



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen toimiala/ Kaavoitus
PL 133
87101 Kajaani

kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 27.11.2024

Lausunto poikkeamislupahakemuksesta, Kehräämöntie 8, Kajaani (205-8-91-1)

Hakija Kiinteistö Katera Oy on jättänyt 27.11.2024 Kajaanin kaupungille poikkeamislupahakemuksen n. 4500 k-m² teollisuusrakennuksen rakentamiseksi Petäisenniskan kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 205-8-91-1 (Kehräämöntie 8). Kortteli on varattu voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.2004) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen rakennuksiin ei saa sijoittaa kellaritiloja ja puhdistamattoman tai tutkimattoman rakennuspaikan maaperän PAH-pitoisuus on tutkittava ennen rakentamista ja tarvittaessa kunnostettava.

Alueella on pilaantunutta maa-ainesta. Kajaanin kaupunki pyytää lausuntoa pilaantuneen maa-aineksen ja kaavasta poikkeavan toiminnan mahdollisesti aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi.

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella on toiminut VR:n kyllästämö, jossa on käsitelty ratapölkkyjä kreosoottijlyllä 1960- ja 1970-luvuilla. Maaperän on todettu olleen kreosoottijlyyn maaperään pääseminen vuoksi pilaantunutta. Kohteen maaperää on kunnostettu vuosina 2001 ja 2002, jolloin pilaantuminen todettiin huomattavasti alun perin arvioitua laajemmaksi. Pilaantuneisuutta selvitettiin lisätutkimuksilla vuosina 2002 ja 2003.

Kohteen maaperän viimeisin kunnostustyö tehtiin syksyllä 2005. Kunnostusalueelta poistettiin sellaiset maa-ainekset, joiden haitta-ainepitoisuus ylitti silloiset SAMASE-raportissa esitetyt raja-arvot. Alueen maaperästä poistettiin lisäksi kaivun yhteydessä erilaisia jätteitä. Alue jaettiin ennen puhdistustyötä alueisiin I-V. Alueelle jäi joiltain osin haitta-ainepitoisia maamassoja. Ympäristökonsultin (Suomen IP-Tekniikka Oy) 13.2.2006 laatimassa pilaantuneen alueen kunnostuksen loppuraportissa todetaan, että ”puhdistuksen jälkeen kaupungin kaavoittama alue on vapaasti hyödynnettävissä puisto-, pysäköinti- ja varastoalueena. Lisäksi suurelle osalle aluetta voidaan rakentaa kellarittomia toimisto- tai muita työpaikkarakennuksia”.

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-1) asemakaavamääräyksessä mainitaan, että ”rakennuksiin ei saa sijoittaa kellaritiloja. Puhdistamattoman tai tutkimattoman rakennuspaikan maaperän PAH-

02.12.2024

pitoisuus on tutkittava ennen rakentamista ja kunnostettava”. Kainuun ELY-keskus maaperän pilaantuneisuutta valvovana ympäristönsuojelulain 135 §:n mukaisena viranomaisena tulkitsee edellä mainittua määräystä siten, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamisen tarve tulee selvittää vähintäänkin rakentamisen aikaisena aistinvaraisena tarkkailuna, jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä selvitä maaperän tilaa tutkimattomilta alueilta etukäteen maaperän pilaantuneisuuden kaira- tai koekuoppatutkimuksilla. Edettäessä aistinvaraisella tarkastelulla, tulee maaperän pilaantuneisuus selvittää tarkemmin ja pilaantunut maaperä tarvittaessa puhdistaa, mikäli kreosootin tai yleensä öljy-yhdisteiden tekemiä tummentumia tai hajua havaitaan. Etukäteen tehtävä maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen kaira- tai koekuoppatutkimuksilla on kuitenkin suositeltavin vaihtoehto. Hankkeeseen ryhtyvän on syytä perehtyä aiemmin tehtyihin tutkimus- ja kunnostusraportteihin tutkimattomien alueiden selvittämiseksi.

Kaavasta poikkeaminen

Voimassa olevan asemakaavan, johon poikkeamista haetaan, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt vuonna 2004. Kaavaan liittyvän kaavaselostuksen mukaan toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kaavaselostuksesta saadun selvityksen mukaan indeksillä varustetulla kaavamerkinnällä (KTY-1) on erityisesti haluttu korostaa maaperän tutkittavuutta ennen rakentamista ja tarvittaessa kunnostettava alue. Kun huomioidaan kaavan hyväksymisvuosi (2004) ja vuonna 2006 on laaditun loppuraportin loppuarvio, Kainuun ELY-keskus ei näe estettä poikkeamiselle.

Haetun poikkeamisen myötä tontin/rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuisi toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY-1) konepajan tuotantohalliksi eli teolliseen toimintaan. Hakemusasiakirjoista ei ilmene, onko haettu käyttötarkoituksen muutos rinnastettavissa ympäristöhäiriöttömään toimintaan. Koska tuotantoa varten rakennetaan hakemuksen ja asemapiirroksen mukaisesti konepajan tuotantohalli, Kainuun ELY-keskus ei näe estettä poikkeamiselle. Toiminnassa tulee silti huomioida, ettei toiminta aiheuta melua, joka ylittäisi kaavan yleisissä määräyksissä annetut ohjearvot. Koska lähimmät omakotitalot sijaitsevat n. 200 metrin päässä toimitilatonteista, sekä poikkeamisen että rakennus-/rakentamisluvan yhteydessä on varmistettava, että viereisellä Variskankaan asuinalueella melutaso jää Valtioneuvoston ohjearvojen alapuolelle.

Päätelmä

MRL 171 §:ssä on säädetty poikkeamistoimivallan ohella poikkeamisen edellytyksistä. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja 4 kohdan mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

02.12.2024

Kun huomioidaan vuonna 2006 laaditun loppuraportin loppuarvio ja siinä annetut reunaehdot, aistinvaraiset havainnot toteuttamisen yhteydessä ja että käyttötarkoituksen muutosta arvioitaessa huomioidaan Variskankaan asuinalueen terveellisyys ja viihtyisyys, Kainuun ELY-keskuksen tulkinnan mukaan edellä mainitut poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Sirpa Lyytinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Regina.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet johtava ympäristöasiantuntija Tatu Turunen ja ympäristöasiantuntija Jenni Moilanen.

Tämä asiakirja KAIELY/276/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/276/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lytinen Sirpa 02.12.2024 12:29

Ratkaisija Regina Timo 02.12.2024 12:33