



JAKOBSTAD
PIETARSAARI

ALUSTA//CONSULTING

Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen
ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten vastineet

12.9.2025

Sisällysluettelo

1.	Lausunnot	2
1.1.	Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
1.2.	Pohjanmaan liitto	3
1.3.	Kallan Ympäristöterveys Dnro 410/11.02.02.08/2025.	4
1.4.	Pohjanmaan museo	5
1.5.	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto.....	7
1.6.	Pohjanmaan pelastuslaitos.....	8
1.7.	Pietarsaaren vesi	9
1.8.	Väylävirasto	10
1.9.	Pietarsaaren Museo.....	11
1.10.	Pietarsaaren Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.6.2025 § 64	12
2.	Mielipiteet	13
2.1.	Yksittäinen henkilö	13
2.2.	Yksittäinen henkilö	14
2.3.	Yksittäinen henkilö	15
2.4.	Yksittäinen henkilö	19

1. Lausunnot

1.1. Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1. ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta ja todennut muun muassa, että kaavaa koskien tulisi laatia havainnekuvia, arvioida melua koskevien määräysten riittävyyttä asemakaavan vaikutusalueella sekä huomioida lausunnon luontoympäristöä ja liikennettä koskevat asiat.

ELY-keskuksen katsoo, että esiin nostetut asiat on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

2. Havainnekuvien perusteella läheiselle huvila-alueelle ei pitäisi muodostua merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Maisemavaikutusten muodostumisessa merkitystä on toisaalta riittävän etäisyyden, kuin myös erityisesti riittävän suojaavan metsän säilyttämisellä maisemavaikutusten lieventämiseksi.
3. Maisemavaikutusten lisäksi merkityksellistä on hallita myös muita, mahdollisia ympäristöhäiriöitä (melu, tärinä, haju) viereisen huvila- ja loma-alueen viihtyisän ja turvallisen ympäristön edellytysten takaamiseksi. Melua koskevalla yleismääräyksellä on pyritty ohjaamaan maankäytön toteutumista ottaen huomioon asemakaavan vaikutusalueelle sijoittuva loma-asutus. Laitosten suunnittelussa on hyvä huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että laitoksen toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja. ELY-keskus muistuttaa vielä, että ympäristöluvan piiriin kuuluville toiminnoille ei voi myöntää ympäristölupaa asemakaavan vastaisesti.
4. Luonnonsuojelun osalta kaavaselostusta tulisi täsmentää. Luvussa 7.4 on epäselvää mihin liito-oravan esiintymisalueeseen viitataan. Kaavakartassa on merkintä S, mutta tekstissä mainitaan EV merkintä. ELY-keskus katsoo, että teksti tulee korjata viittaamalla S alueeseen. ELY-keskus toteaa myös, että S merkinnällä osoitetaan ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan suojelualueet. Yleisperiaatteena on, että kaavamääräysasetuksen mukaista asemakaavamerkintää käytetään asemakaavoissa aina ensisijaisesti. Kaavamääräys ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue” tulee korjata vastaamaan merkintää.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.
2. Asia kirjattu muistiin.
3. Asia kirjattu muistiin ja saatettu tiedoksi jatkosuunnittelua varten.
4. Kaavaselostuksen kohtaa 7.4. on tarkennettu lausunnossa esitetyn pyynnön mukaisesti ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavamääräyksen otsikointi tarkistetaan lausunnossa esitetyllä tavalla. Muutos on luonteeltaan vähäinen, tekninen tarkastus, eikä se edellytä uudelleen nähtäville asettamista MRA 32 §:n mukaisesti.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Tarkistetaan ja korjataan kaavamääräyksen S otsikointi ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue” muotoon ”Suojelualue”.

1.2. Pohjanmaan liitto

1. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 7.4.2025 ja se astui voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Täten Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Kaavan jatkoprosessissa kaavaselostusta tulee päivittää tältä osin.
2. Pohjanmaan liitto on aiemmin antanut lausunnon asemakaavan luonnoksesta ja se on huomioitu hyvin kaavaehdotuksen laadinnassa. Pohjanmaan liitolla ei muutoin ole huomautettavaa Alholmenin asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

1. Kaava-aineiston kirjaukset koskien Pohjanmaan maakuntakaavaa 2050 on päivitetty ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä lausunnossa annetun huomion mukaisesti.
2. Asia kirjattu muistiin.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia.

1.3. Kallan Ympäristöterveys Dnro 410/11.02.02.08/2025.

1. Mahdollisten melutasoa koskevien valitusten yhteydessä Alholmen Industrial Park/UPM-Kymmene tulee velvoittaa suorittamaan melumittauksia ja toimenpiteitä toiminnan aikana varmistaakseen, ettei raja-arvoja ylitetä ja haittoja ilmene.

Vastine:

1. Asemakaavan yleismääräyksessä on asetettu melun osalta yleismääräys, joka ohjaa alueen jatkosuunnittelua ja toiminnan harjoittamisen edellyttämiä muita lupia. Toteutettavan hankkeen tulee olla määräyksen mukainen. Seurantaan liittyvät veloitteet määritetään tarkemmin muiden lupien yhteydessä.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia.

1.4. Pohjanmaan museo

1. Pohjanmaan alueellisen vastuumuseon näkemyksen mukaan kaukomaisemassa maisemavaikutukset tulevat luultavasti pysymään hyväksyttävällä tasolla. Muutamalla uudella tornilla ja savupiipulla ei ehkä ole niin suurta merkitystä, kun kaava-alueita havainnoidaan kaukaa.
2. Kaavaselostuksen tekstistä saa helposti käsityksen, että rakennusten ja rakennelmien korkeus mitataan metreinä merenpinnasta. Kaavakartalla korkeus lasketaan maanpinnasta. Liitteessä 3, 3D-mallinnus ja valokuvasovitteet on oletettu, että nykyinen maantaso nousee hieman nykyisestä + 5 metristä meren pinnasta. Tältä osin toivotaan selvennystä.
3. Kaavaselostuksesta ei ilmene selvästi millaista toimintaa laajennusalueelle suunnitellaan. Rakennusten ja rakennelmien sijoitusta ei myöskään esitetä selvästi. Tuleeko toiminta aiheuttamaan melua, hajuhaittoja tai varjostusta?
4. Vaikkei Hällörenin huvila-alue sijaitsekaan kaavan rajojen sisäpuolella, kaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan huvila-alueeseen. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttäminen vaatii, että huvilanomistajat voivat ja haluavat käyttää ja huoltaa huviloitansa. Jos ulkoiset olosuhteet heikentyvät esim. lisääntyneen melun ja metelin muodossa, viihtyvyys heikkenee ja huviloiden autioitumisen riski kasvaa. Tällöin huviloille ei myöskään löydy uusia omistajia ja alueen sosiaalinen yhteisöllisyys pirstoutuu. Suurimmat vaikutukset näyttäisivät kohdistuvan yhteen alueen vanhimpiin huviloihin osoitteessa Hällörenintie 42 (Kuva 53. Valokuvasovite 1), jonka taakse saattaa nousta korkea seinä.
5. Kielteisten vaikutusten lieventämiseksi museo ehdottaa, että 50 metriä leveää suojaviheraluetta EV/s levennetään ainakin sen pohjoisosassa, varsinkin jos tarkoituksena on hakea poikkeuslupaa luo-1-alueen poistamiseksi. Museo ei ole vakuuttunut siitä, että 50 metriä leveästä metsäkaistaleesta voidaan saada niin tiheä, että se ehkäisee T/kem-alueelta tulevaa melua leviämistä lähimmälle huvilalle.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.
2. Kaavaselostuksessa olevia kirjauksia on mainituilta osin tarkennettu. Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden korkeus mitataan metreinä maanpinnasta kaavakartan määräysten mukaisesti. Rakentamiskorkeutta ohjaavat määräykset on sidottu tarkasti N2000 korkeusjärjestelmään.
3. Hankkeen yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään teollisuustoiminnalle tyypillisesti, tulevan toiminnan prosessin edellytysten perusteella. Erilaiset ratkaisut ovat mahdollisia prosessin toimittajasta riippuen, joten asian yksityiskohtainen kuvaaminen tai määrittely ei ole tarkoituksenmukaista kaavaprosessin yhteydessä. Yksityiskohtaisemmat ratkaisut ja suunnitelmat esitellään hankkeen investointipäätöksen jälkeen. Toiminta edellyttää yleensä erityyppisiä lupia ja menettelyjä, jotka ohjaavat yksityiskohtaista suunnittelua muun muassa suojaetäisyyksien, melun, hajun, säilytyksen ja varastoinnin näkökulmasta. Kaavamääräyksissä on ohjattu kyseisten asioiden huomioon ottamista siinä mittakaavassa, kuin on perusteltu Alueidenkäyttölain vaatimusten perusteella tehdä.
4. Maakuntakaavassa Hällörenin maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kaavamääräyksen mukaan alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja

luonnonperinnön arvot säilyvät. Teollisuushanke itsessään ei ulotu alueelle, eikä muuta alueen käyttötarkoitusta. Asemakaavahanke ei siis muuta alueen maankäyttöä eikä edellytä purkamista tai huvila-alueeseen kajoamista. Kaava-alueen suojavyöhykkeen ja lähimmän kyseisen arvoalueen kohteen väliin jää noin 90 metriä. Muilta osin Hällörenin maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö suuntautuu muuttuvan maankäytön alueelta pohjoiseen.

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. Hankkeen toteuttamista varten tarvittavat luvat ja menettelyt ohjaavat tarkemmin alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Kts. kohta 3.

Hällörenintie 42:n osalta kyseiselle kohteelle syntyy maisemallisia vaikutuksia, mutta vaikutusten voimakkuus on riippuvainen vuodenajasta ja katselupisteestä piha-alueella. Kokonaisuudessa maisemavaikutukset kyseiselle lomarakennuspaikalle eivät muodosta kohtuuttomia vaikutuksia loma-asumiseen.

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.

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.

5. Kuten luo-1 alueen määräyksessä on kirjoitettu, tulee suojelusta poikkeamiseen saada luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n mukainen poikkeamislupa.

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.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia.

1.5. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

1. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Kaavoituksessa on huomioitu riittäväällä tavalla valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joissa on myös onnettomuusvaarallista toimintoja/laitoksia koskevia alueidenkäyttötavoitteita.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia.

1.6. Pohjanmaan pelastuslaitos

1. Vastineessaan pelastuslaitoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaan lausuntoon todettiin, että saastunut sammutusvesi tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Pelastuslaitos katsoo, että saastuneen sammutusveden käsittelyn suunnittelun velvollisuus tulee esittää yleisenä kaavamääräyksenä (856/2012, 77 §).

Vastine:

1. Saastuneen sammutusveden käsittelyn suunnittelu sisältyy normaaliin investoinnin tarkempaan suunnitteluun. Kaavan yleismääräyksen kohdassa hulevesien hallinta ja käsittely on seuraava maininta: *”Likaisten hulevesien päästy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistumattomana on estettävä. Alueelle on laadittava tonttikohtaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen”*. Tässä yhteydessä likaisella hulevedellä on tarkoitettu myös saastunutta sammutusvettä. Asian selventämiseksi kyseistä kaavamääräystä tarkennetaan lisäämällä *”saastunut sammutusvesi”*. Muutos on luonteeltaan vähäinen, tekninen tarkastus, eikä se edellytä kaavan uudelleen nähtäville asettamista MRA 32 §:n mukaisesti.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Tarkistetaan ja korjataan yleismääräyksen kohtaa Hulevesien hallinta ja käsittely-
Tarkistetaan yleismääräys: *Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelyn toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä. Alueelle on laadittava tonttikohtaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsyvesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.*

Muotoon: *Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelyn toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien ja saastuneen sammutusveden pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä. Alueelle on laadittava tonttikohtaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen.*

1.7. Pietarsaaren vesi

1. Aikaisempaan lausuntoon ei ole lisättävää. Pietarsaaren Vedellä ei ole kaavaehdotusalueen välittömässä läheisyydessä vesi- ja jätevesiverkostoa. Lähin jätevesiviemäri sijaitsee n. 650 metrin päässä ja vesijohto 1100 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.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia

1.8. Väylävirasto

1. Väylävirastolla ei ole kaavaehdotuksesta lausuttavaa.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia

1.9. Pietarsaaren Museo

1. Alholmenin teollisuusalueella on pitkät perinteet, ja alueella on suuri merkitys kaupungin teolliselle historiassa. Kun teollistuminen alkoi Alholmenilla, siellä oli jo kesähuviloita sekä Alholmenilla että Hällörenilla.
2. Kaavassa teollisuusalue laajentuu suhteessa nykyiseen teollisuusalueeseen, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti alueen viihtyvyyteen.
3. Kaavassa on kuitenkin määrännyt viheralueiden hoidosta, ja oikein hoidettuina ne suojaavat viheraluetta kesähuvila-aluetta.

Vastine:

1. Kaavaselostuksessa on kuvattu teollisuusalueen kehittyminen ja laajentuminen vuodesta 1893 lähtien. Teollisuuslaitoksen alue on laajentunut ajan saatossa ja nyt tehtävä laajennus on voimassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen mukainen.
2. 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. Kaava on olemassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen mukainen.

Kaavanlaadinnan yhteydessä on laadittu maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä selvityksiä, sekä mallinnettu kaavan mahdollistaman rakenteen sijoittuminen ympäristöön.

3. Asia kirjattu muistiin.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia

1.10. Pietarsaaren Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.6.2025 § 64

1. Ympäristö- ja rakennuslautakunta ilmoittaa, ettei lautakunnalla ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

Muutokset kaavakarttaan/ määräyksiin:

- Ei muutoksia

2. Mielenpitoet

2.1. Yksittäinen henkilö

1. Mitä enemmän tiede edistyy, sitä paremmin ymmärrämme, miten monimutkaisesti luonto liittyy yhteen. Jos jotain pientä osaa liikautetaan, kokonaiset biotoopit saattavat romahtaa. Ihmettelemme, että teollisuudelle luvataan maata vaikutuksista välittämättä tai huolimatta siitä, ettei edes tiedetä, mitä alueelle rakennetaan.

Vastine:

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

Kaavoitus on useiden erilaisten intressien yhteensovittamista ja kaavaratkaisuja tehtäessä käydään myös laaja-alaista arviointia toimintojen yhteensovittamisen suhteen. Teollisuusalueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään kaikki saatavilla olevat synergiat olemassa olevasta toiminnasta, sekä tehostaa nykyisten hyödykkeiden ja sivuvirtojen käyttöä. Mikäli olemassa olevat suunnitelmat toteutettaisiin muualla, tarkoittaisi tämä koko teollisuusalueen perustamista muualle ja valtavan uuden infrastruktuurin ja verkoston rakentamista, jonka vaikutukset ympäristöön olisivat huomattavan suuret.

Hankkeen yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään teollisuustoiminnalle tyypillisesti, tulevan toiminnan prosessin edellytysten perusteella. Erilaiset ratkaisut ovat mahdollisia prosessin toimittajasta riippuen, joten asian yksityiskohtainen kuvaaminen tai määrittely ei ole tarkoituksenmukaista kaavaprosessin yhteydessä. Yksityiskohtaisemmat ratkaisut ja suunnitelmat esitellään hankkeen investointipäätöksen jälkeen. Toiminta edellyttää yleensä erityyppisiä lupia ja menettelyjä, jotka ohjaavat yksityiskohtaista suunnittelua muun muassa suojaetäisyyksien, melun, hajun, säilytyksen ja varastoinnin näkökulmasta. Kaavamääräyksissä on ohjattu kyseisten asioiden huomioon ottamista siinä mittakaavassa, kuin on perusteltu Alueidenkäyttölain vaatimusten perusteella tehdä.

Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta, jonka myötä teollisuusalue lähenee huvila-alueita noin 140 metriä. Asemakaavassa on määritetty alueita, joiden statukseksi on määritetty suojelualue, joten tältä osin asemakaava myös vahvistaa ja parantaa luonnon ja eliöiden menestymismahdollisuuksia alueella. Tämän lisäksi on huomioitava, että kaava on vähäistä poikkeamaa lukuunottamatta olemassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen mukainen, eli tältä osin suunnittelua ohjaa myös ylemmän tason suunnitelmat.

2.2. Yksittäinen henkilö

1. Muistutus koskee tontin Hällörenintie 42 etäisyyttä kaavoitetulle teollisuusalueelle, etenkin turvallisuutta ajatellen. Kaavaehdotuksessa todetaan, että kohteiden konsultointivyöhykkeiden tulee olla vähintään 1 km. Kuitenkin kaava-alueen suojavyöhykkeen ja lähimmän kyseisen arvoalueen kohteen (Hällörenintie 42) väliin jää vain noin 90 metriä.
2. Muistutus koskee viihtyisyyttä tontilla Hällörenintie 42. Kuva 53 Valokuvasovite 1 koskien rakennusten +35 m korkeutta ja tornimaisten rakennelmien +60 m korkeutta. Emme katso, että niiden vaikutukset olisivat vähäiset. Kyseiset rakennukset aiheuttaisivat päinvastoin kielteisiä vaikutuksia, koska puut eivät edes lehtien aikaan peitä näin korkeita rakennelmia.

Vastine:

1. 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 laitospohjainen ja se alkaa tyyppillisesti laitoksen kiinteistön rajasta.

TUKES on lausunut kaavaehdotuksesta seuraavalla tavalla: ***”Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.***

Tukesin näkemyksen mukaan kaavoituksessa on huomioitu riittävällä tavalla valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joissa on myös onnettomuusvaarallista toimintoja/laitoksia koskevia alueidenkäyttötavoitteita.”

2. Hällörenintie 42:n osalta kyseiselle kohteelle syntyy maisemallisia vaikutuksia, mutta vaikutusten voimakkuus on riippuvainen vuodenajasta ja katselupisteestä piha-alueella. Kokonaisuudessa maisemavaikutukset kyseiselle lomarakennuspaikalle eivät muodosta kohtuuttomia vaikutuksia loma-asumiseen. Loma-asutusalueen pääkäyttö ajoittuu kesäaikaan, jolloin lehtipuut peittävät näkymiä alueelle. Tämän lisäksi on huomioitava, että kaava on vähäistä poikkeamaa lukuun ottamatta olemassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen mukainen, eli tältä osin suunnittelua ohjaa myös ylemmän tason suunnitelmat.

2.3. Yksittäinen henkilö

1. Kaavasta ilmenee, että ehdotettua teollisuustoimintaa suunnitellaan n. 100–140 metrin etäisyydelle olemassa olevalta huvila-alueelta. 3D-mallista huolimatta kaavassa ei ole selviä näkymäkuvia niiltä huviloilta, joille kohdistuu eniten vaikutuksia. Tästä syystä todellisten visuaalisten vaikutusten arviointi on vaikeaa. Ehdotamme, että useilta huviloilta tullaan ottamaan täydentäviä valokuvia näkymistä, sekä päiväsaikaan että illalla/kesällä ja talvella.
2. Luo-1-merkinnällä osoitettu alue osoitetaan uudessa laadinnassa olevassa yleiskaavassa merkinnällä luo-3. Se tarkoittaa, että alueella on nykytiedon mukaan huomattavasti asemakaavaehdotuksessa ilmeneviä suurempia luonnonarvot. Kaavan alempi luokitus on siksi harhaanjohtava ja uhkaa heikentää ekologisesti herkan alueen suojelua. Ehdotamme, että luo-1-merkinnällä osoitettu alue päivitetään luo-3-alueeksi, tulevan yleiskaavan mukaisesti.
3. Liito-oravien kulkuyhteyden arvioidaan kulkevan kapean viheryhteyden kautta Luodontien yli. Katsomme, että tämä ratkaisu on liian epävarma. Liito-oravat ovat herkkiä elinympäristön katkeamiselle ja näin kapea yhteys uhkaa katkaista ekologisen yhteyden.
4. Melun osalta viitataan raja-arvoihin mallinnuksia tai skenaarioita esittämättä. Valo- ja välkevaikutuksia ei mainita lainkaan. Melu ja erilaiset äänitaajuudet vaikuttavat sekä ihmisiin että liito-oraviin kohdistuvaan stressiin. Pelkät desibelirajoitukset eivät selitä Hällörenin lähialueelle mahdollisesti aiheutuvia meluhaittoja. Ehdotamme, että melumallinnuksia tehdään todellisiin skenaarioihin perustuen ja erilaisissa tuuliolosuhteissa ja erilaisilla äänitaajuuksilla, joiden yhteydessä huomioidaan myös ajallinen kesto. Toivomme myös säännöksiä koskien kohdistettua valoa, yöaikaan rajoitettuja melutasoja ja välkesuojia.
5. Huomautamme, että vaikei huvila-alue sisällä kaava-alueelle, sille kohdistuu käytännössä kaavan vaikutuksia. Asemakaava muuttaa Hällörenintien luonnetta ja käyttöä, lisää raskasta liikennettä ja teollisuustoimintaa alueella, vaikuttaa hiljaisuuteen, häiriöttömyyteen ja luonnonympäristöön, luo mahdollisia turvallisuusriskejä, sekä uhkaa laskea kiinteistöjen arvoa ja alueen virkistyskäyttöä. Edellytämme, että nämä seikat huomioidaan myös kaavaselostuksessa, vaikutusten arvioinnissa ja asianosaisten kommunikoinnissa.
6. Toivomme, että huvilanomistajien kysymyksiin – muun muassa koskien suunniteltua vesihuoltoa ja mahdollisia vaikutuksia muihin liittymiin, kiinteistöjen arvoon ja vuokrausehtoihin – voitaisiin vastata. Keskustelut voitaisiin aloittaa tämän kaavaprosessin puitteissa.
7. Mikäli teollisuuden läsnäolo kyseisen kaavan mukaan vahvistuu entisestään, pelkäämme, että huvilan koettu virkistysarvo laskee entisestään. On mahdollista, etteivät huvilanomistajat halua enää asua huvilallaan koko kesää ja huoltaa aluetta pitkällä aikavälillä. Ehdotamme, että alueen jatkuvuus tullaan ottamaan esiin ennen kaavan

hyväksymistä. Toivomme myös kriteerejä taloudellisista korvauksista tai vakuutta arvonmenetystä vastaan.

Vastine:

1. Kaavan ehdotusvaiheessa laadittiin lisähavainnekuvia Hällörenin niemen huvila-alueelta asemakaava-alueen T/kem-alueen suuntaan. Havainnekuvia on laadittu varovaisuusperiaatetta noudattamalla niin sanotusti vahvimman vaikutuksen ajankohdan mukaisesti. Tässä tapauksessa käytettiin ajankohtaa, jossa lehti ei ole puussa ja näkymä teollisuusalueen suuntaan olisi voimakkain mahdollinen. Kesällä kun lehdet ovat puussa, näkymä teollisuusalueen rakennusmassaan peittyy lähes kokonaan, eikä näkymiä rakennusmassaan synny vähäistä enempää.

Hällörenin huvila-alue on erittäin peitteisellä alueella ja pääosa huvilarakenteesta sijoittuu nimen keskivaiheille ja pohjoisosiin. Kaavatyön aikana on sekä maastokäynnein, että 3D mallinnusten avulla tutkittu hyvinkin tarkasti aluetta ja etsitty mahdollisia kohteita, joille rakenteet voivat näkyä. Maisemavaikutusten arviointi Hällörenin niemen alueelle ja muualle on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 7.5.

2. Asemakaavamääräyksen luo-1 merkinnän sekä vireillä olevan yleiskaavan luo-3 määräykset ovat yhtenevät sillä erolla, että asemakaavamääräyksessä spesifioidaan alueen suojelun perusteena oleva laji, koska asemakaava on luonteeltaan yksityiskohtaisempi kaavamuoto suhteessa yleiskaavaan, joka on nimensä mukaisesti yleispiirteinen. Ristiriitaa kaavamääräysten suhteen ei ole laadittavana olevassa yleiskaavassa ja tässä asemakaavassa.
3. 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.
4. 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.

Hankkeen yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään teollisuustoiminnalle tyypillisesti, tulevan toiminnan prosessin edellytysten perusteella. Erilaiset ratkaisut ovat mahdollisia prosessin toimittajasta riippuen, joten asian yksityiskohtainen kuvaaminen tai määrittely ei ole tarkoituksenmukaista kaavaprosessin yhteydessä. Yksityiskohtaisemmat ratkaisut ja suunnitelmat esitellään hankkeen investointipäätöksen jälkeen. Toiminta edellyttää erityyppisiä lupia ja menettelyjä, jotka ohjaavat yksityiskohtaista suunnittelua muun muassa suojaetäisyyksien, melun, hajun, säilytyksen ja varastoinnin näkökulmasta. Kaavamääräyksissä on ohjattu kyseisten asioiden huomioon ottamista siinä mittakaavassa, kuin on perusteltu Alueidenkäyttölain vaatimusten perusteella tehdä.

Liito-oravan osalta kts. kohta 3.

5. Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia on täydennetty 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.

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

Asemakaavassa on osoitettu uusi liittymän paikka Hällörenintielle ja yhteys teollisuusalueelle. Kyseinen yhteys ei ole tarkoitettu palvelemaan teollisuusalueelle suuntautuvaa liikennettä vaan se on luonteeltaan pelastustie, jota käytetään vain tarvittaessa. Kaavan vaikutukset Hällörenintielle ulottuvat vain tälle alueelle.

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.

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

6. Katso kohta 5. Tulkintamme mukaan kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa huvila-alueen omistajille, rakennusten arvon osalta. Hällörenin huvila-alueen infrastruktuurin suunnittelu ja rakentaminen eivät vaikeudu teollisuusalueen mahdollisen laajentamisen vuoksi. Hällörenintien siirtäminen tarpeellisissa määrin ja uuden liittymän rakentaminen Luodontielle on teollisuuden vastuulla. Voimassa olevassa yleiskaavassa Hällörenin huvila-alue osoitetaan kaupunkipuistoksi, jolloin asemakaavan laatiminen tontteineen ja rakennusoikeuksineen on mahdotonta. Uudessa yleiskaavaehdotuksessa Hällörenin huvila-alue osoitetaan loma-asuntoalueeksi (RA/s), jossa uusi merkintä mahdollistaa tulevaisuuden asemakaavassa tonttien rekisteröimisen ja rakennusoikeuksien jakamisen muiden määräysten kanssa. Tämä tuo huviloiden omistajille paljon varmemmat ehdot vuokrausmahdollisuuksiin ja mahdollisiin tonttiosioihin liittyen tulevaisuudessa. Tämä muutos vaikuttaa myös kiinteistöjen arvoon myönteisesti.
7. Katso kohta 5. Tulkintamme mukaan kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa huvila-alueen omistajille, rakennusten arvon osalta. Teollisuuden ja huvila-alueen väliin suunnitellut suojelualueet on muotoiltu siten, että negatiivinen vaikutus huvila-asukkaiden virkistysarvoon on mahdollisimman pieni. Huvila-alueen asema ja sen jatkuvuus vahvistuvat merkittävästi, kun aluetta suojellaan yleiskaavassa tunnuksella RA/s (loma-asuntoalue, alue, jolla ympäristö säilytetään) ja mrky-12 (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema).

2.4. Yksittäinen henkilö

1. Olemme olleet huvilanomistajia (Hällörenintie) helmikuusta 2021 lähtien. Kaupungingeodeetti sanoi tällöin, ettei UPM:lla ole suunnitelmia laajentamisesta Hällörenin suuntaan. Olemme erittäin pettyneitä siitä, että muutama vuosi myöhemmin tätä kuitenkin ehdotetaan. Tehdasalueen laajentaminen vielä lähemmäs Hällörenin idyllistä aluetta olisi tuhoisaa sekä metsälle, eläimille, kasveille että meille huvilanomistajille. Huviloiden arvo romahtaa, emmekä voisi enää nauttia luonnosta ja rauhasta. Olemme erittäin pettyneitä, että kaupunki priorisoi tehdasta ja taloudellisia etuja luonnon ja meidän huvilanomistajien sijaan.

Vastine:

1. Hällörenin alueen arvoluokka ja arvot on tunnistettu ja kuvattu kaavaselistuksessa. Kaavan vaikutuksia arvioitu asianmukaisesti kaavaselistuksessa ja vaikutusten arviointia on täydennetty 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- aluetta noin 140 metriä. Kuten Alueidenkäyttölain säädöksessä 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.

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.

Tämän lisäksi on huomioitava, että kaava on vähäistä poikkeamaa lukuunottamatta olemassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen mukainen, eli tältä osin suunnittelua ohjaa myös ylemmän tason suunnitelmat.

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