

Dokument / asiakirja

BILAGA/LIITE 3

Projekt / projekti

VI-VII kaupunginosien asemakaavan laajennus, Pikkusahan alue

Utvidgning av detaljplanen i stadsdelar VI-VII, Lillsågsområdet

Datum / päivämäärä

13.6.2023

KASKINEN – KASKÖ

KOOSTE OAS-VAIHEEN PALAUTTEESTA

SAMMANSTÄLLNING AV PDB-SKEDETS RESPONS

SISÄLLYSLUETTELO / INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Lausunnot / Utlåtanden	2
1. Länsirannikon ympäristöyksikkö / Västkustens miljöenhet 23.11.2021	2
2. Österbottens räddningsverk / Pohjanmaan pelastuslaitos 29.11.2021	2
3. Caruna Oy 29.11.2021	3
4. Pohjanmaan museo / Österbottens museum 1.12.2021	3
5. Pohjanmaan liitto / Österbottens förbund 1.12.2021	3
6. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / NTM-centralen i Södra Österbotten 8.12.2021	4

OAS oli yleisesti nähtävillä 1.11.–1.12.2021. OAS:sta saatiin kuusi lausuntoa.

PDB har varit offentligt framlagt 1.11.–1.12.2021. Man fick sex utlåtanden om PDB.

Lausunnot / Utlåtanden

1. Länsirannikon ympäristöyksikkö / Västkustens miljöenhet 23.11.2021

I enlighet med naturinventeringen år 2005 ska strandområde lämnas obebyggt och dess miljövärden (lundartat alkärr, eventuellt häckningsområde för mindre hackspett) beaktas, samt gamla och murkna träd lämnas kvar. Även enligt naturutredningen 2021 finns på planområdets norra del för skogens mångfald särskilt viktiga livsmiljöer (bördiga lundområden) som ska bevaras.

I planeringen kan det även finnas behov av att beakta förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden.

Om fastigheter inom planområdet inte ansluts till vattentjänstverkets avloppsledningsnät ska behandlingen av avloppsvatten uppfylla krav i miljöskyddslagen (527/2014).

Med hänsyn till stamväg 67 i närheten ska Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992) beaktas. I bostadsområden, rekreatiomsområden i tätorter eller i deras omedelbara närhet bör bullernivån utomhus dagtid inte överstiga 55 dB och nattetid inte 45 dB.

Luontoselvityksen 2005 mukaan ranta-alue tulee jättää rakentamattomaksi ja sen ympäristöarvot (lehtomainen leppäsuu, mahdollinen pikkutikan pesimäalue) tulee huomioida sekä vanhat puut ja lahoppuut säilyttää. Myös luontoselvityksen 2021 perusteella alueen pohjoisosassa on metsän monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä elinympäristöjä (reheviä lehtoalueita), jotka tulee säilyttää.

Kaavoituksessa voi olla myös tarve huomioida edellytykset päästä jokamiehenoikeudella ranta-alueille.

Mikäli kaava-alueen kiinteistöjä ei liitetä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, tulee jätevesienkäsittelyn täyttää ympäristönsuojelulain mukaiset vaatimukset (527/2014).

Lähellä olevan kantatien 67 osalta tulee huomioida Valtioneuvoston päätös (993/1992) melun ohjearvoista. Asuinalueilla sekä taajamien virkistysalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä ulkomelun ei saa ylittää päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 45 dB.

2. Österbottens räddningsverk / Pohjanmaan pelastuslaitos 29.11.2021

Rekommenderar att avståndet mellan byggnaderna styrs med byggytor eller planbestämmelser, speciellt vid gemensamma tomtgränser, så att brandspridningsrisken minimeras.

Det ska beaktas Miljöministeriets anvisningar 22.6.2015 YM/501/2015 – hur risken för olyckor skall beaktas i planläggning och byggande. Metsä Board Abp:s fabrik, BB Logistics Oy, Wibax Tank Oy och Kaskisten Puutarha Oy finns för Kaskös del i Tukes förteckning över kemikalieanläggningars konsulteringszoner. Konsulteringszonstorlekarna varierar mellan 0,2–1,5 km. När omgivningen av objekt med risk för storolycka planläggs bör planläggaren bland annat beakta konsekvenser av byggande och annan verksamhet som planläggningen möjliggör samt konsekvenserna av potentiella olyckor. Miljöministeriet och TUKES har gett ut anvisningar för hur risken för olyckor ska beaktas i planläggning och byggande inom dylika anläggningars sfär. Om planändringar och betydande byggande inom konsulteringszonen bör utlåtande begäras av TUKES och räddningsverket. Dessutom skall om detta finnas information i PDB. T/kem-områdena varierar i de olika planerna (landskapsplan, generalplan).

Suosittelee rakennusten välisen etäisyyden ohjaamista rakennusaloilla tai kaavamääräyksiin, erityisesti yhteisillä tontinrajoilla, niin että palonleviämiskäsi minimoidaan.

Ympäristöministeriön ohje YM/501/2015 huomioitava – onnettomuusriskien huomioiminen kaavoituksessa ja rakentamisessa. Metsä Board Oyj:n tehdas, BB Logistics Oy, Wibax Tank Oy ja Kaskisten Puutarha Oy ovat Kaskisista Tukesin kemikaalilaitosten konsultointiväyhykkeiden listalla. Konsultointiväyhykkeet vaihtelevat välillä 0,2–1,5 km. Kun kohteen ympäristössä on suurionnettomuusriski, tulee kaavoittajan huomioida mm. vaikutukset rakentamiseen ja muuhun kaavan mahdollistamaan toimintaan sekä mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Ympäristöministeriö ja Tukes ovat julkaisseet ohjeita, kuinka onnettomuusriski tulee huomioida kaavoituksessa ja rakentamisessa tällaisten laitosten vaikutusalueella. Kaavamuutoksista ja merkittävästä rakentamisesta konsultointiväyhykkeellä tulee pyytää lausunto Tukesilta ja pelastuslaitokselta, josta täytyy löytyä tietoa OAS:Sta. T/kem-alueet vaihtelevat eri kaavoissa (maakuntakaava, yleiskaava).

3. Caruna Oy 29.11.2021

Alueen pohjoisosassa on Caruna Oy:n 20 kV sähköjakeluverkkoa. Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa, jonka seurauksena alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja sekä muuntamo/muuntamoita. Tarkemmin kantaa vaikutuksista sähköjakelun kannalta otetaan ehdotus-/luonnosvaiheessa. Tarvitavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

På den norra delen av området finns Caruna Oy:s 20 kV eldistributionsnätverk. På grund av planen växer elanvändningen en del, och som följd måste det dras nya kablar och transformator/transformatorer på planområdet. En noggrannare utredning över elfördelningen förväntas i utkast-/förslagsskedet. Elledningar som måste flyttas görs av Caruna och av kostnaderna för dessa svarar beställaren. En permanent plats krävs för elledningar ifall de skall flyttas.

4. Pohjanmaan museo / Österbottens museum 1.12.2021

Ei huomautettavaa.

Inget att anmärka.

5. Pohjanmaan liitto / Österbottens förbund 1.12.2021

Detaljplanen följer generalplanens målsättningar. Från PDB framkommer endast att höghusbyggande ska anvisas i områdets norra del, det borde även framgå hurdan stadsdel som man vill skapa i förhållandet till den övriga staden samt vilket förhållandet mellan olika bostadstyper är. Österbottens förbund vill lyfta fram vikten av att skapa en enhetlig grönområdesstruktur där tillgång till strandområden beaktas.

Planområdet finns på ett strandområde varför det är viktigt att beakta eventuella översvämningsrisker. För att främja en hållbar dagvattenhantering är det i den fortsatta planläggningsprocessen viktigt att redogöra hur dagvattenhanteringen kommer att lösas.

Förbund vill även lyfta fram användningen av förnybar energi, vilket med fördel kan tas i beaktande i detaljplanen. Träbyggande kan främjas, vilket samtidigt skulle bidra till en hållbar stadsutveckling.

Utöver de utredningar som nämns i programmet för deltagande och bedömning borde eventuella konsekvenser från närbelägna industri och hamnområde samt från stamväg 67 och järnvägen beaktas.

Asemakaava on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. OAS:sta käy ilmi vain, että alueen pohjoisosaan aiotaan osoittaa kerrostalorakentamista, tulisi myös käydä ilmi, millainen kaupunginosa aiotaan muodostaa suhteessa muuhun kaupunkiin sekä minkälainen eri asuntotyyppien suhde on. Liitto haluaa nostaa esiin yhtenäisen viheraluerakenteen tarpeen, jossa pääsy ranta-alueille on huomioitu.

Kaava-alueella on ranta-alueita, joten on tärkeää huomioida mahdolliset tulvariskit. Kestävän hulevesien käsittelyn edistämiseksi on jatkokaavaprosessissa tärkeää selvittää, kuinka hulevesien käsittely aiotaan ratkaista.

Liitto haluaa myös korostaa uusiutuvan energian käyttöä, joka voidaan huomioida asemakaavassa. Puurakentamista voidaan edistää, joka samalla edistää kestävästä kaupunkikehitystä.

OAS:ssa mainittujen selvitysten lisäksi tulisi huomioida myös mahdolliset vaikutukset läheisen teollisuuden ja satama-alueen sekä kantatien ja rautatien osalta.

6. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / NTM-centralen i Södra Österbotten 8.12.2021

Alueelta on laadittu luontoselvityksiä 2005 ja 2021, joiden mukaan huomionarvoisia kohteita ovat lepäsuoalue ja rehevät lehtolaikut. OAS:n mukaan 2008 laaditun pilaantuneisuustutkimuksen ja 2011 laaditun muinaisjäännösinventoinnin mukaan alueella ei ole erityisiä huomioitavia kohteita. Selvityksiä ei ole asetettu nähtäville yhdessä OAS:n kanssa, eikä niihin voida ottaa kantaa. Kaavahankkeiden valmistelujen yhteydessä tehdyt selvitykset tulisi asettaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa nähtäville.

OAS:ssa mainitaan 1.4.2018 voimaan tulleet uudistuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaava-asiakirjoissa olisi hyvä myös selventää VAT:ien keskeistä sisältöä suhteessa tähän kaavahankkeeseen.

ELY-keskus pitää Pikkusahan alueen kaavoitushanketta kaupungin koko ja kehitys huomioiden poikkeuksellisen merkittävänä. Asemakaavoitusta ohjaavan vuonna 2012 hyväksytyyn osayleiskaavan mukaisesti suunnittelualue on asuinpientalojen rakentamista varten osoitettua aluetta AP-1 ja AP/res kaavamerkintöjen ja määräysten mukaisesti. OAS:n yhteydessä ei ole esitetty perusteluita yleiskaavasta poikkeamiseen ja kerrostalorakentamisen tarpeeseen.

Alueen kokonaisvaltaisen suunnittelun kannalta olisi hyvä, jos tarkastelualueeseen sisältyisivät myös kaava-alueen ja eteläisen VL-alueen välinen alue sekä pohjoisessa urheilukentän ympäristö, jotka voivat olla mm. hulevesien hallinnan kannalta merkityksellisiä. Hulevesien huomioiminen on tarpeellista myös ilmastomuutokseen varautumisen kannalta. Kaavahankkeen yhteydessä olisi hyvä arvioida myös mahdollisia muita ilmastomuutokseen sopeutumiseen ja hillitsemiseen liittyviä keinoja. Yleiskaavassa AP-1-alueelle määrätyn alimman sallitun rakentamiskorkeuden + 2 m riittävyys on tarpeen tarkistaa Ilmatieteen laitokselta.

Kaskisten kaupungin valtakunnallisesti merkittävä ja arvokas keskustan ruutukaava-alue sijaitsee Pikkusahan alueen läheisyydessä. ELY-keskus esittää, että Pikkusahan alueelle suunniteltaisiin ja toteutettaisiin oikeusvaikutteisen yleiskaavan pohjalta kestävä kehityksen mukainen, laadukas, suunnittelualueen sekä lähialueen ominaispiirteet ja mittakaavan huomioiva moderni puurakentamisen alue.

För området har gjorts naturutredningar 2005 och 2021. Enligt naturutredningarna finns där beaktansvärda objekt som ett alkärrområde och bördiga mindre landområden. Enligt PDB finns det inga beaktansvärda objekt på området enligt 2008 uppgjorda utredning om föroreningar och år 2011 gjorda fornminnesinventering. Utredningarna har inte lagts till påseende i samband med PDB, så man kan inte ta ställning till dem. Utredningar gjorda i samband med planerna borde läggas till påseende så tidigt som möjligt.

I PDB nämns de uppdaterade riksomfattande målen för områdesanvändningen som trädde i kraft 1.4.2018. I planhandlingarna skulle det vara bra att även förtydliga det centrala innehållet av de målen i förhållande till detta planprojekt.

NTM-centralen anser att Lillsågsområdets planprojekt är exceptionellt betydande med tanke på stadens storlek och utveckling. Enligt delgeneralplanen som godkändes år 2012 och som styr detaljplaneringen är planeringsområdet för byggande av småhus AP-1 och AP/res i enlighet med planbeteckningar och bestämmelser. I samband med PDB har inte framförts grunder att avvika från generalplanen och behovet för höghusbyggande.

För en helhetsbedömning över området skulle det vara bra om det till granskningsområdet även skulle ingå området mellan plangränsen och det södra VL-området samt miljön vid idrottsplanen i norr. Dessa områden kan vara betydelsefulla för bl.a. dagvattenhanteringen. Beaktande av dagvatten är nödvändigt för att förbereda sig på klimatförändringen. I och med planprojektet skulle det vara bra att uppskatta även vilka andra medel som kunde acklimatisera och behärska klimatförändringen. I generalplanens AP-1-område är den lägsta tillåtna bygghöjd +2 m, denna borde kontrolleras med Meteorologiska institutet.

Det nationellt betydande och värdefulla rutplaneområdet i Kaskö stad ligger nära intill Lillsågsområdet. NTM-centralen föreslår, att man på Lillsågsområdet skulle planera och förverkliga ett modernt trähushusområde, som går enligt generalplanens rättsverkan för ett högklassigt område med hållbar utveckling som beaktar planeringsområdet och närområdets egenskaper samt skala.