

Tämä on kaavan liitteeksi tarkoitettu lyhennelmä muistiosta, josta on henkilöiden nimitiedot poistettu.

1.3.2022

Muistio

Kalajoen Hiekkasärkkien mantereenpuolen osayleiskaava

Kokous:	Viranomaistyöneuvottelu pohjavesiasioista		
Paikka:	Teams		
Aika:	keskiviikko 23.2.2022 klo 9.30-11.10		
Osallistujat	ELY-keskus	6 edustajaa	
	Kalajoen kaupunki	2 edustajaa	
	AFRY	1 edustajaa	
	Sweco	2 edustajaa	

1 Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Valittiin puheenjohtaja ja muistion laatija.

2 Kaavoituksen tavoitteet

Kalajoen kaupungin edustaja kertoi kaupungin tavoitteista kaavoituksen suhteen ja esitteli kaavoituskatsausta. Hiekkasärkkien mantereenpuolen osayleiskaavan laatiminen on kaupungin kaavoituksen ykköshanke tällä hetkellä. Alueen kehittämistä matkailun tarpeisiin on suunniteltu jo pitkään. Kaavoitusta on edeltänyt matkailun kehittämissuunnitelman laatiminen ja kaavasuunnittelu on käynnistynyt vuonna 2018. Kaavaa varten on laadittu laajoja selvityksiä ja viime vuosina kaavatyö on ollut pitkään keskeytyksissä pohjavesialueiden suojelusuunnitelman laatimisen ja henkilövaihdojen vuoksi. Nyt pohjavesien suojelusuunnitelmaluonnos on valmistunut, ja kaavaa on tarkoitus edistää aktiivisesti vuoden 2022 aikana.

3 Kaavoituksen tilanne

Sweco esitteli kaavatyön tilannetta ja alustavan kaavaluonnoksen.

Hiekkasärkät on valtakunnallisesti tärkeä ja voimakkaasti kehittyvä matkailu- ja virkistyskeskus. Matkailun kehittämiseen mantereenpuoleisella alueella kohdistuu hyvin monenlaisia toiveita ja odotuksia eri tahoilta. Aluetta halutaan kehittää suurten tapahtumien ”tapahtumakaupunkina”, mutta toisaalta myös tiiviinä majoitus-, ohjelma- ja liikuntapalveluiden alueena. Alustavassa luonnoksessa on huomioitu kaavoituksen kuluessa esille tulleita epävarmojakin suunnittelutavoitteita kuten lentokentän laajenemismahdollisuus, matkailutoimintojen ja tieverkon laajentaminen lentokentän eteläpuolelle ja tapahtuma-aikainen leirintäalue tapahtumakaupungin ydinalueelle. Tapahtumat vaativat erikseen laajoja pysäköintiratkaisuja, ja yritysten osalta pysäköinti ratkaistaisiin pääasiassa tontikohtaisesti. Näihin asioihin toivotaan tarkempia kannanottoja pohjavesien suojelua ajatellen.

Kaavoitusta varten on laadittu laajat selvitykset. Alueelle kohdistuu paljon huomioitavia arvoja ja yhteensovittavia asioita, joten reunaehtojen määrittäminen ja rajanveto on tärkeää. Tämän neuvottelun jälkeen aluetta koskevia, osin ristiriitaisiakin kehittämistavoitteita on edelleen tarve tarkentaa yhteistyössä kaupungin ja

matkailupuolen kanssa, joten keskustelu pohjavesiasioiden huomioimisesta ja suojelutavoitteista on tarpeen käydä tässä vaiheessa.

Uusi mantereenpuolen matkailukeskittymä sijoittuu alustavassa kaavaluonnoksessa tärkeälle pohjavesialueelle, mutta se on rajattu Hiekkasärkkien vedenottamon ohjeellisen lähisuojavaoähykkeen ulkopuolelle. Rakentamiseen varattavat alueet ovat suunnitteluprosessin kuluessa kovasti tiivistyneet ja keskittyneet alkuperäisistä ajatuksista. Viimeisimmän alustavan luonnoksen mukainen rakenne mahdollistaisi aluetehokkuuksien avulla arvioituna enintään noin 80 000 kerrosneliometriä rakentamista ja 3000 vuodepaikkaa, kun Kalajoen matkailun kasvutavoitteet ovat olleet 4000 vuodepaikkaa ja jopa 120 000 kem. TP-2 -merkinnällä olevalle ydinalueelle tavoitellaan valtatieliittymän tuntumaan maamerkiksi korkeampaa, jopa 6–10-kerroksista rakentamista ja muulle ydinalueelle noin 3-4 -kerroksista matkailua palvelevaa yritys- ja työpaikkarakentamista. RM-alueille tavoitellaan noin 2-kerroksista rakentamista. Lisäksi kaava mahdollistaisi rakennettuja ulkoliikunta-alueita ja sisäliikuntatiloja.

Keskusteltiin päälystetyn lentokenttäalueen hyödyntämisestä päiväkävijöiden pysäköintiin ja myös purkamaan merenpuolen matkailualueen ajoittaista paikoitustarvetta. Kenttä on ns. ”korpikenttä”, jonka ilmatilaa ei valvota mitenkään. Kenttä on kaupungin alueella ja lentoliikenne vähäistä, mutta nykyisessä tilanteessa kaupungilla ei ole keinoja kentän tilapäiseen sulkemiseen. Voisiko keinoja olla jatkossa?

4 Kannanotot pohjavesiasioihin

Pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaluonnos:

- Pohjavesien suojelusuunnitelma on kaupungin laatima ohje pohjavesien huomioimiseksi ja riskien tunnistamiseksi alueen toiminnoissa. AVI ei päätä pohjavesien suojelusuunnitelmasta, mutta antaa siitä lausunnon.

Pohjavesiselvitysten riittävyys ja pohjavesien suojelu:

- Maakuntakaavassa Kourinkankaan pohjavesialue on määritetty seudullisesti tärkeänä pohjavesivöhykkeenä. Hiekkasärkkien ja Siipon vedenottamot ovat Kalajoen kaupungin tärkeimmät vedenottamot.
- Vedenottamoiden lähisuoja-alueita ei ole tarkennettu uuden pohjavesien suojelusuunnitelman yhteydessä. Hiekkasärkkien ja Siipon vedenottamoiden ohjeellisen lähisuojavaoähykkeen rajausta perustuu aiempiin v. 2011 arvioihin, mutta alueet on yhdistetty.
- ELY-keskus esitteli aiempaa tutkimuskarttaa, jonka perusteella vedenoton vaikutusalue ulottuu oletettavasti laajemmalle koilliseen kuin nyt lentokentän laitaan rajattu ohjeellinen lähisuojavaoähyke.
- Kaavoitusta varten tulee tehdä tarkempi, mittauksiin perustuva pohjavesiselvitys vedenoton vaikutusalueesta. Pohjavesiselvitys tulee tehdä kesällä täysimääräisen vedenoton mukaisesti, joilloin vaikutusalue on laajimmillaan ja määrittää vedenottamon suoja-alue tarkasti.
- AVI:lle tulee tehdä hakemus lähisuojavaoähykkeestä (käsittelyaika on noin 1 vuosi)
- Kesän pohjavesiselvitystä varten pitää tarkastaa alueen pohjavesiputkien kunto ja riittävyys
- Vedenoton määrässä on suurta vaihtelua kulutuksen mukaan, Hiekkasärkän vedenottamolla vaihteluväli noin 1500–4000 m³/d
- Hiekkasärkkien vedenottamon eteläpuoliselle alueelle ei voi tulla mitään rakentamista tai uutta maankäyttöä.

- Valtioneuvoston päätöksen mukaisilla harjunsuojelualueilla on tavoitteena säilyttää pintatopografia ennallaan rikkomatta sitä esim. tiestöllä.
- Suojelustatus koskee myös Vesipostin varavedenottamoita, jonka osalta kaavan vaikutukset tulee arvioida ja ottaa huomioon.
- Pohjavedenpinnan korkeudesta on käyttökelpoista tietoa kesältä 2021. Etäisyys maanpintaan on paikoitellen vain 2 m.
- Yleiskaavoitukseen kuuluu myös hulevesisuunnittelu ja yleiskaavatasoinen hulevesitarkastelu. Kaikki läpäisemätön pinta, kuten päällystetyt tiet, vähentää imeytyvän pohjaveden määrää alueella.
- Nykyisen merenpuoleisen matkailualueen paikoitustarvetta ei tulisi ratkaista toteuttamalla sitä varten uusia pysäköintialueita tärkeimmille pohjavesialueille, valtatie toiselle puolelle.

Pohjavesialueiden vaikutus kaavan toteuttamiseen ja rakentamiseen ja maankäytön reunaehdot voidaan määrittää tarkemmin vasta kesän 2022 pohjavesiselvityksen tietopohjalta:

- mahdollinen paaluperustus voi rikkoa pohjavesikerroksen, jolloin sen vaikutukset pohjaveden tilaan tulee arvioida
- Alueelle ei voida toteuttaa maalämpökaivoja (edellyttää vähintään vesilain mukaista lupaa AVI:lta), mutta kaukolämpöverkon toteuttaminen saattaisi olla mahdollista
- Esitetty tieverkko ja sen suojaustarve vaatii tarkempaa tarkastelua, siihen voidaan ottaa kantaa vasta kesän pohjavesiselvityksen tulosten pohjalta
- ei rakentamista kellarikerrokseen

5 Jatkoimenpiteet

Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma etenee lausunnoille, ja siitä saadaan AVI:n ja ELY:n lausunnot keväällä.

Kesällä 2022 tehdään tarkempi mittauksiin perustuva pohjavesiselvitys kaupungin toimesta ja määritetään Hiekkasärkkien vedenottamon lähisuojavyöhyke, jolle haetaan vesilain mukaista lupaa AVI:lta.

Aluetta koskevia maankäytön kehittämistavoitteita tarkennetaan ja priorisoidaan.

Pohjavesiselvityksen jälkeen järjestetään toinen työneuvottelu pohjavesiasioista maankäytön reunaehtojen määrittämiseksi.

Kaavaluonnos asetetaan kesän pohjavesiselvityksen jälkeen nähtäville.

Kaavoituksella on aikataulupaineita. Vaikka luonnoksen nähtävilläolo viivästyy, syksyllä kaavaluonnoksen valmiusasteen tulisi olla sellainen, että kaava voisi edetä viiveettä kaavaehdotukseksi edistämään tulevia hankkeita.

6 Muut asiat

7 Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päättyi klo 11.10.

Aineisto:

alustava kaavaluonnos (pieniä tarkennuksia 21.1.2020 luonnokseen)
 11.11.2019 viranomaistyöneuvottelun muistio
 Kalajoen pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, luonnos 22.12.2021