



Kokkolan kaupunki
ASEMAKAAVA – Isonkedontien länsipuoli

Kaavaselostus 26.4.2023

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	3
2	Tiivistelmä / Sammandrag	4
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Suunnittelualan nykytila	5
3.1.1	Luonnonympäristö.....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Maanomistus	9
3.3	Suunnittelutilanne	9
3.3.1	Maakuntakaava	9
3.3.2	Yleiskaava	9
3.3.3	Asemakaava.....	10
3.3.4	Rakennusjärjestys	11
3.3.5	Pohjakartta	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.1.1	Osalliset	12
4.1.2	Vireilletulo	12
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	12
4.1.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
5	Asemakaavan kuvaus	14
5.1	Kaavaratkaisu.....	14
5.1.1	Kaavaluonnos	14
5.2	Mitoitus	15
5.3	Kaavan vaikutukset.....	15
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
6	Asemakaavan toteutus.....	16

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Erillisenä asemakaavakartta mk 1:2000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 26.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaava – Isonkedontien länsipuoli	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 26.4.2023	
Alueen määrittely:	Asemakaavan koskee kiinteistöjä 272-419-4-49, 272-419-4-87 ja 272-419-4-175. Asemakaavalla muodostuu korttelit 1228 ja 1229, osa kortteleista 1226 ja 1227 sekä viher- ja katualuetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kokkolan kaupunki Kauppatori 5, PL 43 67100 Kokkola Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen +358 44 780 9360 jouni.laitinen@kokkola.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:	KH 14.3.2022 § 108	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kokkolan kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen kokouksessaan 14.3.2022 § 108. Kaavoitus on tullut ajankohtaiseksi yksityisen hakemuksesta. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen peltoalueelle uutta asuinrakentamista.

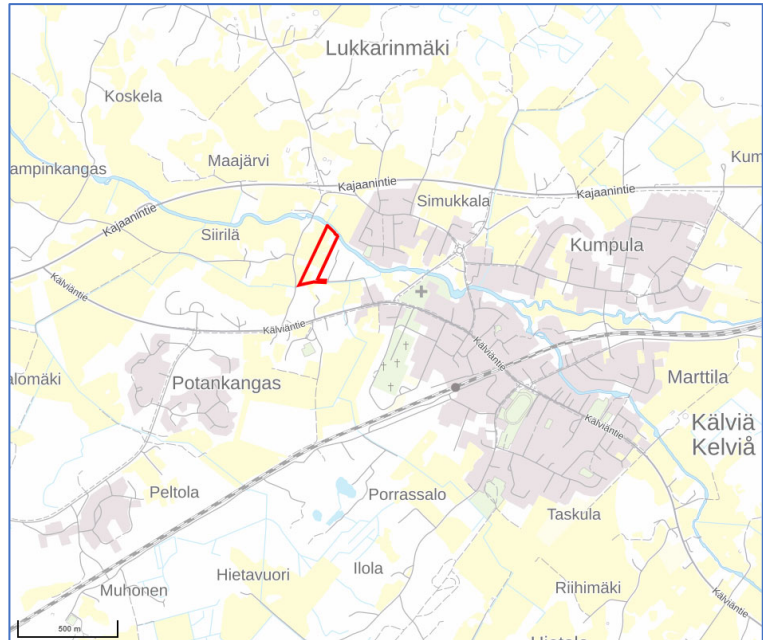
Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan laajennus. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 272-419-4-49, 272-419-4-87 ja 272-419-4-175. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet sekä kerrokorkeudet. Asemakaavan laadinnassa huomioidaan alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY); *Kälviän kirkonkylän*, reunalle sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.



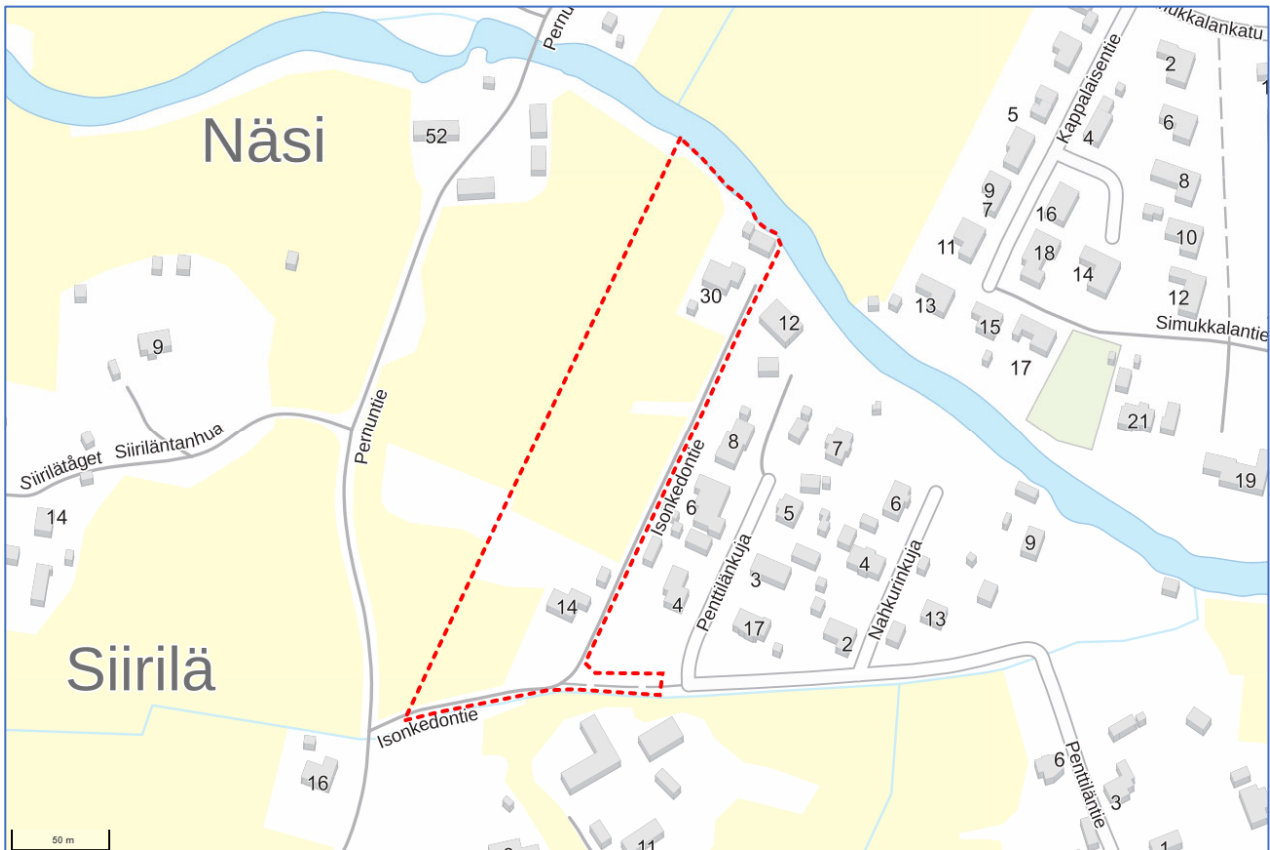
1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 2,1 ha ja se sijaitsee noin 15 km Kokkolan ydinkeskustasta linnuntietä itään, Kälviän taajaman länsiosassa. Suunnittelualue rajautuu Isonkedontien, peltoalueen sekä Kälviänjoen väliselle alueelle. Alueen likimääräinen sijainti ja suunnittelualueen raja on osoitettu seuraavissa kuvissa.

Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen/tavanomainen ja kohdistuu kaava-alueelle sekä sen välittömään läheisyyteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Suunnittelualueen raja. © Maanmittauslaitos



2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Kaavatyön tavoitteena on lisätä asuintontteja Kälviän taajamassa. Suunnittelualue sijaitsee Kälviän taajaman länsiosassa, rajautuen Kälviänjoen ja Isonkedontien väliselle alueelle. Aluetta rajaa idässä omakotitaloalue. Muutoin alueelle sijoittuu kaksi omakotitaloa, joista toinen on suunnitelmissa purkaa. Kaupunginhallitus päätti 14.3.2022 § 108 käynnistää asemakaavan laatimisen ja mm. että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen rajautuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (*Kälviän kirkonkylä*) reuna-alueelle, jättämällä puustoiset alueet rakentamisen ulkopuolelle, osoittamalla rakentamisen ja peltoalueen välille istutettava puurivi sekä yleismääräyksellä, jonka avulla rakentaminen tullaan sovittamaan RKY-alueen ympäristöön. Lisäksi kaavaratkaisussa on huomioitu sulamis- ja valumavesien hallinta.

Kaavaratkaisussa alueen rakenne muodostuu alueen keskeltä kulkevasta Isonkedontiestä, jonka molemmiin puolin asuinrakentaminen viheralueineen sijoittuu. Alueen korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), joihin on osoitettu kaavaluonnoksessa yhteensä 11 tonttia.

Planarbetets syfte är att öka antalet bostadstomter i Kelviå centrum. Planeringsområdet ligger i västra delen av Kelviå tätort och gränsar till området mellan Kelviå å och Isonkedontie. Området avgränsas i öster av ett område med egnahemshus. I övrigt finns det två egnahemshus på området. Det planeras att det ena av dem ska rivas. Stadsstyrelsen beslutade 14.3.2022 § 108 att börja utarbeta en detaljplan och bl.a. att detaljplanen har liten/sedvanlig verkan och att den ska godkännas av stadsstyrelsen.

I planlösningen har det beaktats att området gränsar till kantområdet av en byggd kulturmiljö av riksintresse (*Kelviå kyrkby*) genom att lämna de trädbevuxna områdena utan byggnation, anvisa en trädrad som ska planteras mellan byggnadsområdet och åkerområdet samt med en allmän bestämmelse genom vilken byggandet ska anpassas till RKY-områdets omgivning. I planlösningen har dessutom hanteringen av smält- och avrinningsvatten beaktats.

I planlösningen består områdets struktur av Isonkedontie, som löper mitt genom området med bostadsbyggande och tillhörande grönområden på båda sidor. Kvarteren i området består av kvartersområden för fristående småhus (AO) för vilka det finns totalt 11 tomter anvisade i planutkastet.

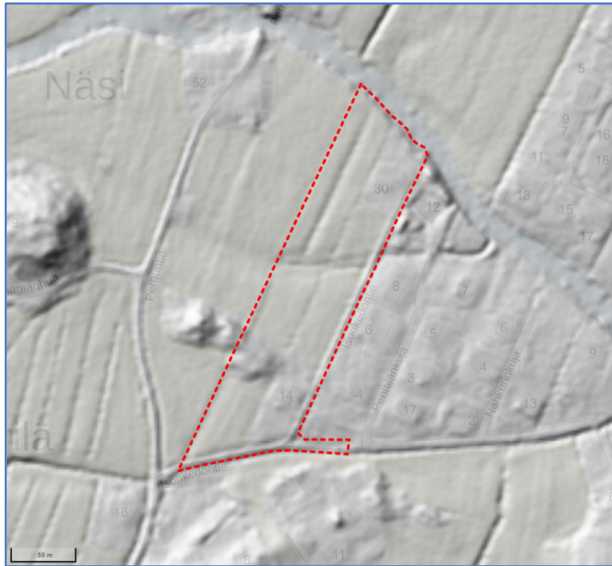


3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu laajahkojen Kälviänjokea reunustavien peltoalueiden sekä tiiviimmin rakennetun Kälviän kirkonkylän rajalle. Suunnittelualue on pääosin topografialtaan melko tasaista peltoaluetta, lukuun ottamatta alueen eteläosaan sijoittuvaa hieman muuta maastoa korkeampaa puustoista kumpareta. Alueen keskiosan läpi kulkee länsi-itäsuuntaisesti oja/painanne, joka purkautuu alueen itäpuolella Kälviänjokeen.



Kuva 3. Rinnevarjostuskartta. Suunnittelualueen raja-
punaishalla karkoviivalla. © Maanmittauslaitos



Kuva 4. Ortokuva suunnittelualueesta ja sen
lähiympäristöstä. Suunnittelualueen raja-
punaishalla karkoviivalla. © Maanmittauslaitos



Kuva 5. Puustoisempi kumpare alueen eteläosassa. © Plandea





Kuva 6. Happamat sulfaattimaat 1:250 000. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella. © GTK

Maaperä alueella on savea (GTK, Maaperä 1:200 000). GTK:n Happamat sulfaattimaat -aineistoon perustuen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella kohtalainen tai suuri. Suunnittelualueelle ei sijoitu kartoituspisteitä. (GTK, Happamat sulfaattimaat 1:250 000)

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita. Alueella ei ole tiedossa suojelullisesti arvokkaita eläin- tai kasvilajeja eikä erityisiä luontoarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu itäosassa omakotiasutukseen. Muutoin ympäröivä asuinrakentaminen sijoittuu hieman etäämmälle, peltoalueiden reunoille sekä Kälviänjoen pohjoispuolelle. Suunnittelualue on jo osin rakentunut, sinne sijoittuu kaksi yksikerroksista 1900-luvun loppupuolella rakennuttua omakotitaloa piharakennuksineen, joista eteläisempi on suunnitelmissa purkaa.



Kuva 7. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennuskantaa Isonkedontieltä kohti pohjoista kuvattuna. © Plandea

Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella asuu alle kymmenen henkilöä. Suunnittelualue sijoittuu Kokkolan Kälviän taajamaan, missä noin kilometrin säteellä alueesta asuu reilu 1000 asukasta. (Tilastokeskus, Väestöruutuaineisto 1km x 1km)



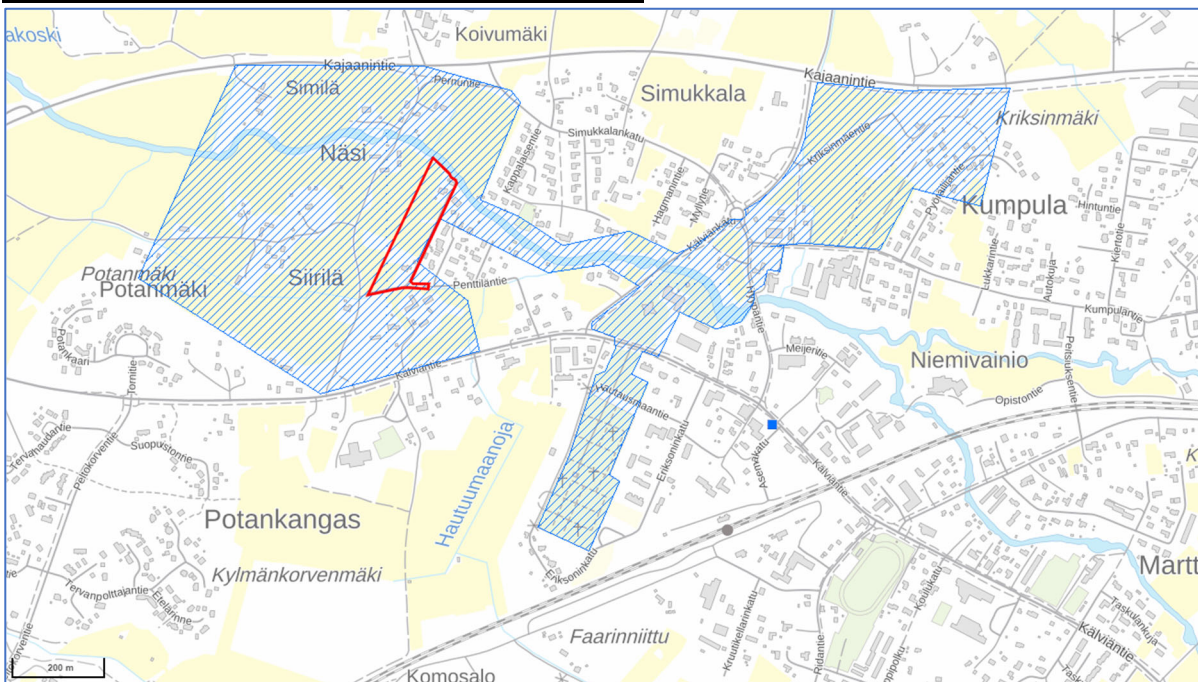
Kälviän taajaman kaupalliset palvelut sijoittuvat alle kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Lisäksi kunnallisista palveluista Kälviän kirkonkylän kouluun on matkaa noin 500 m. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön peltoalueet ovat maatalouskäytössä.

Liikenne

Suunnittelualueen itärajalla kulkee Isonkedontie, johon alueelle suuntaava liikenne tukeutuu liikenteellisesti. Suunnittelualue liittyy seututielle 757 (Kälviäntie) Isonkedontien ja edelleen Penttiläntien/Pernuntien kautta.

Kälviäntien varrella kulkee kevyen liikenteen reitti. Lähimmät Kälviäntien bussipysäkit sijoittuvat n. 380 m etäisyydelle suunnittelualueesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Kuva 8. Suunnittelualueen sijoittuminen RKY-alueelle (Kälviän kirkonkylä). RKY-alue osoitettu sinisellä viivarasterilla ja suunnittelualueen raja punaisella viivalla. © Museovirasto

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY); *Kälviän kirkonkylä*, raja-alueelle. Kälviän kirkonkylän raitin kellotapuli, kruununmakasiini sekä kirkonkylän muu rakennuskanta talonpoikaistaloineen kuvastaa keskipohjalaisen vauraan maatalouspitäjän kehitystä 1800-luvun alusta 1900-luvun alkupuolelle. Kälviän kirkonkylän asutus on sijoittunut kylän läpi virtaavan Kälviänjoen läheisyyteen. Taajaman maisemaa rikastavat useat jokivartta reunustavilla mäkialueilla ja jokivarressa sijaitsevat maatilojen talouskeskukset vanhoine pohjalaistaloineen. Taloryhmissä on talousrakennusten lisäksi yhdestä kolmeen päärakennusta pääasiassa 1800-luvulta.

Suunnittelualueen läheisyydessä joen etelärannan Siirilässä on kaksi pihapiiriä. Jokivarressa on Suutarinmäen rakennusryhmä, johon kuuluu kaksi päärakennusta ja ulkorakennuksia. Suutarinmäen kohdalta joen yli johtavan tien varrella on Näsin talo. Pikku-Penttilän talon rakennutti Kälviän kirkkoherrana toiminut rovasti Lars Magnus Castren vuoden 1865 paikkeilla. Siirilän talon rakensi Juho Siirilä 1860-luvulla.





Kuva 9. Ilmakuvat suunnittelualan ympäristöstä. Vasemmalla v. 1943 ja oikealla v. 2021. © Maanmittauslaitos



Kuva 10. Näkymä Näsin talolle suunnittelualan pohjoisosasta. © Plandea



Kuva 11. Näkymä Siirilän pihapiiriin Isonkedontieltä alueen eteläosasta. © Plandea

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaismistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä museoviranomaiseen.



3.1.2.1 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu Kälviän taajamaan, joka on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee 20 kV sähkölinja.

3.2 MAANOMISTUS

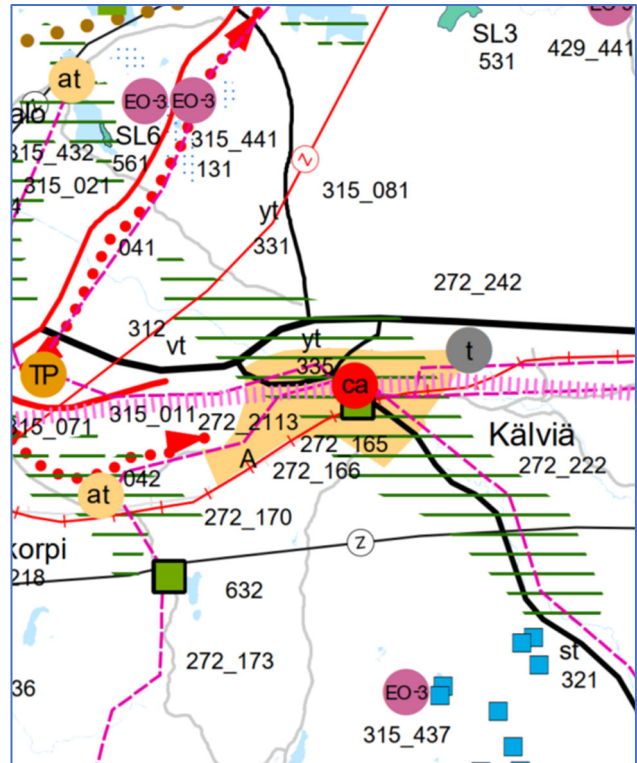
Suunnittelualue on Kälviän HVV-kiinteistöt Oy:n ja yksityisen omistuksessa.

3.3 SUUNNITTELUTILANNE

3.3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Viides vaihe-
maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022. Maakuntahallitus on päättänyt (22.8.2022 56 §) VI vaiheen maakuntakaavan – energiamurros ja ympäristövaihe-
maakuntakaavan käynnistämisestä, jonka OAS on ollut nähtävillä huhtikuun 2023.

Keski-Pohjanmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu: Taajamatoimintojen aluetta (A), keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca), maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alue (vihreä vaakaviivasteri) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (vihreä neliö).



Kuva 12. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

3.3.2 Yleiskaava

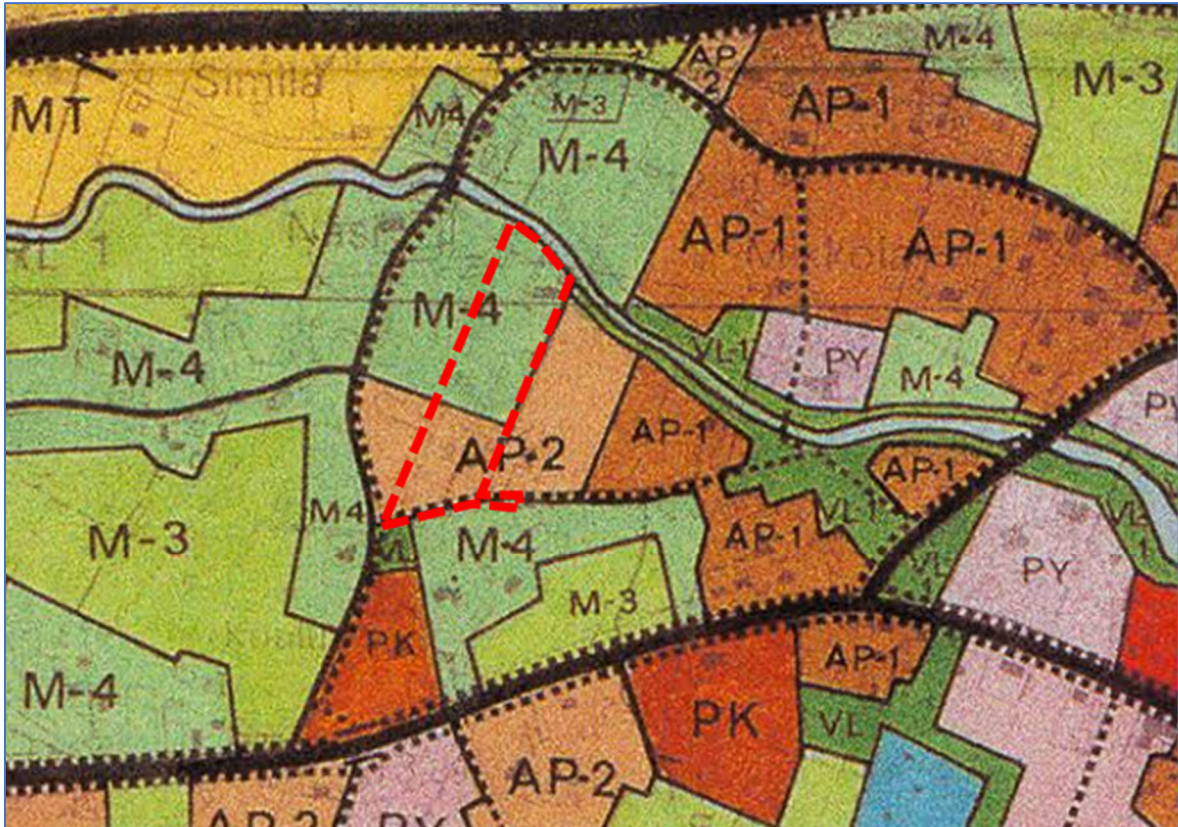
Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (oikeusvaikutteinen):

- Palveluverkko avaintemassa Kälviän keskusta on osoitettu palvelukeskuksena: *Alueiden käytön suunnittelussa luodaan edellytykset paikallisten palveluiden kehittämiselle asuminen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Suunnittelussa korostetaan taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.*
- Asumisen avaintemassa Kälviän keskustan asemakaava-alue on osoitettu merkinnällä rakenteen kehittäminen: *Asemakaavoja muutetaan mahdollistavampaan suuntaan. Toteutumattomia pieniä tontteja yhdistetään paremmin houkutteleviksi kokonaisuuksiksi. Palveluiden säilymiselle varataan riittävät maankäytölliset edellytykset.*
- Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö avaintemassa alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä maisema-alue; Kälviän kirkonkylä ja Kälviänjoen kulttuurimaisema. *Arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa. Kaavaratkaisuilla ohjataan ja suunnitellaan rakentaminen ja muu maankäyttö niin, ettei se heikennä maiseman arvoja.*



Suunnittelualue sijoittuu Kälviän kirkonseudun osayleiskaavan 2010 alueelle, joka on laadittu vuonna 1988. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2)
- maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4), jota on tarkennettu määräyksellä; mikäli alueelle sijoitetaan muuta kuin maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista, tulee sen sijoittaminen ratkaista rakennuskaavalla
- Kevyen liikenteen väylä (katkoviiva)



Kuva 13. Ote Kälviän kirkonseudun osayleiskaavasta 2010. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

3.3.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alue rajautuu Kälviän taajaman asemakaavoitettuun alueeseen. Alueen läheisyyteen on osoitettu mm. erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL).





Kuva 14. Ote Kälviän taajaman asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla.

3.3.4 Rakennusjärjestys

Kokkolan kaupungissa on 1.7.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys.

3.3.5 Pohjakartta

Kaavatyössä käytetään Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset täyttävää hyväksyttyä pohjakarttaa.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ	lähialueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: ○ Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat ○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Keski-Pohjanmaan liitto ○ Museovirasto ○ K.H. Renlundin museo ○ Korpelan Voima Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

4.1.2 Vireilletulo

Kunnanhallituksen päätöksellä 14.3.2022 § 108

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavaa. Nyt laadittava asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen, joten erillistä OAS:a ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

4.1.3.1 Valmisteluvaihe (toukokuu-kesäkuu 2023)

Kaavaluonnos käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa, jonka jälkeen kaavaluonnoksesta tiedotetaan keskeisiä osallisia ja se asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). Esitetystä kaavaluonnoksesta voi antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa.

4.1.3.2 Ehdotusvaihe (kesäkuu-elokuu 2023)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. MRL 65§:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kanalta sopivalla tavalla. Ilmoitus julkaistaan kaupungin nettisivuilla. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset on saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.



4.1.3.3 Hyväksyminen (syksy 2023)

Kaupunginhallitus tekee hyväksymistä koskevan päätöksen ja siitä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.

4.1.4 Viranomaisyhteistyö

- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu/työneuvottelu.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginhallitus ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

4.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle laadittiin kolme vaihtoehtoista kaavarunkoa, jotka erosivat toisistaan katulinjauksen osalta. Lisäksi eri katulinjauksiin perustuvien kaavarunkojen kohdalla tutkittiin ja vertailtiin mahdollisia tonttimääriä ja -sijoittelua.

Kaupungin, konsultin ja maanomistajan välillä käydyn keskustelun perusteella päädyttiin kaavaluonnoksen pohjaksi valitsemaan kaavarunko F, jossa katulinjaus sijoittuu alueen keskelle.



Kuva 15. Kaavarunko E



Kuva 16. Kaavarunko F



Kuva 17. Kaavarunko G



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

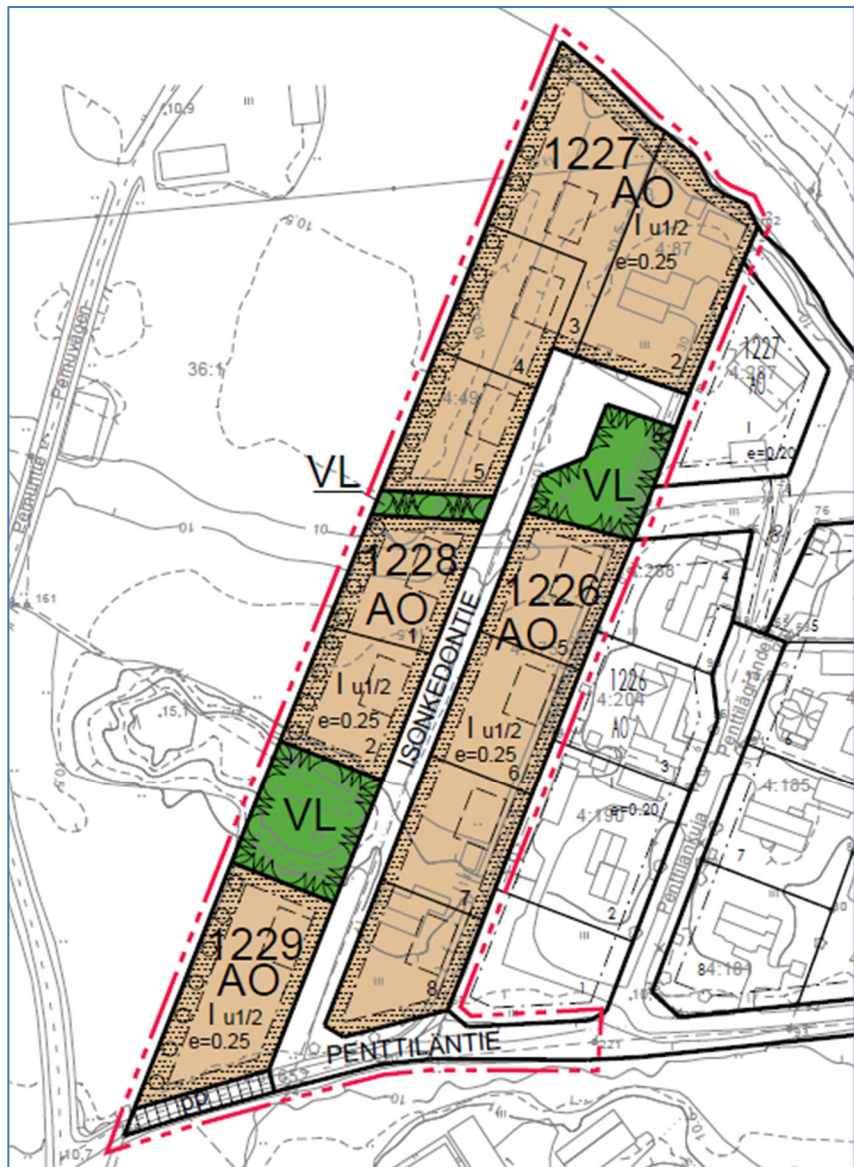
5.1 KAAVARATKAISU

5.1.1 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos koostuu 11 erillispientalotontista (AO), joissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna ($e=0.25$) ja kerrosluvuksi on osoitettu $1\ u1/2$. Tarkempi tonttikohtainen mitoitus on esitetty seuraavassa kappaleessa (Mitoitus 5.2).

Liikennöinti alueelle tapahtuu Penttiläntien ja edelleen Isonkedontien kautta, jonka molemmiin puolin rakentaminen sijoittuu. Penttiläntien jatkeelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) kohti länttä ja Pernuntietä.

Alueen länsiosaan sijoittuva puustoinen kumpare on osoitettu lähivirkistysalueena (VL). Lisäksi alueen pohjoisosaan, Isonkedontien molemmiin puolin, on osoitettu VL-alueita, joiden kautta alueen valuma- ja sulamisvedet voidaan johtaa. Alue voi toimia myös lumitilana.



Kuva 18. Kaavaluonnos 26.4.2023

Kortteleiden rajoille on osoitettu istutettavaa aluetta 4 metrin leveydeltä. Kortteleiden 1227, 1228 ja 1229 länsirajalle on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi ja istutettava alueen osa on osoitettu 6 metrin levyisenä.

Lisäksi yleismääräyksenä on annettu:

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.



5.2 MITOITUS

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	Tehokkuus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Kerros-luku
1226	5	AO	0,25	1151	288	1 u½
1226	6	AO	0,25	1150	288	1 u½
1226	7	AO	0,25	1151	288	1 u½
1226	8	AO	0,25	1151	288	1 u½
1227	2	AO	0,25	2029	507	1 u½
1227	3	AO	0,25	1954	489	1 u½
1227	4	AO	0,25	1130	283	1 u½
1227	5	AO	0,25	1130	283	1 u½
1228	1	AO	0,25	1121	280	1 u½
1228	2	AO	0,25	1121	280	1 u½
1229		AO	0,25	1933	483	1 u½

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnittelu ympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
 - *Pientalotontit lisäävät asuinmahdollisuuksia Kälviän taajamassa sekä palveluiden läheisyydessä.*
 - *Alueen muuttuminen tiiviimmin rakennetuksi aiheuttaa naapurustolle vaikutuksia ja osa nykyisistä asukkaista saattaa kokea muutoksen kielteisenä. Kielteisiä maisemavaikutuksia naapurustoon vähentää ja alueen viihtyisyyttä lisää alueelle osoitetut rakentamiselta vapaana säilyvät alueet (VL).*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
 - *GTK:n aineistoon perustuen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella kohtalainen tai suuri. Happamien sulfaattimaiden todennäköisyys ja niiden happamointumisriski olisi hyvä huomioida rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massavaihdoissa ja maa-aineiden läjityksessä.*
 - *Kaavaratkaisulla voi olla rakentamisaikaisia vaikutuksia maaperään. Merkittäviä vaikutuksia maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ei synny.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Suunnittelualue on laajalti ihmisen muokkaamaa peltoaluetta, eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin ovat vähäisiä.*
 - *Muusta maastosta hieman poikkeava puustoinen kumpare on osoitettu lähivirkistysalueena, jolla on pienialainen sekä vähäinen myönteinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - *Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen täydentää Kälviän taajaman yhdyskuntarakennetta, tarjoten asuinmahdollisuuksia läheltä palveluja. Uudet asukkaat lisäävät palveluiden käyttöastetta, vaikuttaen myönteisesti kuntatalouteen.*



- *Uusi rakentaminen lisää Penttiläntien liikennemääriä laskennallisesti arvioituna n. 55 ajon./vrk. (Kokkolassa 2,2 hlö/asuntokunta, 2,5 matkaa/asukas), vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäiseksi Penttiläntien pystyessä ottamaan vastaan lisääntyvän liikenteen. (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö)*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- *Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) reuna-alueelle. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen muuttaa alueen luonnetta rakentuneempaan suuntaan ja siirtää taajamarakennetta vähäisesti peltoalueiden suuntaan. Kuitenkin jo nykyisellään suunnittelualueella on kaksi asuinrakennusta. Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävät Siirilän rakennukset sijaitsevat kohtuullisen etäällä n. 250 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja huomionarvoinen Näsin talo n. 100 metrin etäisyydellä. Kaava-alueen ja rakennusten väliin jää avointa peltoaluetta. Kaavaratkaisulla ei vaaranneta Kälviän kirkonkylän avoimien yhtenäisten peltoalueiden säilymistä tai läheisten vanhojen pohjalaistalojen arvoja. Tärkeät näkymät Pernuntien suuntaisesti säilyvät. Vaikutuksia on lievennetty osoittamalla kaavaratkaisussa alueen länsirajalle istutettava puurivi, joka erottaa maisemallisesti vanhemman ja uudemman rakennuskannan sekä toimii osaltaan selkeänä rajapintana peltoalueiden ja nykyisin osin rikkonaisen rakennetun alueen välillä. Lisäksi kaavamääräyksien avulla rakentaminen tullaan sovittamaan RKY-alueen ympäristöön.*
 - *Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon.*

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kokkolan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 26.4.2023



Jouni Laitinen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Kokkolan kaupunki



Lotta Märsylä
Nuorempi kaava-suunnittelija
Plandea Oy

