

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Mesilän teollisuusalue / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 10.05.2023 § 85
1068/10.02.03/2022

Valmistelija vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu lännessä Patamäenpuistoon ja Kirveskujaan, pohjoisessa junarataan, idässä Energiatiehen ja etelässä Satamatiehen. Suunnittelualue on teollisuus- ja varastointialuetta ja pinta-alaltaan noin 23 ha.

ALOITE JA TYÖN TAVOITTEET

Aloitteen Mesilän teollisuusalueen asemakaavan muuttamiseksi Energiatie-Yrittäjätie on jättänyt viisi toimijaa ja se on jätetty 12.9.2022. Aloitteessa on tuotu esille, että alueella sijaitsee useita poikkeusluvilla toimivia yrityksiä. Yritysten toiminnan ja rakennuslupien helpottamiseksi ilman poikkeamislupaa anotaan nykyisen kaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T, TTV, T-1) käyttötarkoituksen muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamuutos nähdään tarpeelliseksi koska hankkeita alueella kehitetään ja kiinteistöjä kunnostetaan.

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä teollisuus- ja varastoalue (t).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Energiatien ja junaradan risteys on osoitettu merkinnällä liittymäjärjestelytarve.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä PT: yksityisten palveluiden ja teollisuuden alue. Alue varataan liike-, toimisto-, teollisuus- ja niihin liittyviä varastotiloja sekä yksityistä hallintotoimintaa varten.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa (hyväksytty 1973, 1976, 1983, 1998 (2 kpl), 1999, 2019). Pääkäyttötarkoitus kaikissa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Eroavaisuutta on rakennustehokkuudessa, kerrosluvussa, kuinka määritetty asuinhuoneistojen määrä kiinteistön

hoidon välttämätöntä henkilökuntaa varten ja osassa kaavoista on mahdollistettu käyttää osa rakennusoikeudesta esim. urheilutiloja, toimisto- ja myymälätiloja varten.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Aloitteen jättäneet ovat palkannut omalla kustannuksellaan konsultin hoitamaan asemakaavoitusta.

Kyseessä on yksityisen anoma asemakaavan muutos, joka on maksullinen. Kaupunki perii hakijalta kustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele mahdollisesti suoraan kaupungin intressiä.

Asemakaavatyön aikana tulee tarvittaessa laadittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet. Maankäyttösopimus on hyväksyttävä ennen kuin kaavamuutos etenee hyväksymisvaiheeseen.

KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi puolisi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 26.10.2022.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää alueen asemakaavasuunnittelun 7.11.2022 § 495. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

KAAVALUONNOS

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan ja asemakaavan muutos luonnoksen päivämäärällä 3.5.2023.

Kaavaratkaisussa on osoitettu kaavatyön tavoitteiden mukaisesti tonteille tarvittavat käyttötarkoituksen muutokset ja rakennusoikeudet. Rakennusoikeus kasvaa kaikilla tonteilla suhteessa saman verran. Kaavaratkaisussa kiinteistöt on osoitettu merkinnällä KTY: Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialuiden ja junaradan sekä Satamatien välille on osoitettu suojaviheralue, EV. Pohjavesialue ja tämän huomioiminen alueelle sijoittuvan toiminnan osalta on huomioitu kaavamerkinnoilla. Korttelialueet ovat rajauksiltaan nykyiset. Uusia katuja ei ole osoitettu.

Liite A § 85 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite B § 85 Kaavaluonnoskartta

Liite C § 85 Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.