavassa tulee osoittaa ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla muun muassa rakentamisen määrä ja rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. Kaavaehdotuksessa esitetty E-1-alueiden rakentamisen ohjaaminen ei ole taajama-alueella riittävää.

Kaavaluonnoksessa alueen rakennusoikeuden oli suunniteltu kasvavan voimassa olevaan asemakaavaan nähden 25 850 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa esitetyn mitoituksen mukaisesti alueen rakennusoikeus pysyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa (teollisuusrakennusten korttelialue pysyy samansuuruisena ja tehokkuusluku samana). Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen todellista määrää ja sen

27.5.2024

vaikutuksia on kuitenkin hankala arvioida, kun entisestään laajenevan E-1-alueen rakentamista ei ole kaavaehdotuksessa ohjattu käyttötarkoituksen määrittelyä yksityiskohtaisemmin. E-1-alueen rakentamisen määrää on syytä ohjata valtuuston hyväksyttäväksi vietävässä kaavaehdotuksessa nyt aiottua tarkemmin.

Maakuntakaavaa koskevassa luvussa 3.2.1 puhutaan kuvatekstissä osin virheellisesti kaavojen vahvistamisesta. Vuoden 2016 lakimuutoksen jälkeen ympäristöministeriö ei ole enää vahvistanut maakuntakaavoja. Lisäksi luvun maakuntakaavamerkintöjä koskevassa kappaleessa ei mainita suunnittelualueen kuulumista maakuntakaavan mukaisille taajamaseudun kehittämisen kohdealueelle ja liikenteen kehittämiskäytävään (ysikäytävä).

Kaavaselostuksen luku 2.2 kuten myös OAS:n luku 3 vaikuttavat viittaavan edelleen kaavaluonnokseen ("muutetaan E-1-alue ja osa LRT-alueesta teollisuusrakennusten korttelialueeksi"). Teollisuusrakennusten korttelialueen rajaus on kaavaehdotuksessa pysymässä samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on osallistunut lisäksi ympäristöasiantuntija Mari Heikkinen.

Jakelu

Outokummun kaupunki, kaavoitus  
Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue