

Asemakaava / Isonkedontien länsipuoli / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 10.05.2023 § 83
257/10.02.03/2022

Valmistelijat vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

LÄHTÖKOHDAT

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.

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

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava (kaava-alueen 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.

KAAVATILANNE

Kaavoitushanke on mukana vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (KH 28.11.2022 §553).

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

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022, oikeusvaikutteinen) suunnittelualue ja sen ympäristö on huomioitu avaintemoissa palveluverkko, asuminen ja suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelualue sijoittuu Kälviän kirkonseudun osayleiskaavan 2010 alueelle, joka on laadittu vuonna 1988. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2) sekä 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.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu Kälviän taajaman asemakaavoitettuun alueeseen. Alueen läheisyyteen on osoitettu mm. erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

ALUEEN NYKYTILA

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.

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 rakentunutta omakotitaloa piharakennuksineen.

KAVALUONNOS 26.4.2023

Asemakaavaluonnos koostuu 11 erillispientalotontista (AO), joissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna ($e=0.25$) ja kerrosluvuksi on osoitettu $l u 1/2$.

Liikennöinti alueelle tapahtuu Penttiläntien ja edelleen Isonkedontien kautta, jonka molemmin 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 molemmin puolin, on osoitettu VL-aluetta, joiden kautta alueen valuma- ja sulamisvedet voidaan johtaa. Alue voi toimia myös lumitilana.

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.

Liite A § 83 Kaavaluonnos

Liite B § 83 Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä

asettaa kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.