

Leskinen Timo

Tohmajärven kunta
Kunnanhallitus
Järnefeltintie 1
82600 TOHMAJÄRVI

Vastinepyyntö

Vastine Niiralan osayleiskaavamuutoksen ehdo- tuksen palautteeseen

Lausunnot

Pohjois_Savon ELY-keskus

Ei huomautettavaa.

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Lausunto Niiralan osayleiskaavamuutoksen ja korttelin 22 asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta / Tohmajärven kunta

Tohmajärven kunta pyytää lausuntoa Niiralan osayleiskaavamuutoksen ja Niiralan asemakaava-alueen korttelia 22 koskevan asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksista. Kaavamuutosten tavoitteena on mahdollistaa lannoitteiden raaka-aineiden sekoittamisen, lannoitteiden pakkaamisen ja varastointiin liittyvän toiminnan sijoittaminen alueelle. Toiminnalle ollaan hakemassa ympäristölupaa aluehallintovirastosta sekä sijoituslupaa Tukesista, koska suunniteltu laitos on toimintaperiaatelaitos, jonka toiminta on Seveso-lainsäädännön mukaista. Kaavamuutosalueen pinta-ala on osayleiskaavassa noin 7,39 ha ja asemakaavassa noin 5,63 ha.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on hyväksytty ja kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavamuutosalueet sijoittuvat maakuntakaavassa kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealueella (kr-km) ja liikenteen kehittämiskäytävän (lk, Ysikäytävä) alueilla pääradan sekä valtatie 9:n varrelle. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös Niiralan rautatien liikennepaikka, joka on myös VAK-ratapiha.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut kaavan luonnosvaiheesta, mutta kaavoittajan lausuntojen ja vastineiden yhteenvedossa lausuntoa tai vastinetta ei ollut. Maakuntaliitto uudistaa luonnosvaiheen lausuntonsa ja toteaa, että Niiralan kaupan ja rajaliikenteen alueelle on maakuntakaavan näkökulmasta mahdollista sijoittaa suunniteltu laitos, kunhan kyseiselle kohdealueelle on mahdollista sijoittaa jatkossa tarpeen niin vaatiessa myös kauppaa ja rajaliikennettä palvelevaa toimintaa. Kaavamuutosalueen maakuntakaavallista merkitsemistapaa on myös jatkossa mahdollista tarkastella uudestaan, mikäli suunniteltu laitos saa tarvittavat luvat ja toiminta on Seveso-lainsäädännön alaista toimintaa. Kaavoitusviranomaisen kannattaa olla Tukesiin ja pelastusviranomaiseen yhteydessä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, kun kaavoitetaan vaarallisten kohteiden ympäristöä. Varhaisella yhteydenotolla varmistetaan kaavoitusprosessin sujuvuus. Tukesilta ja pelastusviranomaiselta on hyvä selvittää esim. osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheessa tarpeita myöhemmille lausunnoille ja viranomaisneuvotteluihin osallistumiselle.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa Niiralan kaavamuutosehdotuksista.

Vastine: Voimassa olevassa Niiralan yleiskaavassa ja asemakaavassa on laajat palvelun ja liike- ja toimistorakentamisen aluevaraukset, jotka mahdollistavat kauppaa ja rajaliikennettä palvelevan rakentamisen Niiralan alueelle.

Mahdollinen tuleva toimija on ollut yhteydessä jo Tukesiin ja prosessia on viety viranomaisten kanssa yhteistyössä. Tukesilta ja pelastusviranomaisilta on myös pyydetty lausunnot.

Lausunnon perusteella kaavaehdotusta ei tarvitse muuttaa.

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

Tukes

Asia	Niiralan alueen kaavamuutosehdotukset Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut Tohmajärven kunnan lausuntopyyntö, joka koskee Niiralan osayleiskaavamuutosehdotusta ja Niiralan asemakaava-alueen korttelia 22 koskevaa asemakaavamuutosehdotusta. Kaavamuutosten tarkoituksena on mahdollistaa lannoitteiden raaka-aineiden sekoittamisen, lannoitteiden pakkaamiseen ja varastointiin liittyvän toiminnan sijoittuminen alueelle. Kaavamuutosehdotuksissa sekä alueen osayleiskaavamerkinnäksi, että asemakaavamerkinnäksi tulisi T/Kem. Aiemmista samaa asiaa koskevista kaavamuutosluonnoksista on annettu Tukesin lausunto 30.10.2020, dnro 956/36/2020.
Lausunto	<p>Kaava-alue on suuronnettomuusvaarallisen teollisuustoiminnan näkökulmasta haastava, johtuen läheisistä asuin- ja majoitusrakennuksista. Nämä aiheuttavat rajoituksia sille, minkälaista toimintaa ja missä laajuudessa kaava-alueella voidaan harjoittaa. Toiminnan laatuun, laajuuteen ja sijoittumisedellytyksiin alueelle otetaan kantaa alueelle suunnitellun tuotantolaitoksen laajamittaisen kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin lupakäsittelyn yhteydessä.</p> <p>Kohteeseen suunniteltua toimintaa ja sen aiheuttamia vaikutuksia ympäristöön mahdollisessa onnettomuustilanteessa ei voida vielä tässä vaiheessa tarkemmin arvioida, koska Tukes ei ole käsiteltävänä olevan lupahakemuksen yhteydessä saanut riittäviä tietoja toimintaan liittyen.</p>
Lisätietoja	Lisätietoja lausunnosta antaa ylitarkastaja Miska Perkkio, 029 505 2090, miska.perkkio@tukes.fi .
Allekirjoitus	Tämän lausunnon on ratkaissut ylitarkastaja Aki Ijäs ylitarkastaja Miska Perkiön esittelystä.

Vastine: Lausunnossa ei ole esitetty huomauttamista itse kaavaratkaisuun. Kaavaselostusta on täydennetty lupaprosessiin liittyvien selvitysten perusteella. Merkitään lausunto tiedoksi.

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Niiralaan Tohmajärvelle on tarkoitus laatia osayleiskaavan sekä sen kanssa yhtäaikaaisesti asemakaavan muutos. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,39 ha. Kaavatyo koskee kiinteistöä 848-424-4-118.

Kaavamutoksella pyritään muuttamaan voimassa olevan osayleiskaavan mukainen palvelujen ja hallinnon alue teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Muutoksella pyritään mahdollistamaan lannoitteiden raaka-aineiden sekoittamiseen, pakkaamiseen ja varastointiin liittyvän toiminnan sijoittuminen alueelle.

Alueelle on sekä yleis- että asemakaavaehdotuksessa osoitettu Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan tai valmistavan laitoksen (T/kem).

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunut (11.11.2020) tätä hanketta koskevista kaavaluonnoksista, eikä ole lisättävää hulevesijärjestelyitä koskevaan ratkaisuun.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Pohjois-Karjalan ELY-keskus tuo esille, ettei kaavaehdotuksissa ole selvitetty MRL:n mukaisia kaavan toiminnallisia vaikutuksia riittävässä laajuudessa, jotta (Tkem) merkintää voitaisiin kaavoihin esittää.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen

toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Näitä selvityksiä kaavaehdotuksissa ei ole esitetty.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Frans Duldin ja ratkaissut johtava maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen.

Vastine: Kuten TUKES:n lausunnossa on todettu, alue on haastava läheisen asutuksen takia. TUKES:n Lausunnossa on myös todettu ympäristön asettavan rajoituksia siihen, minkälaista toimintaa alueelle voidaan sallia. Kaava ei siten yksin ratkaise toiminnan laatua ja volyyymia.

Tässä yhteydessä ei ole esitetty vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja, koska niitä ei ole. Alueelle tulee selostuksessa mainittua lannoitteiden sekoittamista ja pakkaamista tai kaava pysyy entisellään. Eli on olemassa vain 0-vaihtoehto ja kaavaratkaisu. 0-vaihtoehdosta ei tule mitään vaikutuksia.

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

Alueelle suunnitellun toiminnan vaikutukset on arvioitu sillä laajuudella kuin, tässä vaiheessa on mahdollista uskottavasti arvioida. Ajateltu toiminta ei aiheuta mitään rakentamispaineita tai merkittävä liikennettä. Itse prosessi ei myöskään aiheuta mitään päästöjä.

MRL:n 9 §:n ei edellyttä, että jonkin hypoteettisen mahdollisuuden vaikutuksia pitäisi arvioida. Eli mahdollisia vaaratilanteita TUKES arvioi lupaprosessissa. Samalla TUKES määrittä ne toiminnan ehdot, jolla alueelle tulee toimia.

ELY-keskuksen lausunnossa ei ole yksilöity mitenkään, mitä vaikutuksia tai millä laajuudella vaikutuksia tulisi arvioida. Kaava-asiakirjoissa on arvioitu mahdollista vaikutuksia sillä laajuudella ja tarkkuudella kuin se on mahdollista olemassa olevilla tiedoilla arvioida. Lupakäsittelyssä arviointi tarkentuu lisäinformaation perusteella.

Lausunnon perusteella kaavaehdotusta ei tarvitse muuttaa, mutta kaavaselostusta on täydennetty lupaprossiin liittyvien selitysten perusteella.

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

Väylävirasto

Lausunto Niiralan osayleiskaavamuutoksen ja korttelin 22 asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan ja osayleiskaavan ehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

VAK-ratapiha

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Väyläviraston vaarallisten aineiden rautatiekuljetukseen ja järjestelyyn tarkoitettu ns. VAK-ratapiha. Väylävirasto vastaa VAK-ratapihan turvallisuudesta ja muun muassa sammutusvesijärjestelmien kehittämisestä. VAK-ratapihan toimintaa ja lupa-asioita valvoo Liikenne- ja turvallisuusvirasto Traficom.

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksessa kuvatun vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittumisesta alueelle. Viitaten Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen kaavaluonnoksesta antamaan lausuntoon muistutamme, että kunta kiinnittää huomiota sammutusveden saatavuuteen alueen kaikkien vaarallisia aineita käsittelevien ja kuljettavien toimijoiden tarpeisiin. Kaava-alueen toimija vastaa kaikista tontilla tapahtuvan toiminnan edellyttämistä luvista ja turvallisuusvaatimuksista.

Radan stabiliteetti

Kaavamuutosalue on olemassa olevaa teollisuusaluetta, jossa lähimmät rakennukset sijaitsevat aivan rautatiealueen rajassa kiinni. Väylävirasto muistuttaa, että kaikki työskentely Väyläviraston rautatiealueella - myös rakennusten tai yksityisraiteiden korjaus- ja huoltotyö - vaativat sopimuksen rautatiealueella työskentelystä (ratalaki 36 §). Lisätiedot sopimuksesta: <https://vayla.fi/palveluntuottajat/ammattiliikenne-raiteilla/lomakkeet-ja-luvat>

Mikäli tontin rakentaminen edellyttää muutoksia tontin kuivausolosuhteisiin tai tontin rakentaminen vaatii vähäistä suurempaa maan muokkausta, tulee tästä pyytää Väyläviraston lausunto (ratalaki 37 §, 39 §). Rautatien suoja-alue ulottuu kaava-alueen kohdalla 30 metriä lähimmän raiteen keskilinjasta tontin puolelle. Lausuntopyyntö voidaan lähettää normaalin naapurinkuulemisen yhteydessä.

Edellä mainituissa muutostöissä tulee huomioida mahdolliset vaikutukset radan stabiliteettiin ja kuivatukseen. Radan stabiliteetti on suunnittelussa huomioitava Liikenneviraston ohjeen B15 Radan stabiliteetin laskenta, olemassa olevat penkereet mukaisesti https://julkaisut.vayla.fi/pdf4/rhk_b15_radan_stabiliteetin_laskenta.pdf

Lähtökohtaisesti hulevesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Uuden rakentamisen seurauksena lisääntyvät hulevedet, myös rankkasateet huomioon ottaen, ei saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Tarpeen mukaan selvitettävä muutokset virtaamissa ja tarvittavat toimenpiteet. Mikäli uusia hulevesiä johdetaan radan alittavan rummun kautta, tulee selvittää rummun kapasiteetin riittävyys. Tarvittaessa on toteutettava viivytyksaltaita tai lisättävä rummun kapasiteettia. Vastuu kustannuksista on kunnalla/alueen toteuttajalla.

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

Louhintatyöt

Mahdollisten louhintojen osalta rautatien läheisyydessä on noudatettava Liikenneviraston ohjetta Louhintatyöt rautatien läheisyydessä (Liikenneviraston ohjeita 23/2013), joka on saatavissa Väyläviraston verkkosivuilta osoitteesta <http://www.vayla.fi/julkaisut/ohjeet>.

Liittymälupa valtion rataverkkoon

Kaavamuutosalueella sijaitsee yksityisraiteita, jotka liittyvät valtion rataverkkoon tontin etelälaidassa. Yksityisraiteiden sijoittamisesta ja liittymisestä valtion rataverkkoon on olemassa voimassa oleva sopimus raiteen omistajan ja Väyläviraston välillä (ns. yksityisraidesopimus).

Muistutamme, että yksityisraiteen käyttö edellyttää lisäksi Liikenne- ja turvallisuusvirasto Traficomien myöntämää turvallisuuslupaa (<https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/rataverkon-haltijan-turvallisuuslupa>). Ratalakia sovelletaan myös yksityisraiteisiin ratalain 2 §:n mukaisesti.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Lausunnossa ei ole esitetty muutosta kaavaehdotukseen. Lausunnossa esille otetut asiat radan stabiliteettiin ja kuivatukseen, mahdollisten louhintatöiden vaikutukseen sekä liittymälupaan ovat asioita, joita ei ratkaista kaavoituksella. Ne asiat huomioidaan jo lainsäädännön perusteella toteuttamisen ja toiminnan yhteydessä.

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

Muistutukset

Muistutus 1:

**1. Kiinteistö 848-424-4-118:n lähin naapuri kiinteistö 848-424-4-131.
Kiinteistömme 848-424-4-131 kaavan tarkistusta tai muutosta.**

Tässä kannanottoni koskien kiinteistömme 848-424-4-131 kaavan tarkistusta tai muutosta.

Niiralan asemakaavan vuoden 2012 päivityksen mukaan kiinteistömme 848-424-4-131 on AP-asuinpientalojen korttelialuetta, jossa voi rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. RO e=0,2. Kaksi kerrosta sallittu.

Joulukuussa 2020 tutustuin vuonna 2018 tehtyyn osayleiskaavan tarkastusehdotukseen, jossa AP-kiinteistömme ja naapurin RM-kiinteistö oli muutettu P-alueeksi ilman omistajien hyväksyntää/kuulemista. Muutos ei tuotu tietoomme kuin vasta nyt.

Ostin 2010 asuinkiinteistön purkukuntoisena AP-rakennusoikeuksilla.

En voi hyväksyä kiinteistömme muuttamista P-alueeksi. Sen sijaan hyväksyn kaavan muuttamisen AL-asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, joka sallii asuin-, majoitus-, myymälä-, palvelu- ja ravintolarakennusten ja yhdistettyjen tilojen rakentamista (II kerrosta, RO e=0,3).

**2. NIIRALA, KORTTELIN 22 ASEMAKAAVAN MUUTOS · NIIRALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS
Kiinteistö 848-424-4-131:n omistajan kannanotto koskien kiinteistö 848-424-4-118:n muuttamista
T/kem-alueeksi.**

Kiinteistö 848-424-4-118 sijaitsee kiinteistöni vieressä. Kemiallisten aineiden säilyttäminen kiinteistön 848-424-4-118 alueella niin lyhyellä etäisyydellä kiinteistöstäni tuo mukanaan mahdollisia terveyshaittoja, nostaa palovaaran riskiä alueella sekä voi negatiivisesti vaikuttaa kiinteistöni asuin- ja majoitushuoneistojen kehityssuunnitelmiin ja huoneistojen jälkimyyntiarvoon sekä majoituskysyntään.

Rajan läheisyys ja kaunis luontoympäristö tekee tästä alueesta sopivan matkailu- ja majoitustoiminnan, liiketoiminnan sekä rahti- ja varastointitoiminnan kehittämiseen. Vaikka vuodet 2014–2020 ovat olleet haasteellisia, ei saa tulevaisuutta poissulkea.

Kannustan yritystoiminnan tukemista, mutta en voi hyväksyä kiinteistön 848-424-4-118 muuttamista T/Kem-alueeksi ja kemiallisten aineiden säännölliseen käsittelyyn tai säilyttämiseen.

Jos kaikesta huolimatta alueesta päätetään tehdä T/kem-alue:

- toimijalla on oltava laajat vastuuvakuutukset;
- muutos ei saisi aiheuttaa rajoitteita/byrokratiaa tai muuten negatiivisesti vaikuttaa naapureiden kiinteistöjen ja meidän kiinteistömme 4:131 tulevaan kehittämiseen ja käyttöön;
- muutos ei saisi aiheuttaa meille ylimääräisiä kustannuksia esimerkiksi vakuutuksissa tai rakentamisessa.

Vastine:

- 1. Tämä kaavamuutos ei käsitä muistuttajan omistamaa kiinteistöä 848-424-4-131. Ko. kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu P-alueeksi, mutta asemakaavassa se on AP-*

Tohmajärven kunta
Niiralan osayleiskaavan muutos

korttelialuetta ja rakennustehokkuus on 0,20. Yleiskaavan muutoksella ei olla muuttamassa merkintää miksikään. Asemakaava on yksityiskohtaisempi kaava, jonka perusteella muistuttajan tilan rakennusluvut myönnetään.

- 2. Alueen kiinteistöjen arvo säilyy parhaiten, jos alueella on vireää yritystoimintaa ja työpaikkoja. Tyhjä teollisuus- ja varastorakennukset vähentävät alueen haluttavuutta. Se minkäläistä toimintaa olemassa olevissa halleissa harjoitetaan, ei suuresti vaikuta kiinteistöiden arvoon. Ajateltu toiminta ei aiheuta oleellista häiriötä, koska kaikki toiminta tapahtuu sisätiloissa ja toiminnasta ei sinänsä aiheutu suoranaista haittaa. Toiminnan vaatima liikenne ei ole myöskään merkittävää.*

Kaavamääräyksissä ei voida määrätä tulevan toimijan vakuutuksista.

Koska kaavaa ei muuteta mitenkään muistuttajan kiinteistön osalta, ei muutoksella ole mitään vaikutusta rakentamiseen tai kiinteistön kehittämiseen.

Muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaista seikkaa, jonka takia kaavaehdotusta tulisi muuttaa.

FCG Finnish Consulting Group Oy



Timo Leskinen
DI