



JAKOBSTAD
PIETARSAARI

ALUSTA//CONSULTING

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus
luonnosvaiheen lausuntojen ja muistutusten vastineet

16.4.2025

Sisällys

1. Lausunnot.....	4
1.1 Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	4
1.2 Pohjanmaan liitto	7
1.3 Pietarsaaren Vesi.....	9
1.3 Kunnallistekninen osasto	10
1.4 Pietarsaaren kaupunginmuseo	11
1.5 Pohjanmaan museo.....	12
1.6 Pohjanmaan pelastuslaitos.....	16
1.7 Pietarsaaren kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta	18
1.8 Kallan ympäristöterveys.....	19
1.9 Oy Herrfors Ab	20
1.10 Luodon kunta	21
2. Mielipiteet.....	22
2.1 Yksittäinen henkilö (yht. 20 henkilöä)	22
2.2 Yksittäinen henkilö	25
2.3 Yksittäinen henkilö	27
2.4 Yksittäinen henkilö	29
2.5 Yksittäinen henkilö	32
2.6 Yksittäinen henkilö	35
2.7 Yksittäinen henkilö	36
2.8 Yksittäinen henkilö	38
2.9 Yksittäinen henkilö	41
2.10 Yksittäinen henkilö (yht. 7 henkilöä)	43

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1. Lausunnot

1.1 Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1. Havainnekuvia alueesta tulee lisätä, varsinkin Hällörenin huvila-alueen suuntaan siten, että voidaan saada arvio siitä, miltä asemakaavan toteuttaminen näyttäisi ja jotta voidaan ottaa kantaa teollisuusalueen vaikutuksista maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.
2. Asemakaava ei saa aiheuttaa huomattavia kielteisiä vaikutuksia Hällörenin vapaa-ajan asutukselle. Tämä huomioiden asemakaavan melusääntely oli hieman epäselvä ja ehkä liian vähäinen rannan VL-alueella ajatellen (korttelialueella sijaitsevan teollisuuslaitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää A-painotettua ekvivalenssitasoa S- ja EV/s-alueilla, joilla ohjearvo on 50 dB päivällä (klo 7-22) ja 45 dB yöllä (klo 22-07).
3. Pohjanmaan alueellisen vastuumuseon nimi tulee korjata kaavaselostuksen kohdassa 4.3.1.
4. Pietarsaari on yhdessä naapurikuntiansa kanssa ollut mukana laatimassa Pietarsaaren seudun ilmastostrategiaa 2021-2023. Tämä tulee mainita asiakirjoissa. Asiakirjoissa tulee myös mainita, miten strategia on huomioitu kaavassa.
5. Yleismääräykset voisivat olla vahvemmin ohjaavia mm. julkisivumateriaalin ja teollisuusalueen aitauksen osalta.
6. Kaavaa varten tulee laatia hulevesiselvitys hulevesijärjestelmien tilantarpeen ja tilojen riittävyyden arvioimiseksi. Alueelle kerääntyvän huleveden laatu asemakaavan toteuttamisen jälkeen tulee selvittää ja tarvittaessa täydentää, myös muissa tilanteissa kuin rakentamisvaiheessa. Kaava-aineistossa tulee selventää vesihuollon järjestämistä. Vesihuollon järjestämisen yhteydessä tulee huomioida myös mahdollisten sosiaalisten tilojen vesihuolto.
7. ELY-keskus katsoo, että luonnonympäristö on selvitetty ja kuvattu yksityiskohtaisesti kaavassa.
8. ELY-keskus katsoo, että S-merkinnällä osoitetun alueen määräykseen tulee lisätä täydennys siitä, että mahdollisista luonnonhoidollisista toimista tulee laatia suunnitelma ja että ELY-keskukselta on pyydettävä lausunto.
9. ELY-keskus yhtyy kaavaselostukseen ja katsoo, että T/kem-aluevaraus vaatii poikkeuslupaa luonnonsuojelulain 83 §:n mukaan, koska alueella on tavattu suuri määrä jälkiä/papanoita. Poikkeuslupan tarve muodostuu siksi, että liito-orava kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeihin, mikä tarkoittaa, että sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 78 § mukaisesti.
10. ELY-keskus katsoo, että T/kem-alueelle suunnitellut hakkuut tulee toteuttaa lintujen pesintäkauden ulkopuolella, jottei kaava olisi tämän määräyksen vastainen. Lintujen pesintäaika alueella on 1.4.–31.7.
11. Liito-oravaa koskeva 83 §:n mukainen poikkeuslupahakemus tulee toimittaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle.
12. T/kem-alueella on myös rajattu ruohokorpi. Kansallisessa uhanalaisuusluokittelussa ruohokorvet luokitellaan vaarantuneiksi (VU). ELY-keskus muistuttaa vapaaehtoisen kompensaation mahdollisuudesta. Luonnonsuojelulain 98 § mukaan luonnonarvoja toiminnassaan heikentävä toimija (*heikennyksen aiheuttaja*) voi hyvittää toiminnastaan luontotyyppille tai eliölajin elinympäristölle aiheutuvan heikennyksen 99 §:ssä mainituilla hyvittäville toimenpiteillä tuotetuilla luonnonarvoilla tai 100 §:ssä mainittujen edellytysten täyttyessä suojeluhyvityksellä.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

13. Kaavaluonnoksessa liittymä siirretään Hällörenintieltä Luodontielle (7949), noin 150 metriä itään. Muistutamme, että liittymän siirtoa varten tulee hakea liittymälupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta.
14. Kaavaluonnoksen merkinnöissä ja määräyksissä on ylimääräinen merkintä ”Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti”. Merkintää ei löydy kaavakartalta, eikä se myöskään sovellu siihen.
15. Kaavaselostuksessa tulisi tarkentaa suunnittelualueelle kulkevaa liikennettä ja sen jakautumista sekä varsinkin Luodontielle muodostuvia vaikutuksia.
16. Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojaan, joka on tarkoitettu maantien kuivatukseen.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin. Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapisteitä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutuksien arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla. Keskeisille viranomaisille järjestetään erillinen maastokatselmus, jonka aikana esitellään hankealuetta ja tutustutaan alueeseen maisemallisten vaikutusten näkökulmasta.

2. Kaava-alueen melunsäätelyä koskeva määräys tullaan tarkentamaan seuraavaan muotoon: Ympäröivälle loma-asutusalueelle melun aiheuttaman melutaso ei saa ylittää 45 dB päivällä (klo 7-22) ja toiminnassa tulee pyrkiä siihen, ettei melutaso ylitä yöllä 40 dB (klo 22-7)
3. Asia kirjattu muistiin. Pohjanmaan alueellisen vastuumuseon nimi tullaan korjaamaan kaavaselostuksen kohdassa 4.3.1.
4. Pietarsaaren seudun ilmastostrategiaa 2021-2023 tullaan käymään läpi ja nostetaan keskeiset seikat esille kaava-asiakirjoissa. Kyseisen strategian huomioimen tullaan kirjaamaan ja käsittelemään kaavaselostuksessa siinä mittakaavassa ja tarkkuudessa, kuin asemakaavan laatiminen edellyttää alueidenkäyttölain mukaisesti.
5. Teollisuusalueiden ohjausta ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa yksityiskohtaisilla julkisivumääräyksillä, koska rakentaminen toteutetaan prosessin mukaisten ehtojen perusteella. Kaavalaajennuksen mahdollistaman rakentamisen lopullista layout suunnitelmaa ei ole vielä vahvistettu, joten tältä osin yksityiskohtainen suunnittelu tehdään työn myöhemmässä vaiheessa.

Teollisuusalueen aita tulee olemaan tavanomainen teollisuusalueaita, eikä tälle aitatyypille ole tarkoituksenmukaista asettaa erillisiä ulkonäköön liittyviä ohjaavia määräyksiä.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

6. Teollisuusalue on yhdyskuntatekniikan näkökulmasta itsenäinen yksikkö.

Alueella toimii jätevedenputsari, jonka kapasiteetti riittää ottamaan vastaan uusien toimintojen hulevedet sekä jätevedet.

Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asiakokonaisuus tullaan istuttamaan teollisuusalueen järjestelmien piiriin.

Sosiaaliveden osalta alueella on olemassa oleva verkosto, johon laajennusalue kytketään. Olemassa oleva järjestelmä on kytketty kaupungin verkkoon.

7. Asia kirjattu muistiin.

8. Asia kirjattu muistiin. Kaavamääräystä täydennetään siten, että luonnonhoidollisista toimista tulee laatia suunnitelma, josta pyydetään lausunto ELY-keskukselta

9. Asia kirjattu muistiin.

10. Asia kirjattu muistiin. Asemakaavan toteuttamisen ohjeisiin kirjataan, että T/kem-alueelle suunnitellut hakkuut tulee toteuttaa lintujen pesintäkauden ulkopuolella. Lintujen pesintäaika alueella on 1.4.–31.7. Koska nykyinen lainsäädäntö pitää jo sisällään tämän erityisen huomioisen, asiaa ei ole tarkoituksenmukaista kirjata kaavamääräykseen. Tästä syystä kyseinen asia kirjataan kaavaselostuksen ”ohjeita jatkosuunnittelu osioon”.

11. Asia kirjattu muistiin.

12. Asia kirjattu muistiin.

13. Asia kirjattu muistiin. Liittymän siirtoon liittyvät lupamenettelyt tehdään asianmukaisesti asiaa käsittelevän viranomaistahon kanssa.

14. Kyseinen kaavamääräys oli jäänyt nähtäville asetettuun materiaaliin merkitsemättä inhimillisen virheen seurauksena aiemmasta suunnitteluversiosta.

15. Asia kirjattu muistiin. Kaavan liikennevaikutuksia tullaan tarkentamaan käytettävissä olevan tiedon perusteella kaavaehdotusta laadittaessa.

16. Asia kirjattu muistiin, muilta osin katso Kohta 6.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.2 Pohjanmaan liitto

1. Asemakaava sijaitsee Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 alueella. Kaava astui voimaan 11.9.2022. Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotuksen kokouksessaan 16.12.2024. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, se korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040
2. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mikä tarkoittaa, että maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavoitusta. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ja Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotus käsitellään hyvin kaavaselostuksessa. Kuten yllä ilmenee, Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotus hyväksyttiin joulukuussa 2024 ja jatkosuunnittelussa kaavaselostusta tulee päivittää tältä osin.
3. Pyydämme huomioimaan, että kaasuputken yhteystarvetta on tarkistettu Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 hyväksytyssä ehdotuksessa. Aluetta koskevien kaavamerkintöjen lisäksi myös maakuntakaavan yleismääräykset ja -suositukset tulee tarvittaessa huomioida asemakaavan valmistelussa.
4. Kaavaselostuksessa asemakaavan suhdetta kokonaisvaltaisiin kaavoihin käsitellään kohtuullisesti. Pietarsaaren osayleiskaavan 2040 ehdotuksen osalta merkinnät eivät kuitenkaan vastaa kaavaehdotuksen otteen merkintöjä kuvassa 33. Kuvan mukaan S-1-merkinnällä osoitettu alue osoitetaan osalle aluetta, joka kuuluu asemakaavaan.
5. Asemakaavaluonnoksessa kyseiselle alueelle osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue suojelualuemerkinnällä (S). Alueeseen rajautuvilla korttelialueilla vastaavat suojeluarvot osoitetaan osa-aluemerkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue suojelualue (luo-1). Kaava-asiakirjoissa olisi tärkeää kuvata, mihin kaavaratkaisu perustuu. Jos tarkoituksena on perustaa suojelualue/vapaaehtoisen ekologisen kompensaation alue, tämän tulisi ilmetä kaava-asiakirjoista.
6. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 ja Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 Hällörenin alue osoitetaan maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Suunnittelumääräyksestä ilmenee muun muassa, että tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Teollisuusaluetta laajennetaan kohti Hällörenin huvila-aluetta, joten on tärkeää tunnistaa ja minimoida mahdolliset kielteiset vaikutukset rajautuvan alueidenkäytön ja kulttuuriympäristön osalta.
7. Asemakaavan yleismääräysten osalta tulee laatia hulevesisuunnitelma ennen rakennustöiden aloittamista. Huleveden käsittelysuunnitelman laadinnassa tulee myös kiinnittää huomiota sammuvesien käsittelyn tarpeeseen.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin. Maakuntakaavan tilanne päivitetään asiakirjoihin vallitsevan ajankohdan mukaisesti tämän asemakaavahankkeen mukaisesti.
2. Asia kirjattu muistiin.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

3. Pohjanmaan liiton internetsivuilta löytyvästä 2050 maakuntakaavasta on poistettu alueen läpi kulkeva kaasuputken yhteystarvemerkinä. Maakuntakaavan tilanne päivitetään asiakirjoihin vallitsevan ajankohdan mukaisesti tämän asemakaavahankkeen mukaisesti.
4. Pietarsaaren yleiskaava 2040 on laadinnan alla samanaikaisesti tämän asemakaavan laatimisen suhteen. Yleiskaavan tilanne päivitetään asiakirjoihin vallitsevan ajankohdan mukaisesti
5. Asia kirjattu muistiin. Asemakaavan kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin päämaankäyttömerkintöjen sekä osa-aluemerkintöjen perustelut ja kaavamääräyksissä on annettu eri merkinnöille kyseisen merkinnän huomioimiseen ohjeita.

Niiltä osin, kuin asioita ohjataan ja ratkaistaan asemakaavan avulla, asiat on todettu ja kirjattu ylös. Niiltä osin, kuin asian lopullinen ratkaisu, kuten luo-1 alueella, ennen rakentamiseen ryhtymistä on haettava poikkeuslupaa, mikäli alue todetaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueeksi.

6. Asia kirjattu muistiin. Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapisteitä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutuksien arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-aluetta noin 140 metriä.

Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan ylemmän tason suunnitelmat ja kaavat asianmukaisesti siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin yksityiskohtaisessa kaavoituksessa edellytetään, huomioiden maakuntakaavan merkinnät, määräykset ja ohjaustavoite siten, että ei vaaranneta maakuntakaavan toteuttamismahdollisuuksia.

7. Teollisuusalue on yhdyskuntatekniikan näkökulmasta itsenäinen yksikkö.

Alueella toimii jätevedenputsari, jonka kapasiteetti riittää ottamaan vastaan uusien toimintojen hulevedet sekä jätevedet.

Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asiakokonaisuus tullaan istuttamaan teollisuusalueen järjestelmien piiriin.

Sosiaaliveden osalta alueella on olemassa oleva verkosto, johon laajennusalue kytketään. Olemassa oleva järjestelmä on kytketty kaupungin verkkoon.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.3 Pietarsaaren Vesi

1. Pietarsaaren Vedellä ei ole kaavaehdotusalueen välittömässä läheisyydessä vesi- ja jätevesiverkostoa. Lähin jätevesiviemäri sijaitsee n. 650 metrin päässä ja vesijohto 1 100 metrin päässä kaavoitettavasta alueesta. Mikäli tuleva tonttijako on sellainen, että uusi alue yhdistetään UPM:n nykyiseen tonttiin, niin Pietarsaaren Veden vesi- ja jätevesiverkostoa ei tarvitse laajentaa.

Vastine:

1. Teollisuusalue on yhdyskuntatekniikan näkökulmasta itsenäinen yksikkö. Alueella toimii jätevedenputsari, jonka kapasiteetti riittää ottamaan vastaan uusien toimintojen jätevedet.

Sosiaaliveden osalta alueella on olemassa oleva verkosto, johon laajennusalue kytketään. Olemassa oleva järjestelmä on kytketty kaupungin verkkoon.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.3 Kunnallistekninen osasto

1. Kunnallistekninen osasto on tutustunut aineistoon ja toteaa, ettei kunnallisteknisellä osastolla ole lausuttavaa kaavasta.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.4 Pietarsaaren museo

1. Kaupungin varhaiset huvila-alueet, kuten Östanpå ja Alholmen, ovat nykyisin kadonneet. Alholmenilla on kolme vanhaa huvilaa jäljellä ja Östanpån rannassa on kiinteää asutusta. Hällörenin huvila-alue on nykyisin tärkeä kaupungille, koska se on elävä huvila-alue, joka kertoo vanhemmasta huvilakulttuuristamme.
2. Pietarsaaren museo katsoo, että suojavyöhykkeen säilyttäminen on tärkeää, mutta suojavyöhykkeen läheisyyteen suunniteltavat 60 metriä korkeat tornimaiset rakennukset tulevat näkymään puiden latvojen yli, koska ne ovat huomattavasti puita korkeampia. 35 metriä korkeat rakennukset jäävät todennäköisesti puiden taakse
3. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 ja Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 Hällörenin huvila-alue on tunnistettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Pietarsaaren kaupunginmuseolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavasta, mutta toteaa, että asemakaavan Hällörenin huvila-alueen rakennusinventointi on liian pinnallinen.

Vastine:

1. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Kyseisen alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa ja vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti, vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.
2. Asia kirjattu muistiin. Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapisteitä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutusten arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla. Keskeisille viranomaisille järjestetään erillinen maastokatselmus, jonka aikana esitellään hankealuetta ja tutustutaan alueeseen maisemallisten vaikutusten näkökulmasta.

3. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Kyseisen alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa ja vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti, vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä. Tämän lisäksi on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Tulkintamme mukaan asemakaava voidaan laatia ja vaikutukset arvioida Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti, jossa säädetään: *”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.* Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.”

1.5 Pohjanmaan museo

1. UPM toteaa tarvitsevansa suuremman alueen toimintansa kehittämiseksi tulevaisuudessa. Kaavaselistuksesta ei ilmene, onko kaavaprosessin yhteydessä selvitetty, onko nykyisellä teollisuusalueella vapaita alueita, joita voitaisiin käyttää.
2. Asemakaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ulottuvat pääasiassa itse asemakaava-alueen ulkopuolelle. Mahdolliset vaikutukset Hällörenintien molemmille puolille muodostuneeseen maakunnallisesti arvokkaaseen huvila-alueeseen ovat erityisen huolestuttavia. Alueen vanhimpia mökkejä käytettiin alun perin karjamajoina ja kalastusmökkeinä ja muutettiin myöhemmin huviloiksi.
3. Kaavaselistuksen sivulla 20 todetaan, että ”alueen maanomistus kuuluu UPM:lle ja Pietarsaaren kaupungille. UPM omistaa huvilat Nordkap ja Olan. Muut huvilat sijaitsevat Pietarsaaren kaupungin omistamilla kiinteistöillä”. Seuraavalla sivulla mainitaan, että kahta huvilatonttia, Villa Nordkapia pohjoisessa ja Blomqvistin huvilaa lähimpänä teollisuusalueen laajennusta, koskee ”Ruotsin kuninkaan lupaus alueen hallinnasta niin kauan kun rakennukset ovat samalla suvulla”. Tämä osalta museo toivoo selvennystä siitä, mitä ”kuninkaan lupaus” käytännössä tarkoittaa huviloiden omistussuhteille ja kesähuviloiden käytölle jatkossa. Omistaako UPM todella myös Villa Nordkapin vai pelkän maan?
4. Kaavaluonnoksessa Hällörenin niemeä kohti ulottuu kapea alue. Luontoinventoinneissa alue on tunnistettu alueeksi, jolla esiintyy liito-oravia. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu merkinnällä *S luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue*. S-alueen eteläpuolelle, T/kem-alueen sisälle on merkitty luo-1-alue, joka on myös tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Siellä suojeluun voidaan hakea poikkeusta luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisesti. Mitä tämä tarkoittaa teollisuusrakennusten ja -rakennelmien osalta? Kaava-alueen koillisreunaan on merkitty n. 50 metriä leveä EV/s-suojaviheralue, jota koskee määräys: *”Suojametsä tulee hoitaa varovaisin metsänhoidollisin toimenpitein niin, että se jatkuvasti pysyy riittävän hyväpuustoisena, tiheänä korkeana ja leveänä, näin säilyttäen sekä suojaavan vaikutuksensa että merkityksensä liito-oravien kulkuyhteytenä. Tämän saavuttamiseksi alueelle tulee tarvittaessa istuttaa puita.”*
5. Kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa museo toivoo selvempiä havainnekuvia, joista ilmenee, miten teollisuusalueen laajennus vaikuttaa huvila-alueeseen. Pohjoinen S-alue toimii esteenä huvila-alueen pohjoisosassa, mutta museo on huolissaan Blomqvistin tontista, joka sijaitsee lähimpänä teollisuusalueen laajennusta.
6. EV/s-alue vaikuttaa olevan hieman liian pieni pystyäkseen muodostamaan tiheää metsää, joka suojaa huvilatonttia teollisuusalueen melulta ja kielteisiltä maisemavaikutuksilta. Samalla liito-oravilla tulee olla mahdollisuus liittää puiden välissä esimerkiksi päästäkseen Luodontielle.
7. Blomqvistin huvila, joka on alun perin ollut karjamaja, on yksi alueen vanhimmista huviloista ja osoittaa myös koko Hällörenin kehityksen kaupunkilaisten kesälaidunalueesta pienimuotoiseksi kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaksi huvila-alueeksi.
8. Hällörenin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila-alueen säilyttämiseksi niiden omistajien mahdollisuudet viihtyä ja panostaa huviloidensa kunnossapitoon tulevaisuudessa tulee varmistaa.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Vastine:

1. Nykyisellä teollisuusalueella toimii tällä hetkellä sellu- ja paperitehdas aputoimintoinen. Alueen toimija on selvittänyt mahdollisuuksia hyödyntää nykyistä tonttia tehokkaammin, mutta tilan ja toiminnallisten vaatimusten vuoksi laajentaminen nykyiselle alueelle ei ole mahdollista.

Alueen vapaat tilat ovat pirstaleisia ja pieniä, eikä alueelle voida sijoittaa uusia toimintoja. Nykyisten vapaiden tilojen alueelle on jo olemassa olevia suunnitelmia, jotka liittyvät nykyisten prosessien tehostamiseen ja kehittämiseen.

Teollisuusalueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään kaikki saatavilla olevat synergiat olemassa olevasta toiminnasta, sekä tehostaa nykyisten hyödykkeiden ja sivuvirtojen käyttö. Mikäli olemassa olevat suunnitelmat toteutettaisiin muualla, tarkoittaisi tämä koko teollisuusalueen perustamista muualle ja valtavan uuden infrastruktuurin ja verkoston rakentamista.

2. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Kyseisen alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa ja vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti, vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä. Tämän lisäksi on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Tulkintamme mukaan asemakaava voidaan laatia ja vaikutukset arvioida Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti, jossa säädetään: *”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.”

Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapisteitä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutusten arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla. Keskeisille viranomaisille järjestetään erillinen maastokatselmus, jonka aikana esitellään hankealuetta ja tutustutaan alueeseen maisemallisten vaikutusten näkökulmasta.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueetta noin 140 metriä.

Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan ylemmän tason suunnitelmat ja kaavat asianmukaisesti siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin yksityiskohtaisessa kaavoituksessa edellytetään, huomioiden maakuntakaavan merkinnät, määräykset ja ohjaustavoite siten, että ei vaaranneta maakuntakaavan toteuttamismahdollisuuksia.

3. Lausunnossa annettu palaute huomioidaan ja kaavaselostuksen kirjauksia korjataan sekä täsmennetään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Tältä osin asemakaava ei ota kantaa huvila-alueen omistussuhteisiin tai maa-alueen käyttöön. Näiden osalta ohjaus tapahtuu muita menettelyjä käyttäen, eikä tällä ole yhteyttä asemakaavan laadintaan tai sisältöön.
4. Kuten luo-1 alueen määräyksessä on kirjoitettu, tulee suojelusta poikkeamiseen saada luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n mukainen poikkeamislupa.
5. Katso kohta 2. Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista laaditaan täydentäviä havainnekuvia alueelta.
6. Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua. Toteutettavan hankkeen tulee olla määräyksen mukainen. Asetetut melumääräykset ovat olemassa olevan lainsäädännön ja ohjearvojen mukaisia rajoja.

Maisemavaikutusten osalta, katso kohta 2.

Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli

7. Asia kirjattu muistiin.
8. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Kyseisen alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa ja vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti, vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä. Tämän lisäksi on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Tulkintamme mukaan asemakaava voidaan laatia ja vaikutukset arvioida Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti, jossa säädetään:
”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.
Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.”

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Asemakaava ei ota kantaa huvila-alueen omistussuhteisiin tai maa-alueen käyttöön. Näiden osalta ohjaus tapahtuu muita menettelyjä käyttäen, eikä tällä ole yhteyttä asemakaavan laadintaan tai sisältöön.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.6 Pohjanmaan pelastuslaitos

1. Alue sijaitsee rakennettujen alueiden sekä leirintäalueen läheisyydessä. Tämän vuoksi tuotantoprosesseihin, vaarallisiin kemikaaleihin, liikennemääriin, vaarallisten kemikaalien kuljetuksiin sekä rakennusten onnettomuusriskeihin liittyvät onnettomuusriskit tulee tunnistaa ja ennaltaehkäistä. Onnettomuusriskit sekä kemikaalien määrä alueella tulee selvittää ja ohjata mahdollisimman varhaisessa vaiheessa kaavoitusprosessin yhteydessä.
2. Laajojen onnettomuusriskien vuoksi pelastuslaitos painottaa omatoimisen varautumisen velvollisuutta alueella. Omatoimisen varautumisen velvollisuudet pelastuslain (379/2011) 14 § mukaan tulee ilmetä selvästi kaavaprosessissa. Omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan ehkäistävä tulipalojen syttymistä ja muiden vaaratilanteiden syntymistä, varauduttava henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa, varauduttava tulipalojen sammuttamiseen ja muihin sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin ne omatoimisesti kykenevät ja ryhdyttävä toimenpiteisiin poistumisen turvaamiseksi tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa sekä toimenpiteisiin pelastustoiminnan helpottamiseksi
3. Asemakaavaluonnoksesta ei ilmene, miten saastuneen sammutusveden käsittely järjestetään T/kem-alueella. Tulipalojen vedellä tai muilla sammutusaineilla tapahtuvassa sammutuksessa muodostuvaan sammutusveteen saattaa sisältyä korkeita pitoisuuksia erilaisia epäpuhtauksia ja kemikaaleja. Saastuneen sammutusveden käsittely tulee suunnitella kokonaisuutena siten, ettei vesi valu hallitsemattomasti luontoon tai päädy kunnalliseen huleveteen. Saastuneen sammutusveden käsittelyn suunnittelun velvollisuus tulee huomioida yleismääräyksenä.
4. Yleisesti rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontinrajasta. Tulipalon leviäminen läheisiin rakennuksiin alueella, sekä tontinrajojen yli, tulee huomioida.
5. Suojaetäisyyden määrittämiseen vaikuttavat rakennusten korkeudet (379/2011, 9 §). Rakennustekniset ratkaisut paloturvallisuutta koskien vaikuttavat kuitenkin läheisten rakennusten sekä tontinrajan etäisyyteen. Pelastuslaitos katsoo, että rakennusten sijoittamista tulee ohjata yleismääräyksellä.
6. Sammutusveden saanti ja sammutusveden riittävyys tulee varmistaa jatkosuunnittelussa.

Vastine:

1. Alue kuuluu SEVESO alueeseen, jolla on direktiivilaitos. Toimintaa ohjaavat ympäristöluvut, TUKES-ohjeistukset ja säännöt. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan vallitseva tilanne ja varmistetaan asioiden yhteensovittamiseen liittyvät kysymykset.

Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua, joka ratkaistaan erillisillä lupamenettelyillä, kuten ympäristöluvassa ja kemikaaliluvassa.

Alueella toimii tehdaspalokunta ja alueelle on laadittu yksityiskohtaiset sammutussuunnitelmat. Hälytysjärjestelmät on kytketty paikalliseen pelastuslaitoksen järjestelmiin.

Tuleva toiminta tullaan sisällyttämään tämän piiriin.

Suunnitelmat sisältävät myös sammutusvesien ohjaamisen ja hallinnan (jätevedet)

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

2. Katso kohta 1.
3. Katso kohta 1.
4. Katso kohta 1.
5. Katso kohta 1.
6. Katso kohta 1.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.7 Pietarsaaren kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta

1. Kartasta puuttuu merkintä ” Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti”
2. Pyöräparkkivaatimus tuntuu tarpeettomalta suurella teollisuusalueella

Vastine:

1. Kyseinen kaavamääräys oli jäänyt nähtäville asetettuun merkitsemättä inhimillisen virheen seurauksena aiemmasta suunnitteluversiosta.
2. Pyöräparkin kaavamääräyksen sisältöä tullaan tarkistamaan kaavaehdotusvaiheessa.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.8 Kallan ympäristöterveys

1. Asemakaavan yleismääräysten mukaan korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenssitason (L) ohjearvoa 55 kB päivällä (klo 7-22) eikä ohjearvoa 50 dB yöllä (22-7).
2. Asumis- ja oleskelutiloissa melun aiheuttaman melutason tulee alittaa 35 dB päivällä (klo 7-22) ja 30 dB yöllä (klo 22-7).
3. Teollisuusalueen toiminta tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei terveyshaittaa muodostu.

Vastine:

1. Kaava-alueen melunsäätelyä koskeva määräys tullaan tarkentamaan seuraavaan muotoon: Ympäröivälle loma-asutusalueelle melun aiheuttaman melutaso ei saa ylittää 45 dB päivällä (klo 7-22) ja toiminnassa tulee pyrkiä siihen, ettei melutaso ylitä yöllä 40 dB (klo 22-7)
2. Katso kohta 1.
3. Alue kuuluu SEVESO alueeseen, jolla on direktiivilaitos. Toimintaa ohjaavat ympäristöluvut, TUKES-ohjeistukset ja säännöt. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan vallitseva tilanne ja varmistetaan asioiden yhteensovittamiseen liittyvät kysymykset.

Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua, joka ratkaistaan erillisillä lupamenettelyillä, kuten ympäristöluvassa ja kemikaaliluvassa.

Edellä mainittujen menettelyjen kautta voidaan varmistua siitä, että hankkeella ei muodosteta terveyshaittaa tai aiheuteta kohtuutonta haittaa ympäristössä.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.9 Oy Herrfors Ab

1. Oy Herrfors Ab:lla ei ole kaukolämmön osalta lausuttavaa asemakaavamuutoksesta

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

1.10 Luodon kunta

1. Teollisuusalue laajenee itään, lähemmäksi Luodon kunnan omakotitaloja. Turvavyöhykkeet on mitoitettava siten, että ympäristö ei heikkene melun, maiseman kannalta alueen asukkaille.

Vastine:

1. Alue kuuluu SEVESO alueeseen, jolla on direktiivilaitos. Toimintaa ohjaavat ympäristöluvut, TUKES-ohjeistukset ja säännöt. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan vallitseva tilanne ja varmistetaan asioiden yhteensovittamiseen liittyvät kysymykset.

Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua, joka ratkaistaan erillisillä lupamenettelyillä, kuten ympäristöluvassa ja kemikaaliluvassa.

Edellä mainittujen menettelyjen kautta voidaan varmistua siitä, että hankkeella ei muodosteta terveyshaittaa tai aiheuteta kohtuutonta haittaa ympäristössä.

Maiseman osalta teollisuusalue tulee laajentumaan kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä. Luodon suunnasta katsottaessa alue on jo teollisen rakentamisen aluetta ja tältä osin muuttuvaa maisemaa ei voida pitää merkittävänä muutoksena.

2. Mielipiteet

2.1 Yksittäinen henkilö (yht. 20 henkilöä)

1. Haluamme erityisesti korostaa tarvetta vaalia kulttuurihistoriallisia arvoja ja luonnon monimuotoisuutta. Haluamme tuoda esiin, että asemakaavaehdotus uhkaa huvila-aluetta.
2. Vaikka UPM väittää, ettei Hällörenintien liikenne tule lisääntymään, olemme erittäin huolissamme siitä, että liikenne kuitenkin lisääntyy. Tämä voi nopeuttaa tien kulumista ja lisätä tieosuuskunnan kunnossapitokustannuksia. Tie on vanha soratie, tien kapeus ja tien varren kasvillisuus huonontavat näkyvyyttä, mikä lisää edelleen onnettomuusriskiä ja tien vaarallisuutta kaikkien käyttäjien osalta. Hällörenintie muistuttaa vanhanaikaista kylätietä, joka kiemurtelee huviloiden välillä. Tällaisia ympäristöjä ei ole enää paljon jäljellä. Hällörenintie on tärkeä osa paikallista kulttuuriympäristöä ja sillä on esteettistä ja historiallista arvoa. Teollisuusalueen suunniteltu laajennus sen sopeuttamiseksi teolliseen liikenteeseen uhkaa alueen ainutlaatuista luonnetta.
3. Suunniteltu teollisuusalue on tällä hetkellä mitoitettu tavalla, joka uhkaa vaikuttaa Hällörenin huvila-alueeseen ja nykyisen teollisuusalueen itäpuolella sijaitseviin luontoarvoihin. Kaupungin kaavoitusosasto ei ole pyytänyt vaihtoehtoisia suunnitelmia.
4. Meidän näkemyksemme mukaan kaupungin kaavoitusosasto ei ota tarpeeksi vastuuta Hällörenillä huvilan omistavista kaupunkilaisista. Useimmat huvilat ovat kolmesta sukupolvesta koostuvan perheen käytössä.
5. Asemakaavamuutoksen selvityksessä todetaan, että UPM:n aiheuttama melu on mitattu ja ettei se ylitä 45 dB. Tässä ei ole lainkaan huomioitu vuorokauden keskiarvoa. Melutaso on jo nykyisellään korkea, kun tuuli puhaltaa UPM:n suunnasta: etukuormainten äänet, tehtaan ylipaineen taseus ja sahan kolina ylittävät reilusti 45 dB. Meluriskeistä tarvitaan kunnollinen selvitys.
6. Vastustamme LUO-1-alueen liittämistä teollisuusalueeseen ja ehdotamme, että alue suojellaan kokonaisuudessaan. Tämä on tärkeä toimenpide luonnon monimuotoisuuden ja alueen ekologisten arvojen säilyttämiseksi. Haluamme muistuttaa EU:n ympäristötavoitteista.
7. Liito-oravien osalta Etelä-Suomessa on koettu, ettei nk. käytävillä ole merkitystä lajin menestyksen kannalta. Hällörenin rikasta liito-oravakantaa ajatellen vaadimme, että ympäristölainsäädäntöä noudatetaan.

Vastine:

1. Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin aikana on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään seuraavaa: ”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 selvittävä 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.”

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Tulkintamme mukaan olemassa oleva aineisto ja selvitykset on laadittu asianmukaisesti, jotta vaikutukset voidaan arvioida siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin säädökset edellyttävät.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-aluetta noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

2. Kaavan liikennevaikutuksia tullaan arvioimaan ja täydentämään lisää kaavaprosessin edetessä olemassa olevan tiedon perusteella. Asemakaavassa on osoitettu uusi liittymän paikka Hällörenin tielle ja yhteys teollisuusalueelle. Kyseinen yhteys ei ole tarkoitettu palvelemaan teollisuusalueelle suuntautuvaa liikennettä vaan se on luonteeltaan pelastustie, jota käytetään vain tarvittaessa. Kaavan vaikutukset Hällörenin tiehen ulottuvat vain tälle alueelle.
3. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on esitelty kaavaselostuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia.
4. Pietarsaaren kaupunki arvioi kaikkien tutkimusten, kartoitusten ja analyysien perusteella seurauksia molempiin suuntiin sekä Hällörenin laadullisen olemassaolon jatkumisen että toimialan toiminnan välttämättömän laajentamisen kannalta. Kaavoitettaessa tehdään jatkuvaa arviointia yhteistyössä muiden viranomaisten, kuten Pietarsaaren ja Pohjanmaan museoiden, ELY-keskuksen ja muiden asianosaisten kanssa.
5. Kaava-alueen melumääräystä tullaan tarkistamaan seuraavaan muotoon: Ympäröivälle loma-asutusalueelle melun aiheuttaman melutaso ei saa ylittää 45 dB päivällä (klo 7-22) ja toiminnassa tulee pyrkiä siihen, ettei melutaso ylitä yöllä 40 dB (klo 22-7) (rakennusten oleskelualueita)

Yksityiskohtaisempi suunnittelu, rakenteiden ja meluntorjunnan menettelyt voidaan tehdä vasta suunnittelun tarkennuttua. Yksityiskohtaisia melu tms. ratkaisuja ei voida tehdä kaavassa. Teollisuus on luonteeltaan luvanvaraista toimintaa. Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua, joka ratkaistaan erillisillä lupamenettelyillä, kuten ympäristöluvassa ja

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

kemikaaliluvassa. Lupien seurannasta ja raja-arvojen noudattamisesta on olemassa omat säädökset, joita toteutetaan edellä mainittujen lupien mukaisesta.

6. Kyseinen kohta on keskeinen osa kaava-aluetta, jonka alueelle kohdistuu maankäytön muutospainetta toteutusvaiheessa. Asemakaavassa kyseisen alueen ominaisuudet on tunnistettu ja tuotu esiin, sekä annettu kohteelle määräys, jonka tulee täyttyä ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakentamistoimenpiteitä. Poikkeamislupamenettely on erillinen prosessi, jossa tutkitaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle.
7. Asia kirjattu muistiin. Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli.

2.2 Yksittäinen henkilö

1. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja että rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet. Tähän viitaten haluan huomauttaa, että suunniteltu tehdasalue ja rakennukset tulevat liian lähelle huvila-aluetta (90 metriä ei ole tarpeeksi kaukana) ja uhkaa täten kulttuuriympäristön arvoja.
2. Tehdasalue aiheuttaisi melutasojen nousua, mutta myös näkyviä muutoksia alueella. Lisäksi kaava tarkoittaisi, että Hällörenintien linjausta pitää muuttaa. Tätä tulisi välttää.
3. Lisäksi alue sijoittuu osittain alueelle, jossa on liito-oravien pesäpaikkoja ja sellaisten välittömään läheisyyteen.

Vastine:

1. Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin aikana on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään seuraavaa: ”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 selvittävä 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.”

Tulkintamme mukaan olemassa oleva aineisto ja selvitykset on laadittu asianmukaisesti, jotta vaikutukset voidaan arvioida siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin säädökset edellyttävät.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-aluetta noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

2. Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua. Toteutettavan hankkeen tulee olla määräyksen mukainen. Asetetut melumääräykset ovat olemassa olevan lainsäädännön ja ohjearvojen mukaisia rajoja.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapisteitä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutuksien arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla.

Kaavan liikennevaikutuksia tullaan arvioimaan ja täydentämään lisää kaavaprosessin edetessä olemassa olevan tiedon perusteella. Asemakaavassa on osoitettu uusi liittymän paikka Hällörenin tielle ja yhteys teollisuusalueelle. Kyseinen yhteys ei ole tarkoitettu palvelemaan teollisuusalueelle suuntautuvaa liikennettä vaan se on luonteeltaan pelastustie, jota käytetään vain tarvittaessa. Kaavan vaikutukset Hällörenin tiehen ulottuvat vain tälle alueelle.

3. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on esitelty kaavaselostuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia.

Liito-oravan osalta asemakaavassa on tunnistettu ja tuotu esiin kohta, jossa on tunnistettu riski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häviämiseksi tai heikentämiselle. Kyseisen alueen ominaisuudet on tunnistettu ja tuotu esiin, sekä annettu kohteelle määräys jonka tulee täyttyä ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakentamistoimenpiteitä.

Poikkeamislupamenettely on erillinen prosessi, jossa tutkitaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle.

Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

2.3 Yksittäinen henkilö

1. Haluan esittää, että vastustan Alholman 047 asemakaavaa. Omistan vapaa-ajan asunnon. Huvila sijaitsee ensimmäisenä vasemmalla, alueella, joka kärsii eniten UPM:n rakentamisesta.
2. Miten voimme reagoida salassa pidettävään kaavaan? Sehän on laitonta! UPM ei voi tiedottaa meitä siitä, mitä Hällörenin huvila-alueen lähelle tulee sijoittumaan.
3. Lisäksi huvilan myyminen tai vuokraaminen ei olisi mahdollista. Ei siellä kukaan halua enää asua. Kaupunki saa korvata huvilan arvon. En ole ainut, joka on samaa mieltä.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapisteitä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutuksien arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla.

Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua. Toteutettavan hankkeen tulee olla määräyksen mukainen. Asetetut melumääräykset ovat olemassa olevan lainsäädännön ja ohjearvojen mukaisia rajoja.

2. Asemakaava on kuulutettu vireille Pietarsaaren kaupungissa 26.4.2023 ja samassa yhteydessä on asetettu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavan vireilletulokuulutus on tehty Pietarsaaren kaupungin käytäntöjen mukaisesti. Hankkeen viralliset kuulutukset ja kuulemiset on tehty Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (vuoden 2025 alusta alueidenkäyttölaki). Tämän lisäksi UPM on tahollaan tiedottanut hankealueen naapureita kaavan etenemisestä ja järjestänyt infotilaisuuksia hankkeesta.

Kaavasta tiedotus ja tiedoksianto on toteutettu lain mukaisesti. Asemakaavalla ohjataan maankäyttöä ja luodaan alueidenkäytölliset edellytykset hankkeen jatkosuunnittelulle.

Rakentaminen ja siihen liittyvät detaljitiedot tuodaan esiin tarkemmin siinä vaiheessa, kun suunnittelu on edennyt ja teollisen toiminnan edellyttämät ratkaisut tehty. Tämän jälkeen hanke voidaan julkistaa yksityiskohtaisemmin.

3. Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-aluetta noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

Tulkintamme mukaan kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa huvila-alueen omistajille, rakennusten arvon osalta.

2.4 Yksittäinen henkilö

1. Kaavaselostuksessa todetaan loppupäätelminä muun muassa, ettei hanke uhkaa tai heikennä liito-oravapopulaation menestymismahdollisuuksia ja että vaikutukset Hällörenin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ovat vähäiset. Nämä loppupäätelmät ovat virheellisiä.
2. Luontoinventointi Hällörenillä on osoittanut, että alueella on monipuolinen luonnonelämä ja siellä esiintyy myös liito-oravia, jotka ovat tiukasti suojeltuja. Meren ja teollisuusalueen välissä sijaitseva kaistale on kapea jo nykyisellään ja olisi luonnonympäristönä kohtuuttoman kapea sen jälkeen, kun puolet alueesta on hakattu ja asfaltoitu. Tällöin suuri osa jäljellä olevasta koostuu huvilatonteista, jotka on puolestaan luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristöksi. Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kohtuullista laajempaa luonnonarvojen vähentymistä.
3. Kaavaselostuksessa Hällörenin kulttuurihistorialliseen arvoon kohdistuvia vaikutuksia ei ole huomioitu tarpeeksi. Kaavaselostuksessa on muun muassa jätetty huomioimatta, että Nordkap sijaitsee vuoden 2003 kaupunkikaavan mukaan suojaviheralueella, ei teollisuusalueella, ja yksi rakennus on suojeltu. Tämä ilmenee Tilatohtoreiden inventoinnista (liite 2, sivu 58), mutta siihen ei ole kiinnitetty samaa huomiota kaavaluonnoksessa.
4. Hällörsudden ei myöskään ole kuulunut luontoinventointiin. Nordkap kuuluu huvila-alueeseen ja laajat toimet teollisuusalueen laajentamiseksi aiheuttaisivat kieltämättä vaikutuksia sitä ympäröivään luontoon. Alue Nordkapin ympäristössä on lehtomainen ja siellä on runsaasti keväisin kukkivia rauhoitettuja kasveja, joista on suurta iloa hyönteisille ja perhosille. Alueella kasvaa jalopuita, kuten pähkinäpensasta, tammea, saarnia ja vaahteraa. Myös eläimistö on monipuolista ja alueella esiintyy liito-oravia, sisiliskoja, sammakoita ja siilejä sekä lintuja, kuten kuovia, töyhtöhyyppiä ja mustapääkerttuja. Nordkapin huvilalla on vanha puutarha, jossa kasvaa monia harvinaisia kasvilajeja, jotka on istutettu jo 1800-luvulla. Puutarha ja huvila ovat erittäin tärkeitä sekä luonnon monimuotoisuuden että kulttuurihistoriallisen arvon kannalta.
5. Kaavaa perustellaan sillä, että se parantaa Alholman teollisuusyritysten toimintaedellytyksiä. Yritykset eivät kuitenkaan ole selittäneet millaista toimintaa laajennusalueelle tulee. Siksi on myös mahdotonta arvioida, jos se merkitsee merkittävää parannusta.
6. On myös huomioitava, että uudet kansalliset tutkimukset osoittavat, että metsäteollisuuden tulee valmistautua pikemminkin pieneneviin kuin kasvaviin volyymeihin, kun kasvavan metsän arvo kasvaa Suomen ilmastotavoitteiden vuoksi. Metsän säilyttämistä ja hiilinieluja koskevat päätökset tehdään usein paikallisella tasolla. Pietarsaaren tulee kantaa vastuunsa hiilidioksidipäästöjen vähentämisessä.
7. Kaavaluonnoksessa on selvä asiavirhe sivulla 20, jossa todetaan, että UPM omistaa Nordkapin ja Olanin huvilat. Tämä väite on virheellinen, koska Nordkapin huvila sijaitsee kaupungin omistamalla maalla ja huvilan omistaa Albert ja Ester Brunbergin kuolinpesä. Kuolinpesä maksaa täten myös vuosittain kiinteistöveroja huvilastaan. Tekstissä ei myöskään huomioida, että Nordkap on Albert ja Ester Brunbergin jälkeläisten aktiivisessa kesähuvilakäytössä. Kuolinpesä on huomauttanut tästä virheestä kaupunginarkkitehdille, joka on 24.1.2025 ilmoittanut, että tiedot korjataan kaavan nähtävillä olon jälkeen. Täten kuolinpesä edellyttää, että tämä asiavirhe on eittämätön, mutta pidättää oikeuden osoittaa tarvittaessa lisäselvityksiä asiassa, mikäli se on tarpeellista.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Vastine:

1. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on esitelty kaavaselostuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia.

Liito-oravan osalta asemakaavassa on tunnistettu ja tuotu esiin kohta, jossa on tunnistettu riski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häviämislle tai heikentämiselle. Kyseisen alueen ominaisuudet on tunnistettu ja tuotu esiin, sekä annettu kohteelle määräys jonka tulee täyttyä ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakentamistoimenpiteitä. Poikkeamislupamenettely on erillinen prosessi, jossa tutkitaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle.

Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli.

Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin aikana on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään seuraavaa: *”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 selvittävä 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.”

Tulkintamme mukaan olemassa oleva aineisto ja selvitykset on laadittu asianmukaisesti, jotta vaikutukset voidaan arvioida siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin säädökset edellyttävät.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueita noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

2. Katso kohta 1.

3. Katso kohta 1. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella.

Asemakaava ei ota kantaa huvila-alueen omistussuhteisiin tai maa-alueen käyttöön. Näiden osalta ohjaus tapahtuu muita menettelyjä käyttäen, eikä tällä ole yhteyttä asemakaavan laadintaan tai sisältöön.

4. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on esitelty kaavaselistuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselistuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä on säädetty, että Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tulkintamme mukaan kaavanlaadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset on laadittu riittävässä laajuudessa ja vaikutukset arvioitu siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin on tarve.

5. Asemakaavalla ohjataan maankäyttöä ja luodaan alueidenkäytölliset edellytykset hankkeen jatkosuunnittelulle.

Rakentaminen ja siihen liittyvät detaljitiedot tuodaan esiin tarkemmin siinä vaiheessa, kun suunnittelu on edennyt ja teollisen toiminnan edellyttämät ratkaisut tehty. Tämän jälkeen hanke voidaan julkistaa yksityiskohtaisemmin.

6. Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueella noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain sääöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselistuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselistuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

7. Mielipiteessä annettu palaute huomioidaan ja kaavaselistuksen kirjauksia korjataan sekä täsmennetään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Tältä osin asemakaava ei ota kantaa huvila-alueen omistussuhteisiin tai maa-alueen käyttöön. Näiden osalta ohjaus tapahtuu muita menettelyjä käyttäen, eikä tällä ole yhteyttä asemakaavan laadintaan tai sisältöön.

2.5 Yksittäinen henkilö

1. Alueen 26 huvilaa, joista osa on peräisin 1800-luvulta, muodostavat ainutlaatuisen ja yhtenäisen kokonaisuuden. Sen historiallinen konteksti uhkaa kadota, mikäli teollisuusaluetta laajennetaan.
2. Historialliset näkökohdat, kuten muutos kalastajamökeistä huviloiksi ja ainutlaatuinen maisema Hällörenintien varressa tulee huomioida erityisesti päätöksen yhteydessä. Tien ympäristö uhkaa muuttua, jos tie siirretään.
3. Alueen osittain vanhoilta maa- ja metsätalousalueilta peräisin olevaa ainutlaatuista kasvillisuutta ja puolivillejä luontotyyppejä tulee suojella. Nämä on luokiteltu arvokkaiksi voimassa olevien luonnonsuojelulakien perusteella.
4. Liito-orava, joka on uhanalainen laji, on tunnistettu alueella luontoselvitysten yhteydessä. Laajentaminen uhkaa sen elinympäristöä. Liito-orava etsii ruokansa suunnitellulta luo-1-alueelta. On positiivista, että teollisuusalueen ulkopuolella oleva suojeltu ympäristöalue säilyy. Jotta ehdotus olisi hyväksyttävä, luo-1-alue tulisi kuitenkin suojella kokonaisuudessaan ja sijoittaa teollisuusalueen ulkopuolelle.
5. Melu ja saasteet: Laajennus tulee lähemmäs huviloita ja uhkaa tuhota alueen rauhallisen ja virkistävän luonteen, johon teollisuuden läheisyys vaikuttaa jo nykyisin.
6. Näkymät ja maisema: Teollisuuden läheisyys vaikuttaa huviloiden ympäristöön jo nykyisin. Laajentaminen ja tien siirtäminen uhkaavat korostaa läheisen teollisuuden vaikutusta, suojaavasta kasvillisuudesta huolimatta.
7. Kaavan toteuttaminen uhkaa alentaa Hällörenin huviloiden arvoa. Teollisuuden läheisyys saattaa huomattavasti vähentää alueen houkuttelevuutta hyvinvoinnin ja virkistykseen alueena. Kuka hoitaa aluetta, ellei nykyinen vuokraaja halua tehdä sitä? Mitä tapahtuu kulttuurialueelle, jos joidenkin huviloiden omistajat päätyvät siirtämään huvilansa muualle? Osatoimena tämän ehkäisemiseksi ehdotamme, että kaavassa otettaisiin kantaa vapaa-ajankiinteistöjen vesihuoltoon.
8. Nykyiset huviloiden vuokrasopimukset raukeavat vuonna 2027, mikä aiheuttaa epävarmuutta huviloiden omistajille. Vuokrasopimusten ehtoja ei myöskään ole päivitetty, vaan ne ovat tiukat meille vuokraajille. Kaavassa tulee selvittää, miten kaava vaikuttaa vuokraajien oikeuksiin ja mitä vakuuksia on siitä, että huvila-alueesta voidaan nauttia myös tulevaisuudessa.
9. Ehdotuksen hyväksyminen vaatii seuraavia tarkistuksia:
 1. LUO-1-alue tulee suojella kokonaisuudessaan ja sijoittaa teollisuusalueen ulkopuolelle.
 2. Tietä ei saa siirtää.
 3. Vuokrasopimuksiin liittyvät epäselvyydet tulee selvittää.

Vastine:

1. Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin aikana on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään seuraavaa: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.”

Tulkintamme mukaan olemassa oleva aineisto ja selvitykset on laadittu asianmukaisesti, jotta vaikutukset voidaan arvioida siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin säädökset edellyttävät.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueita noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

2. Kaavan liikennevaikutuksia tullaan arvioimaan ja täydentämään lisää kaavaprosessin edetessä olemassa olevan tiedon perusteella. Asemakaavassa on osoitettu uusi liittymän paikka Hällörenin tielle ja yhteys teollisuusalueelle. Kyseinen yhteys ei ole tarkoitettu palvelemaan teollisuusalueelle suuntautuvaa liikennettä vaan se on luonteeltaan pelastustie, jota käytetään vain tarvittaessa. Kaavan vaikutukset Hällörenin tiehen ulottuvat vain tälle alueelle.
3. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on esitelty kaavaselostuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä on säädetty, että Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tulkintamme mukaan kaavanlaadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset on laadittu riittävässä laajuudessa ja vaikutukset arvioitu siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin on tarve.
4. Liito-oravan osalta asemakaavassa on tunnistettu ja tuotu esiin kohta, jossa on tunnistettu riski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häviämiseksi tai heikentämiseksi. Kyseisen alueen ominaisuudet on tunnistettu ja tuotu esiin, sekä annettu kohteelle määräys, jonka tulee täyttyä ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakentamistoimenpiteitä. Poikkeamislupamenettely on erillinen prosessi, jossa tutkitaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli.

5. Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua. Melumääräystä tullaan tarkentamaan seuraavalla tavalla: Ympäröivälle loma-asutusalueelle melun aiheuttaman melutaso ei saa ylittää 45 dB päivällä (klo 7-22) ja toiminnassa tulee pyrkiä siihen, ettei melutaso ylitä yöllä 40 dB (klo 22-7)

Alue kuuluu SEVESO alueeseen, jolla on direktiivilaitos. Toimintaa ohjaavat ympäristöluvut, TUKES-ohjeistukset ja säännöt. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan vallitseva tilanne ja varmistetaan asioiden yhteensovittamiseen liittyvät kysymykset.

Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua, joka ratkaistaan erillisillä lupamenettelyillä, kuten ympäristöluvassa ja kemikaaliluvassa.

Edellä mainittujen menettelyjen kautta voidaan varmistua siitä, että hankkeella ei muodosteta terveyshaittaa tai aiheuteta kohtuutonta haittaa ympäristössä.

6. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.

Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapistettä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutuksien arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla.

Tien osalta katso kohta 2.

7. Katso kohta 1. Tulkintamme mukaan kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa huvila-alueen omistajille, rakennusten arvon osalta.
8. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Tältä osin asemakaava ei ota kantaa huvila-alueen omistussuhteisiin tai maa-alueen käyttöön. Näiden osalta ohjaus tapahtuu muita menettelyjä käyttäen, eikä tällä ole yhteyttä asemakaavan laadintaan tai sisältöön.
9. Katso kohta 4., Katso kohta 2., Katso kohta 8.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

2.6 Yksittäinen henkilö

1. Kuvassa 8 (oikeanpuoleinen kartta) punaisella on merkattu kaksi määräalaa huviloille (Blomqvistin huvila), joiden maanomistushistoria on pitkä. Tämä liittyy samoin kuin nyk. Nordcapin eli Brunbergin huvilalle Ruotsin kuninkaan lupaukseen alueen hallinnasta niin kauan kun rakennukset ovat samalla suvulla. Isoisämme A.W. Blomqvist osti kiinteistön 598-403-0001-0128 15. tammikuuta 1920, kun Suomi oli jo itsenäinen maa. Mitä lähdettä on käytetty, kun Suomi ei ole kuulunut Ruotsiin vuoden 1809 jälkeen ja sekä Blomqvistin että Brunberg-Lutherin huvilat on rakennettu alueelle vasta tämän jälkeen?
2. Otsikon Maakuntakaava 2050 alla todetaan seuraavaa: KEMIANTEOLLISUUDEN JA KEMIALLISTEN AINEIDEN VARASTOINTIALUE

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita, joissa käytetään tai käsitellään vaarallisia aineita ja joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (Seveso III -direktiivi). Kohteiden konsultointivyöhykkeet ovat vähintään 1 km. Kiinteistömme 598-403-0001-0128 sijaitsee huomattavasti 1 kilometriä lähempänä suunniteltuja teollisuuslaitoksia, joten ihmettelemme, mitä tämä tarkoittaa?

3. Hällören/Pietarsaari, rakennusinventoinnin on laatinut Kai Tolonen 21.8.2023.

Asiakirja on laadukas ja kuvat ovat edustavia, hieno työ. Valitettavasti Kai Tolonen on käyttänyt joitakin vanhentuneita lähteitä (mm. Maria Kurtens et al 2008, huviloiden inventointi sekä haastattelut nykyisin jo kuolleiden henkilöiden kanssa). Tämän vuoksi monien huviloiden omistajat on merkitty väärin, eivätkä pidä paikkaansa vuonna 2024.

Vastine:

1. Mielipiteessä annettu palaute huomioidaan ja kaavaselostuksen kirjauksia korjataan sekä täsmennetään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Tältä osin asemakaava ei ota kantaa huvila-alueen omistussuhteisiin tai maa-alueen käyttöön. Näiden osalta ohjaus tapahtuu muita menettelyjä käyttäen, eikä tällä ole yhteyttä asemakaavan laadintaan tai sisältöön.
2. Kyseinen määräys on Maakuntakaavan aluetta koskeva määräys. SEVESO-alue on viranomaisten määrittelemä konsultointivyöhyke, joka on määritetty tämän tyyppisten teollisuuslaitosten ympärille. Tukes määrittelee valvonnassaan olevan tuotantolaitoksen ympärille konsultointivyöhykkeen, jonka sisällä tehtävistä kaavamuutoksista ja merkittävästä rakentamisesta tulee pyytää Tukesilta ja pelastusviranomaiselta lausunto.

Konsultointivyöhyke ei ole sama kuin suojavyöhyke tai suojaetäisyys, vaan vyöhykkeen tarkoituksena on varmistaa, että onnettomuusvaaralliset kohteet tulevat riittävällä tavoin huomioiduksi maankäytön suunnittelussa. Konsultointivyöhyke on laitospesäinen ja se alkaa tyyppisesti laitoksen kiinteistön rajasta.

3. Asia kirjattu muistiin ja toimitetaan tiedoksi liiteaineiston laatijalle.

2.7 Yksittäinen henkilö

1. Miten mahdolliset melun/äänen ja valon aiheuttamat häiriöt huomioidaan, kun tehdasalue sijoittuu näin lähelle Hällörenin huvila-aluetta? Kuvien mukaan vaikuttaa myös siltä, että UPM:n suunnitellut rakennukset näkyvät joillekin huviloille. Eli, miten varmistetaan, että alue on edelleen viihtyisä paikka palautumiseen ja virkistykseen?
2. Miten kolmen savupiipun savun mahdollisesti muodostamat vaikutukset huomioidaan Hällörenin osalta? Ei ilmene kuvista.
3. Hällören on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyttää. Miten sen säilyminen varmistetaan? Olemme myös ymmärtäneet, että Pietarsaaren kaupunki on velvollinen säilyttämään alueen ja alkuperäisen ympäristön ja katsoa, että sen kehittäminen on edelleen mahdollista. Katsomme, että kehittämispotentiaali vaarantuu, jos tehdasalue sijoittuu suunnitellulle etäisyydelle. Huviloiden omistajat haluavat panostaa korjauksiin ja kiinteistöjen kunnossapitoon. Tämä riippuu täysin siitä, että alueella voidaan viihtyä ja oleskella myös jatkossa.
4. Koemme, ettei aineistosta ilmene tarpeeksi selvästi, miten yllä mainitut kohdat on huomioitu ja toivomme, että suunnitellun tehdasalueen kokoa pienennetään ja että alue sijoitetaan kauemmas Hällörenistä siten, ettei myöskään Hällörenintien linjausta tarvitse muuttaa.

Vastine:

1. Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin aikana on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään seuraavaa: ”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 selvitettävä 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.”

Tulkintamme mukaan olemassa oleva aineisto ja selvitykset on laadittu asianmukaisesti, jotta vaikutukset voidaan arvioida siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin säädökset edellyttävät.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-aluetta noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

Kaavaluonnosta laadittaessa ja kuvapisteitä suunniteltaessa pyrittiin määrittämään kohteet, joilta näkymiä kaavoitettavan alueen viittelliseen massoitteeluun syntyy. Tässä työssä käytettiin hyväksi 3D maastomallia, joka sisältää muun muassa alueen peitteisyyttä kuvaavan puuston pistepilviaineiston sekä maastokäynneillä kerättyä tietoa alueen olosuhteista.

Kyseessä on hyvin peitteinen alue ja näkymien muodostuminen rakennuspaikoille on erittäin vähäistä. Tästä huolimatta kaavan ehdotusvaiheessa tullaan kiinnittämään huomiota maisemavaikutuksien arviointiin sekä lisähavainnekuvien, että sanallisen kuvauksen avulla.

2. Katso kohta 1.

3. Katso kohta 1.

10. Asia kirjattu muistiin. Kaavan liikennevaikutuksia tullaan arvioimaan ja täydentämään lisää kaavaprosessin edetessä olemassa olevan tiedon perusteella. Asemakaavassa on osoitettu uusi liittymän paikka Hällörenin tielle ja yhteys teollisuusalueelle. Kyseinen yhteys ei ole tarkoitettu palvelemaan teollisuusalueelle suuntautuvaa liikennettä vaan se on luonteeltaan pelastustie, jota käytetään vain tarvittaessa. Kaavan vaikutukset Hällörenin tiehen ulottuvat vain tälle alueelle.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

2.8 Yksittäinen henkilö

1. Hällörenin huvilaomistajina olemme huolissamme Hällörenin monimuotoisesta luonnosta ja eläimistä. Tiukasti suojellun ja uhanalaisen liito-oravan liikkumatilat ja ruokapaikat vähenisivät, mikäli asemakaavamuutos toteutuu ja UPM vie osan Hällörenin alueesta. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kiellettyä. Vaikka liito-oravalle jäisi tulevaisuudessa kapeahko väylä liikkumiseen niin tutkimusten mukaan se ei riitä. Liito-orava katoaa pahimmassa tapauksessa kokonaan alueelta.
2. Metsä nykyisessä muodossa vaimentaa tehdasmelua ja puhdistaa myös ilmaa, jos osa metsästä kaadetaan uutta tehdaslaitosta varten huvila-alueen arvo laskee, vaikka on sanottu, että alue on kulttuuriarvokasta ja säilytettävä sellaisenaan.
3. Asemakaavan luonnoksen mukaan tulisi osittain uusi tie Hällöreniin metsän läpi Larsmontieltä. Vanha metsä olisi uhrattava tienekoa varten. Mielestämme nykyinen tie voisi kokonaisuudessaan jäädä niin kuin se on. Hällörenintien alue jäisi joka tapauksessa nykyisessä muodossaan viheralueeksi kaavaluonnoksen mukaan eli miksi pitäisi tehdä uusi tieliittymä.
4. Ehdotamme, että kaavaan tulee maininta, että Hällörenintie ei ole sallittu tehdasliikenteelle. Tie on säilytettävä nykyisessä muodossaan, kauniina vanhana mökkitienä.
5. Kysymme kaavasuunnittelijoilta, onko tutkittu perin pohjin UPM:n olemassa olevaa aluetta, olisiko siellä tilaa uudelle tehdaslaitokselle. Meidän näkemys on että UPM:N alueen sisällä on vapaata tonttitilaa.

Vastine:

1. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on esitelty kaavaselostuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä on säädetty, että Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tulkintamme mukaan kaavanlaadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset on laadittu riittävässä laajuudessa ja vaikutukset arvioitu siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin on tarve.

Liito-oravan osalta asemakaavassa on tunnistettu ja tuotu esiin kohta, jossa on tunnistettu riski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häviämislle tai heikentämiselle. Kyseisen alueen ominaisuudet on tunnistettu ja tuotu esiin, sekä annettu kohteelle määräys, jonka tulee täytyä ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakentamistoimenpiteitä. Poikkeamislupamenettely on erillinen prosessi, jossa tutkitaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle.

Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

2. Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua. Toteutettavan hankkeen tulee olla määräyksen mukainen. Asetetut melumääräykset ovat olemassa olevan lainsäädännön ja ohjearvojen mukaisia rajoja.

Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin aikana on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään seuraavaa: *”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.”

Tulkintamme mukaan olemassa oleva aineisto ja selvitykset on laadittu asianmukaisesti, jotta vaikutukset voidaan arvioida siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin säädökset edellyttävät.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueita noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

Tulkintamme mukaan kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa huvila-alueen omistajille, rakennusten arvon osalta.

3. Kaavan liikennevaikutuksia tullaan arvioimaan ja täydentämään lisää kaavaprosessin edetessä olemassa olevan tiedon perusteella. Asemakaavassa on osoitettu uusi liittymän paikka Hällörenin tielle ja yhteys teollisuusalueelle. Kyseinen yhteys ei ole tarkoitettu palvelemaan teollisuusalueelle suuntautuvaa liikennettä vaan se on luonteeltaan pelastustie, jota käytetään vain tarvittaessa. Kaavan vaikutukset Hällörenin tiehen ulottuvat vain tälle alueelle.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

4. Katso kohta 3.
5. Nykyisellä teollisuusalueella toimii tällä hetkellä sellu- ja paperitehdas aputoimintoineen. Olemme selvittäneet mahdollisuuksia hyödyntää nykyistä tonttia tehokkaammin, mutta tilan ja toiminnallisten vaatimusten vuoksi laajentaminen nykyiselle alueelle ei ole mahdollista.

Alueen vapaat tilat ovat pirstaleisia ja pieniä, eikä alueelle voida sijoittaa uusia toimintoja. Nykyisten vapaiden tilojen alueelle on jo olemassa olevia suunnitelmia, jotka liittyvät nykyisten prosessien tehostamiseen ja kehittämiseen.

Teollisuusalueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään kaikki saatavilla olevat synergiat olemassa olevasta toiminnasta, sekä tehostaa nykyisten hyödykkeiden ja sivuvirtojen käyttö.

Mikäli olemassa olevat suunnitelmat toteutettaisiin muualla, tarkoittaisi tämä koko teollisuusalueen perustamista muualla ja valtavan uuden infrastruktuurin ja verkoston rakentamista.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

2.9 Yksittäinen henkilö

1. Olimme huolissamme kuinka suuri riski olisi omistaa rakennus kaupungin vuokratontilla ja näin lyhyellä vuokra-ajalla. Eri tahot vakuuttivat, että kyllä kaupunkiin voi luottaa, eikä UPM enää olisi huolenaihe.
1. Jos UPM omistaisi maat mökkialueen rajalle asti, olisimme jatkuvassa epätietoisuudessa mitä aidan takan tapahtuu. Kuinka paljon puuta on kaadettu seuraavaan kesään mennessä. Onko aidan takana pian isot varastorakennukset tai parkkipaikka. Välissä olevan metsäalueen kaventuminen toisi tehtaan kohinan ja työkoneiden äänet osaksi mökkeilyä.
2. Olen myös todella huolissani näiden metsien liito-oravista. Ne tarvitsevat laajat pesimäalueet, muutama puu ei riitä. Olen jo nyt epäileväinen, saisivatko he (UPM) tuhota tuota metsää siinä määrin kuin on jo tapahtunut.
3. UPM todennäköisesti pystyttäisi mökkiemme taakse hienon aidan ja muutaman kameran. Entä mökit jotka ovat metsän puolella, ympäröisikö UPM heidän koko tonttinsa aidalla?
4. Mökin arvo on todennäköisesti laskenut hurjasti, oikeastaan en usko kenenkään ostavan mökkiä tältä alueelta mistään hinnasta.
5. Kuka haluaisi pitää huolta ja kunnostaa näitä vanhoja rakennuksia tulevaisuudessa, kun on jatkuva uhka siitä mitä seuraavaksi tapahtuu. Mökkimme on myös ollut meille jonkinlainen turva, jos elämä menisi oikein vaikeaksi, toinen sairastuisi tai vastaavaa, me voisimme myydä ja selvitä sen avulla. Tämä on nyt kuitenkin meiltä viety. Vaikka UPM:n tehtaanjohtaja kertoikin, että voisimme hyvin olla naapureita ja että mökkiemme arvot eivät tämän johdosta laskisi, on se vain hänen mielipiteensä ja olen hänen kanssaan täysin eri mieltä.
6. Minusta kaupungin tulisi olla tässä asukkaidensa puolella. Todella moni perhe kärsii, jos UPM saa nämä alueet. Toivoisin, että voisin luottaa kotikaupunkiini Pietarsaareen tässä asiassa.

Vastine:

1. Hällörenin huvila-alue ei kuulu kaava-alueeseen, eikä asemakaavalla ohjata maankäyttöä huvila-alueella. Tältä osin asemakaava ei ota kantaa huvila-alueen omistussuhteisiin tai maa-alueen käyttöön. Näiden osalta ohjaus tapahtuu muita menettelyjä käyttäen, eikä tällä ole yhteyttä asemakaavan laadintaan tai sisältöön.
2. Asemakaavassa on osoitettu päämaankäyttömerkinnöin alueen maankäyttöä kuvaavat merkinnät ja niille on annettu määräykset sen suhteen mihin käyttötarkoitukseen alue on varattu. Huvila-alueen ja teollisuusalueen väliin on jäämässä selkeä kaistale aluetta, jolle ei ole kohdistettu maankäyttöä muuttavaa toimintaa sekä suojavyöhyke, joka peittää näkymiä teollisuusalueen suuntaan.

Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua. Toteutettavan hankkeen tulee olla määräyksen mukainen. Asetetut melumääräykset ovat olemassa olevan lainsäädännön ja ohjearvojen mukaisia rajoja.

3. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

esitelty kaavaselostuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä on säädetty, että Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tulkintamme mukaan kaavanlaadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset on laadittu riittävässä laajuudessa ja vaikutukset arvioitu siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin on tarve.

Liito-oravan osalta asemakaavassa on tunnistettu ja tuotu esiin kohta, jossa on tunnistettu riski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häviämislle tai heikentämiselle. Kyseisen alueen ominaisuudet on tunnistettu ja tuotu esiin, sekä annettu kohteelle määräys, jonka tulee täyttyä ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakentamistoimenpiteitä. Poikkeamislupamenettely on erillinen prosessi, jossa tutkitaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle.

Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli.

4. Teollisuusalueet edellyttävät alueen aitausta.
5. Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueita noin 140 metriä. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

Tulkintamme mukaan kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa huvila-alueen omistajille, rakennusten arvon osalta.

6. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 5.
7. Pietarsaaren kaupunki arvioi kaikkien tutkimusten, kartoitusten ja analyysien perusteella seurauksia molempiin suuntiin sekä Hällörenin laadullisen olemassaolon jatkumisen että toimialan toiminnan välttämättömän laajentamisen kannalta. Kaavoitettaessa tehdään jatkuvaa arviointia yhteistyössä muiden viranomaisten, kuten Pietarsaaren ja Pohjanmaan museoiden, ELY-keskuksen ja muiden asianosaisten kanssa.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

2.10 Yksittäinen henkilö (yht. 7 henkilöä)

1. Me Hällörintien 66 asukkaat vastustamme asemakaavan muutosta. Perusteluna katsomme, että kemiallinen teollisuus sijoittuu liian lähelle. Se on uhka sekä ihmisille että eläimille. Jo nykyisin olemassa olevan teollisuuslaitoksen aiheuttama melu on sen verran korkea, että se haittaa yöunia, kun tuuli puhaltaa lounaasta.
2. Kaavan luontoselvitykseen viitaten voimme todeta, että vaikka Hällörenin metsä on pieni, sen inventointi on vaikeaa lyhyessä ajassa. Inventointi vaatii paikallista tietämystä ja aikaa. Tämän tiedämme hyvin, koska asumme Hällörenillä 6 kuukautta vuodessa. Liitämme mukaan listan Hällörenin alueella vuonna 2024 esiintyneistä eläimistä ja linnuista.
3. Alueella esiintyy runsaasti liito-oravia. Vastustamme liito-oravan elinympäristön hävittämistä. Liito-orava on suojeltu luonnonsuojelulain 83 § perusteella. Asemakaavan vaikutusten arvioinnin (kuva nro 43, s. 109) mukaan suunniteltu teollisuusrakentaminen tuhoaisi liito-oravien pesäpaikkoja ja ruokailualueita. Suunnitellut kapeat käytävät eivät ole tarpeeksi laajoja lajia ajatellen. Alueella tulee varmistaa riittävä ruoan saanti liito-oravien eloonjäämisen ja lisääntymisen varmistamiseksi.
4. Liitteenä olevan inventoinnin mukaan viitasammakoita ei ole nähty toukokuussa. Keväällä 2024 huhtikuun alussa oli runsaasti sulavettä. Inventoinnin yhteydessä toukokuussa viitasammakoiden kutu oli jo ohi ja lätäköt olivat kuivuneet. Viitasammakoita esiintyy koko Hällörenillä, mutta myös metsässä suunnitellun teollisuusalueen lounaispuolella.
5. Olisi erittäin ristiriitaista, että UPM omistaisi kuvassa 43, sivulla 109 sinisellä merkityn metsäalueen, koska UPM suunnittelee teollisuuden rakentamista alueelle, jolla esiintyy runsaasti liito-oravia. Jättäkää pohjoiset metsäalueet kaupungin omistukseen. Alueella esiintyy myös palokärkiä ja valkoselkätikkoja.
6. Hällören koostuu metsäisistä ympäristöistä, vanhasta niittymaasta, puutarhoista ja rantaniityistä. Tästä syystä linnusto ja eläimistö ovat monipuolisia ja näin lähellä teollisuusaluetta tarvitaan kookasta metsää ja muuta kasvillisuutta hiilinieluksi. Kemiallisen teollisuuden aiheuttamat vaikutukset näin lähellä luonnonympäristöjä ovat katastrofaalisia eläimistölle ja kasvillisuudelle. Olemassa olevan metsän korvaaminen asfaltilla ja muutamalla uudella istutetulla puulla ei tule koskaan toimimaan. Emme luo tulevaisuutta pilaamalla luonnollista ympäristöä – päinvastoin. Luomme sitä ymmärtämällä luonnon suuren arvon ja vaalimalla sitä.
7. Hällörenin lintulajeja, nähty kesällä 2024.

*NT = silmällä pidettävä, VU = vaarantunut laji, EN = erittäin uhanalainen laji, CR = äärimmäisen uhanalainen laji

Hömötiainen Esiintyy yleisesti Hällörenillä. Erittäin vaarantunut Suomessa hakkuiden vuoksi.

Hernekerttu

Pajusirkku

Hippiäinen

Mustapääkerttu

Lehtokurppa

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Punavarpunen	NT, silmällä pidettävä laji
Punatulkku	Tikli
Hemppo	
Keltasirkku	
Kiuru	
Laulurastas	
Mustarastas	
Punakylkirastas	
Kirjosieppo	
Harmaasieppo	
Pensastasku	VU
Tiltaltti	
Puukiipijä	
Närhi	NT
Korppi	
Kottarainen	
Vihervarpunen	
Urpainen	
Punarinta	
Västäräkki	
Keltavästäräkki	
Metsäkirvinen	
Palokärki	
Valkoselkätikka	VU
Uuttukyyhky	
Käki	
Helmipöllö	NT
Varpushaukka	
Kanahaukka	
Pyy	VU. Istuu usein puiden latvassa suunnitellulla teollisuusalueella.
Huuhkaja	

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Rantasipi

Kuovi NT. Pesii Norruddenilla ja vanhoilla heinittyneillä niityillä.

Tukkakoskelo NT

Töyhtötiainen VU

Pyrstötiainen

Leppälintu

Kuusitiainen

Hirvi

Saukko

Punakettu

Sammakko

Viitasammakko

Metsäjänis

Siili

Lepakoita (asuvat Blomqvistin vanhan huvilan välikatossa ja muutamassa muussa huvilassa)

Liito-orava

mm.

Hällörenillä esiintyy välillä myös supikoiraa. Metsästäjät pitävät supikoirapopulaation hallinnassa. Metsäkauris ja valkohäntäpeura ovat uusia lajeja Hällörenillä. Niitä täytyy myös tarkkailla. Alueella esiintyy runsaasti hyönteisiä, kuten muurarimehiläisiä, verhoilijamehiläisiä, kimalaisia ja eri perhoslajeja.

Vastine:

1. Kaavaprosessin aikana on laadittu asianmukaiset luontoselvitykset, joita on täydennetty hankkeen aikana esiin nousseiden kysymysten osalta (liito-orava). Selvitysten tulokset on esitelty kaavaselostuksessa ja ne on raportoitu omina liitteinä osana aineistoa. Kaavan vaikutukset luontoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin aikana ei ole noussut esiin sellaisia kysymyksiä, jotka estäisivät kaavoitushankkeen eteenpäinviemistä luontoarvojen takia. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä on säädetty, että Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tulkintamme mukaan kaavanlaadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset on laadittu riittävässä laajuudessa ja vaikutukset arvioitu siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin on tarve.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Liito-oravan osalta asemakaavassa on tunnistettu ja tuotu esiin kohta, jossa on tunnistettu riski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häviämislle tai heikentämiselle. Kyseisen alueen ominaisuudet on tunnistettu ja tuotu esiin, sekä annettu kohteelle määräys, jonka tulee täyttyä ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakentamistoimenpiteitä.

Poikkeamislupamenettely on erillinen prosessi, jossa tutkitaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle.

Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on kuvattu ja vaikutukset arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 7.4. EV/s alue yhdessä muun Hällörenin alueen kanssa on luonteeltaan sellaista aluetta, että liito-oravilla on hyvät mahdollisuudet siirtä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli.

Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua. Toteutettavan hankkeen tulee olla määräyksen mukainen. Asetetut melumääräykset ovat olemassa olevan lainsäädännön ja ohjearvojen mukaisia rajoja.

Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia täydennetään edelleen kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin aikana on täydennetty olemassa olevaa selvitystietoa yksittäisten rakennuspaikkojen osalta. Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään seuraavaa: ”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 selvitettävä 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.”

Tulkintamme mukaan olemassa oleva aineisto ja selvitykset on laadittu asianmukaisesti, jotta vaikutukset voidaan arvioida siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin säädökset edellyttävät.

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueita noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä tuodaan esiin, arvioinnin kohteita on myös muita kuin kulttuurihistorialliset ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on pyritty käsittelemään kaikki maankäyttöä ohjaavat tekijät ja muodostamaan eri osa-alueet huomioiden kokonaisuus, joka voidaan toteuttaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutukset, eikä kaavaratkaisu muodosta tulkintamme mukaan sellaista kokonaisratkaisua, jossa jonkin osa-alueen huomioiminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa siinä mittakaavassa, että vaikutukset olisivat sellaiset, että kaavaratkaisu olisi vastoin asetettuja säännöksiä.

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus, luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Tulkintamme mukaan kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa huvila-alueen omistajille, rakennusten arvon osalta.

2. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.
3. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.
4. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.
5. Asia kirjattu muistiin.
6. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.
7. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.