

Asemakaava / Varvinkuja / Käynnistäminen

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 231
486/10.02.03/2023

Valmistelija Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLETULON SYY

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Alueen nykyisiltä loma-asukkailta on lisäksi jo vuosien ajan tullut kyselyjä ranta-alueen asemakaavoittamiseksi.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia rannan loma-asutuksen muuttamismahdollisuudet pysyvään asutukseen sekä osoittaa kaupungille uutta merenläheistä asumista. Uusien tonttien lukumääräarvio on 12.

Kaavoitushanke sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää Varvinkujan ympäristön välillä Nisulanpotti – Leirikeskus. Suunnittelualueen koko on noin 17 hehtaaria.

Suunnittelualueen eteläreunaan sijoittuu vähäinen osa Kokkola 400 suojelualueetta.

Liite A § 231

Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue sijoittuu teemassa 3. asumisen laajentumisalueen reunalle (Vikå IV) sekä saaristokaupunki – vyöhykkeelle.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Alueella ei ole asemakaavaa mutta se rajoittuu eteläreunaltaan 15.11.2021 hyväksyttyyn Soldatskärin ja Varvin asemakaavaan.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 24.5.2023 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä. Lähtökohtaisesti uusia yksityisten tontteja ei

muodosteta eikä nykyisten tonttien rakennusoikeuksia osoiteta normaaleja pientalotonttitehokkuuksia enempää.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan tavanomainen (lähtökohtaisesti uusien tonttien lukumäärä vain noin 12 ja ranta jo rakennettu) ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Vs. kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää
	1 käynnistää asemakaavan laatimisen. 2 että maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä. 3 että asemakaava on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.
Käsittely	Varajäsen Koljonen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.