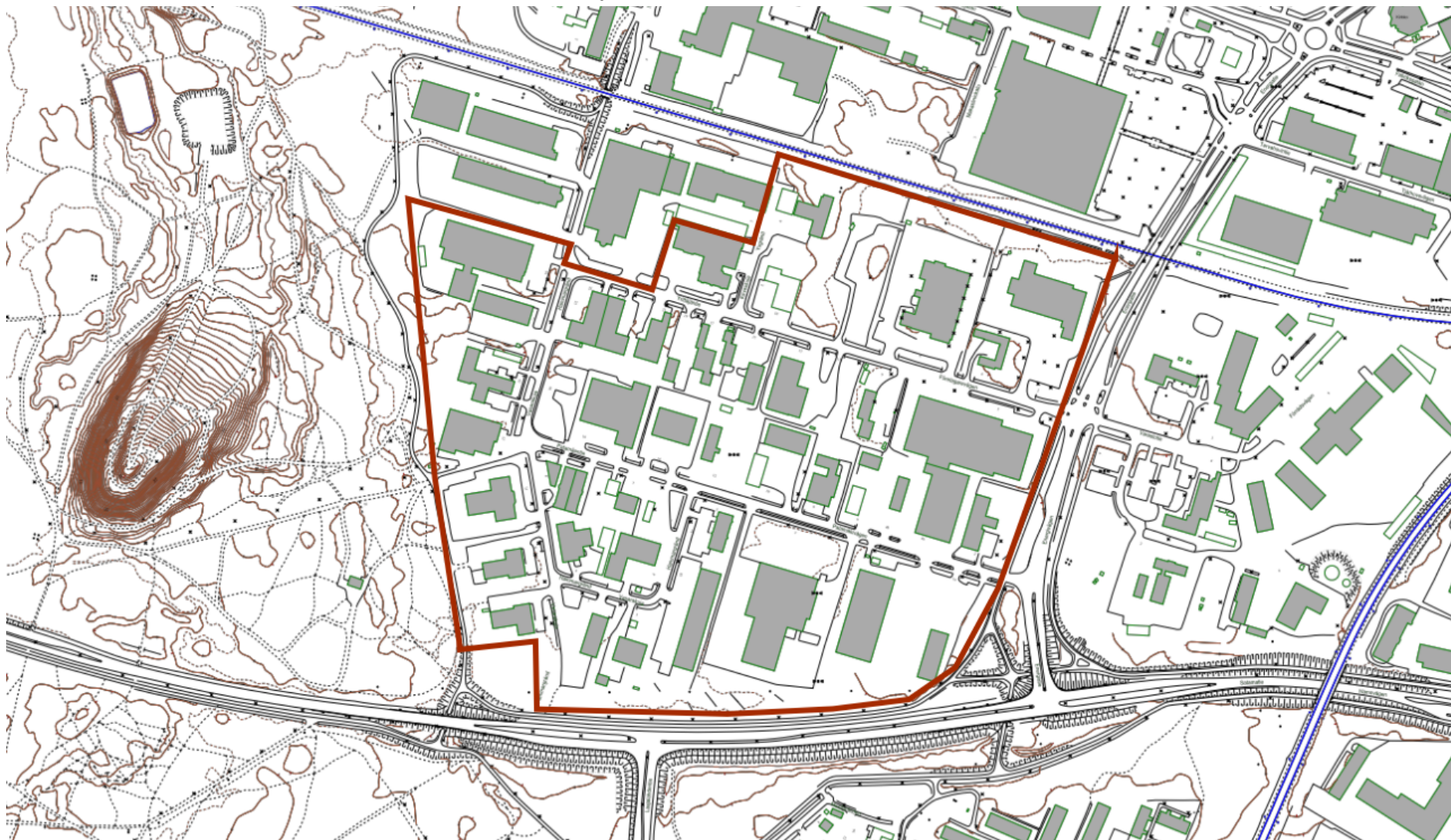




ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS / MESILÄN TEOLLISUUSALUE

25.10.2023



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINI JA LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Lahjoitusmaan kylän asemakaavatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan kortteleita 1, 3, 10 ja 11, osaa korttelista 4 sekä suojaviher- ja katualuetta. *Detaljplanen berör oplanerat område i Donationsjordby. Detaljplaneändringen berör kvarter 1, 3, 10 och 11, del av kvarter 4 i stadsdel 34 samt skyddsgrön- och skyddsgrön- och gatuområde.*

Asemakaavalla muodostuu 34. kaupunginosan suojaviheraluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu 34. kaupunginosan korttelit 1, 3, 10 ja 11, osa korttelista 4 sekä suojaviher- ja katualuetta. *Genom detaljplanen bildas skyddsgrön- och gatuområde i stadsdel 34. Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 1, 3, 10, 11 och del av kvarter 4 samt område för skyddsgrön- och gatuområde i stadsdel 34.*

Kaavan tunnus: 272 34/13

Kaavan päiväys: Luonnos 3.5.2023, Ehdotus 25.10.2023

Asiakirjatunnus: 1068/10.02.03/2022

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

Kaavoitusta ohjaa: vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364, paivi.cainberg@kokkola.fi

Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy / arkkitehti SAFA Elina Siltasalmi, p. 046 923 7300 elina.siltasalmi@paloranta.fi

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

Harmaalla merkityt kohdat täydentyvät myöhemmin kaavaprosessin edetessä

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavamuutos – Mesilän teollisuusalue*. Aloitteen Mesilän teollisuusalueen asemakaavan muuttamiseksi Energietie-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.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	13
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	13
4.2 Keskeiset osalliset	13
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	14
4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot	16
4.5 Luonnoksesta ehdotukseen	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	17
5.2 Kaavan perusrakenne	17
5.3 Mitoitus	17
5.7 Aluevaraukset	17
5.8 Pysäköinti	17
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	18
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	19
8 NIMISTÖ	19
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	20

LIITTEET

Liite 1 Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

Liite 2 Mesilän teollisuusalueen rakennuskannan kerroksellisuusanalyysi, Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy 2023

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kokkolan kaupungin hulevesimääräykset, 2021
- Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030, WSP Finland Oy 2014
- Laajalahdentien alikulun yleissuunnitelma, Destia 2013
- Kokkolan Patamäen pohjavesialueen suojelusuunnitelma, GTK 2014. Suojelusuunnitelman päivitys käynnissä. Kokkolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2023 -luonnos ollut nähtävillä 16.8-15.9.2023.
- Mesilän teollisuusalueen liikennetarkastelu, Ramboll 2023
- Patamäen pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys 2007–2009. Paalijärvi, M., Lehtimäki, J. ja Valjus, T. 2009. Kokkolan kaupunki ja Geologian tutkimuskeskus. Kokkola 61/2011. Linkki: https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61_2011.pdf
- Patamäen pohjavesialueen virtausmallinnus. Okkonen, J., Pasanen, A. ja Ikonen, M. 2011. Geologian tutkimuskeskus, Kokkola 62/2011. Linkki: https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62_2011.pdf
- Kokkolan Rautatientorin, IParkin ja Höyläämökadun ympäristömeluselvitys (WSP 2017)
- Kokkolan Rautatientorin tärinäselvitys (WSP 2017)

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Kaavamuuotos nähdään tarpeelliseksi koska hankkeita alueella kehitetään ja kiinteistöjä kunnostetaan. Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 24.8.2022 ja ohjeisti kaupunkisuunnittelua tarkastelemaan samassa yhteydessä koko Mesilän teollisuusaluetta. Hankkeesta järjestettiin 6.10.2022 korttelikokous, johon osallistui 15 kiinteistön edustajaa. Osallistujista 10 kannatti ehdotusta, että laadittaisiin koko teollisuusaluetta koskeva asemakaavamuutos sen sijaan, että kaavoitus tehtäisiin vaiheittain parissa eri osassa. Korttelikokouksen anti käsiteltiin maankäyttötiimissä 26.10.2022 ja maankäyttötiimi päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallitukseen.

Aloitteen jättäneet ovat palkanneet 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. Koska kaava-alue on laajennettu koskemaan koko teollisuusaluetta, on kaavamuuotuskustannuksiin tarkoituksenmukaista osallistaa kaikki alueen kiinteistöt, jotka hyötyvät kaavamuuotuksesta.

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 kaavamuuotos etenee hyväksymisvaiheeseen.

Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä, koska se koskee laajaa teollisuusaluetta ydinkeskustan rajapinnassa. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

SAMMANDRAG

Planändringen ses som nödvändig eftersom projekt i området utvecklas och fastigheter renoveras. Karleby stads markanvändningsgrupp behandlade ärendet i sitt möte 24.8.2022 och instruerade stadsplaneringen att i samma sammanhang granska hela industriområdet i Mesil. Man ordnade ett kvartersmöte om projektet 6.10.2022, där 15 representanter för fastigheter deltog. 10 av deltagarna instämde med förslaget om att man skulle göra en detaljplaneändring för hela industriområdet istället för att planlägga i etapper i ett par olika faser. Resultatet av kvartersmötet behandlades i markanvändningsgruppen 26.10.2022 och markanvändningsgruppen beslöt att ta beslutet om förverkligande till stadsstyrelsen.

De som lämnat in initiativet har på egen bekostnad anställt en konsult för att sköta om planläggningen. Då det är fråga om en anhållan om planlägningsändring gjord av en privatperson är ändringen avgiftsbelagd. Staden uppbär kostnaderna i enlighet med serviceprislistan för stadsplanering 1.1.2020 av anhållaren, i den mån där slutresultatet för planeringen inte möjligen rakt tjänar stadens intressen. Eftersom planlägningsområdet utvidgats till att beröra hela industriområdet, är det ändamålsenligt att alla de fastigheter som drar nytta av planändringen inbegrips i planlägningskostnaderna.

Under detaljplansarbetet bör man vid behov göra ett markanvändningsavtal i enlighet med kap. 12 a i Markanvändnings- och bygglagen. Som utgångspunkt för förhandlingarna om markanvändningsavtal används de principer som Karleby stadsstyrelse 14.4.2014 § 221 godkänt. Markanvändningsavtalet ska godkännas innan planändringen går vidare till fasen för godkännande.

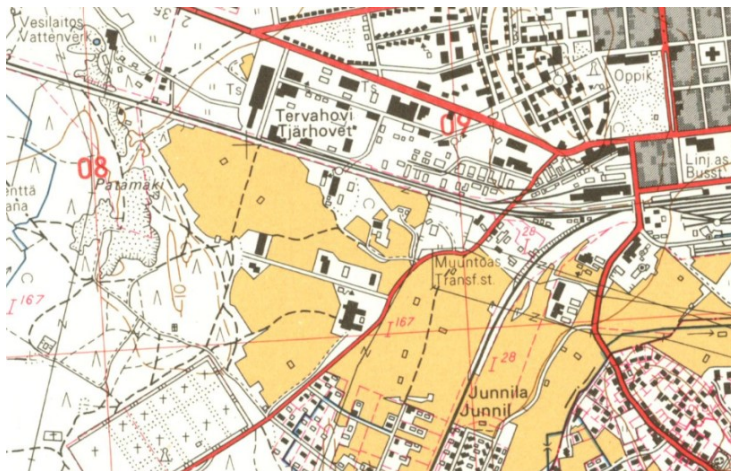
Detaljplansändringen är betydande till sin karaktär eftersom den berör ett omfattande industriområde i gränssnittet för kärncentrum. Följaktligen godkänns detaljplanen av stadsfullmäktige.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus, historia ja aiempia tavoitteita

Alue on rakentunut alun perin lähinnä pienteollisuusalueena. Vuoden 1972 kartassa näkyy jo Patamäentie sekä muutama teollisuuskiinteistö. Alueen vanhin kaava on vuodelta 1973.



Kartta vuodelta 1972. www.vanhatkartat.fi

3.1.2 Luonnonympäristö

Korttelialueilla on hyvin vähän luonnonympäristöä, sillä alue on lähes kauttaaltaan rakentunut vuosikymmenien saatossa. Yrittäjätien pohjoispuolella on yksi rakentumaton tontti. Sen sijaan EV-alueilla sekä radan varressa on puustoa. Kuten myös katujen varsilla. Alue sijaitsee pohjavesialueella.



Ilmakuva kantakartalla 2018. Kokkolan kaupunki.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on hyvin moninaista. On alkuperäisiä rakennuksia 1970-luvulta, joista osa vuosikymmenien varrella laajentunut ja muovautunut muuttuvien tarpeiden mukaan. Lisäksi on poikkeamisluvalla rakennettu viime vuosina myös näyttäviä uusia liikerakennuksia. Alueen sijainti lähellä ydinkeskustaa luo painetta uudistaa sekä uudisrakentaa sekä myös muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta enemmän toimitila- ja liikerakentamisen suuntaan. Tämä on hyvin luontainen kehitys. Alueen katuverkko on selkeä ja Yrittäjätietä lukuun ottamatta on myös kevyen liikenteen yhteydet rakentuneet alueella. Alue rajautuu pohjoisessa Ykspihlajan rataan ja etelässä Satamatiehen. Kulku alueelle on idästä, Energiatien kautta.

3.1.4 Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä yksityisten että kaupungin omistuksessa.



Ylempi kuva kiinteistöstä osoitteessa Patamäentie 8. Rakennus on alueen vanhimpia. Taempi osa on rakentunut ennen vuotta 1973 ja edessä oleva osa ennen vuotta 1976.

Alempi kuva on ote maanomistuksesta kantakartalla (Kokkolan kaupunki). Sinisellä kaupungin omistamat alueet, valkoisella yksityisomistuksessa olevat alueet ja punaisella kaupungin vuokraamat alueet.

3.2 Suunnittelutilanne

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

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.

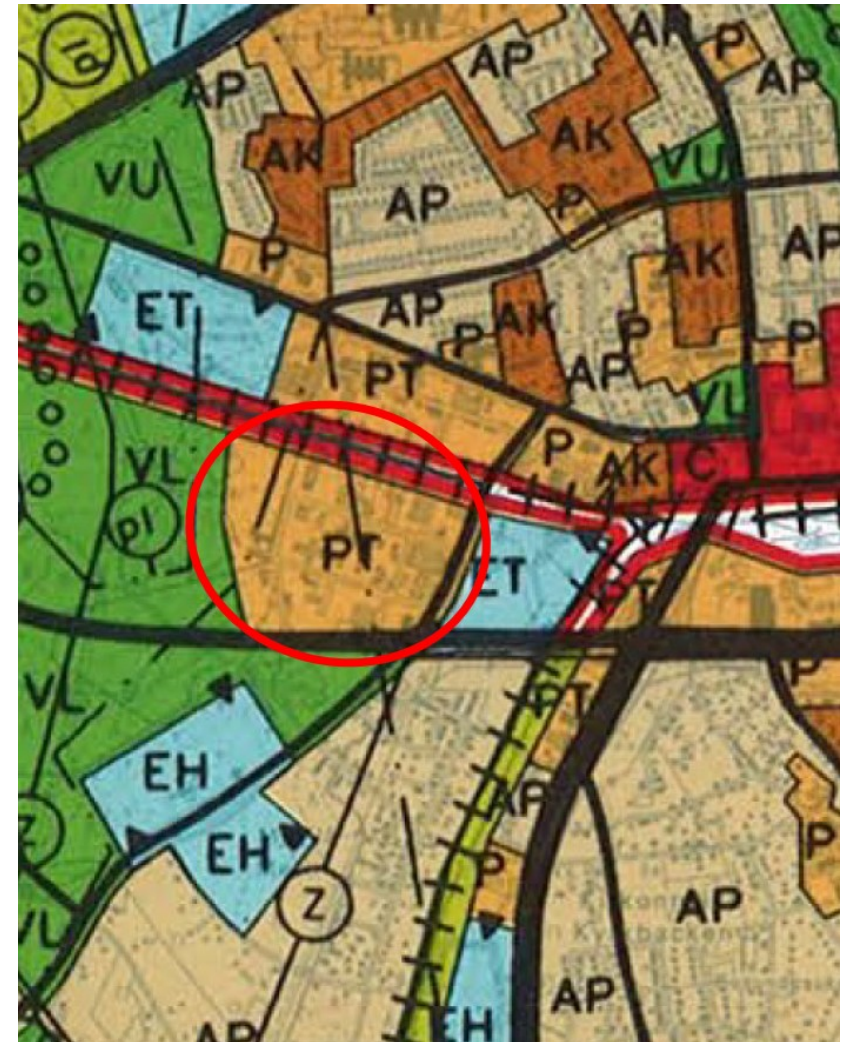
YLEISKAAVA

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.

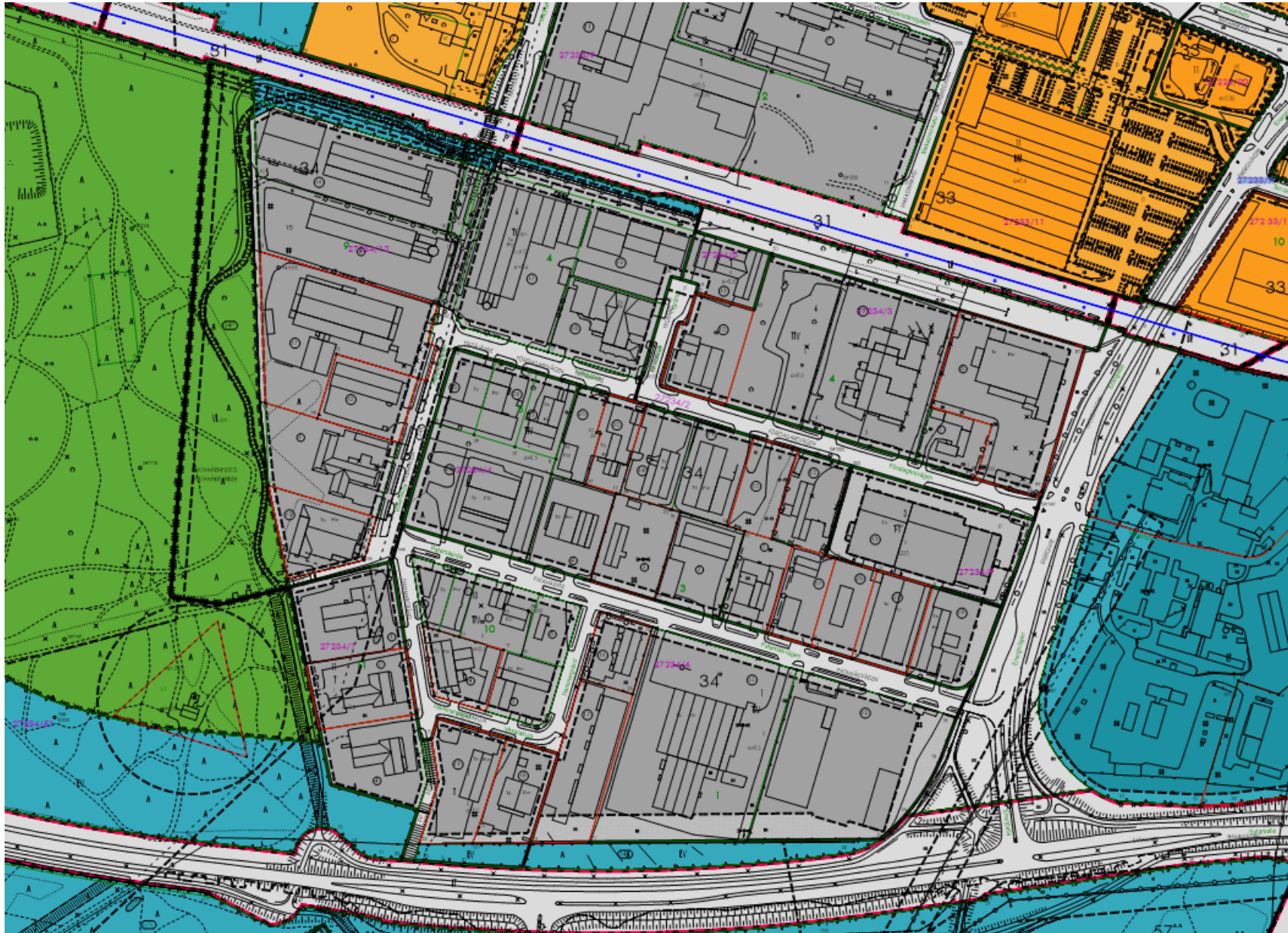
NYKYINEN ASEMAKAAVA

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.

Radan varressa on kapea kaistale kaavatonta aluetta.



Ote vuonna 1992 hyväksytystä oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Alue on yksityisten palveluiden ja teollisuuden aluetta.



*Ote ajantasa-
asemakaavasta
kantakartalla.
Kokkolan kaupunki.*

POIKKEAMISLUVAT

Kaavamuuotosalueella on myönnetty joitakin poikkeamislupia. Lisäksi vuosien varrella on kaupungille tullut kyselyitä poikkeamisen mahdollisuudesta. Alla olevassa kartassa on esitetty vuosina 2018-2020 myönnettyjen poikkeamislupien sijainnit. Poikkeamisia asemakaavasta on myönnetty seuraavista syistä: Istutettavan alueen asfaltointi, rakennusalan ylittämisen, käyttötarkoituksen muutos (talousrakennus -> liikuntatila), poikkeaa käyttötarkoituksesta, autopaikat istutettavalla alueella ja pyloni istutettavalle alueelle.

RAKENNUSKANNAN KERROKSELLISUUDEN ANALYYSI

Kaavatyön yhteydessä on tehty Mesilän teollisuusalueen rakennuskannan kerroksellisuuden analyysi, joka on kokonaisuudessaan tämän kaavaselostuksen liitteenä.



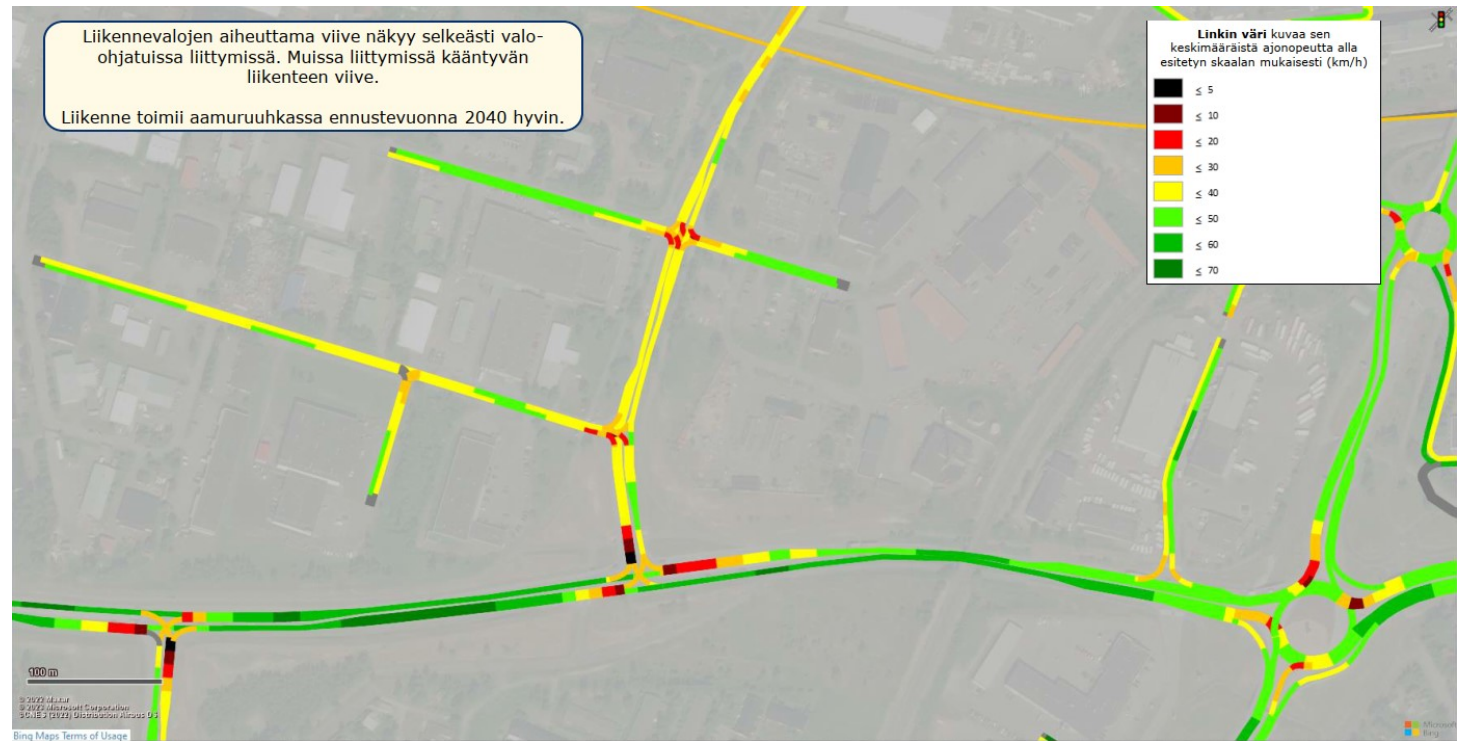
Kartalla on esitetty suunnittelualueella vuosina 2018-2020 myönnettyjen poikkeamislupien sijainnit sinisillä neliöillä. Lisäksi vihreällä on esitetty suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevan poikkeamisluvan sijainti. Keltaisella neliöllä on esitetty sijainti, johon olisi haluttu rakentaa poikkeamisluvalla, mutta kaupungin taholta katsottiin, että asia tulee ratkaista asemakaavalla. Sen vuoksi tämä asemakaava-muutos alun perin käynnistettiin. Kaupunki katsoi tarpeelliseksi tarkastella koko aluetta asemakaavamuutoksen kautta.

Vasemmalla karttaote liitteenä olevasta Mesilän teollisuusalueen rakennuskannan kerroksellisuuden analyysistä. Keltaisella merkitty 1976 mennessä rakentuneet, punaisella 1986 mennessä rakentuneet ja violetilla vuosina 1986-1992 rakentuneet rakennukset tai rakennusten osat. Harmaana näkyvät rakennukset ovat sitä uudempia.

LIIKENNESELVITYS

Kaavatyön aikana, kesällä 2023 on valmistunut Mesilän teollisuusalueen liikennetarkastelu, jonka on teettänyt Kokkolan kaupunki ja laatinut Ramboll. Liikennetarkastelun tavoitteena oli selvittää liikenteen toimivuus uudessa tilanteessa erityisesti kolmessa liittymässä (Satomatie/Energiatie, Patamäentie/Energiatie sekä Yrittäjäntie/Energiatie). Näiden liittymien lisäksi tarkastellaan vaikutuksia alueen tasoristeykseen. Vaikutukset autoliikenteen vuorokausikysyntään arvioitiin strategisella Emme-mallilla. Liikenteen vaikutukset liittyisiin tutkittiin VISSIM-mikrosimulointimallilla aamun ja illan huipputunneista. Huipputuntien liikennekysyntä muodostettiin strategisesta Emme-mallista ja viedään VISSIM-simulointimallin lähtötiedoksi. Junaradan osalta tarkasteluissa käytetään nykytilannetta, jossa tasoristeys on olemassa.

Johtopäätöksenä liikennetarkastelu-raportissa todetaan seuraavaa: Mesilän teollisuusalueelle ollaan laatimassa kaavamuutosta, minkä johdosta alueen liikenteen oletetaan kaksinkertaistuvan. Palvelut ja niiden tuottama liikenne voivat aiheuttaa ajoittain hetkellisiä jonoja eri suunnissa. Liikennevalo-ohjauksia säätämällä voidaan kuitenkin tarvittaessa korjata tilannetta. Myös junaliikenne aiheuttaa hetkellisiä jonoja alueelle. Ruuhkan kesto on kuitenkin lyhytaikainen, ja esimerkiksi levittämällä huipputuntien kysyntää muille tunneille tai suosimalla vahvemmin kestäviä kulkumuotoja voidaan autoliikenteen hetkittäisiä huippuja keventää.



Ote Mesilän teollisuusalueen liikennetarkastelusta (Ramboll, 2023). Liikenteen nopeus/sujuvuus VISSIM-mallin mukaan aamuhuipputunteina.

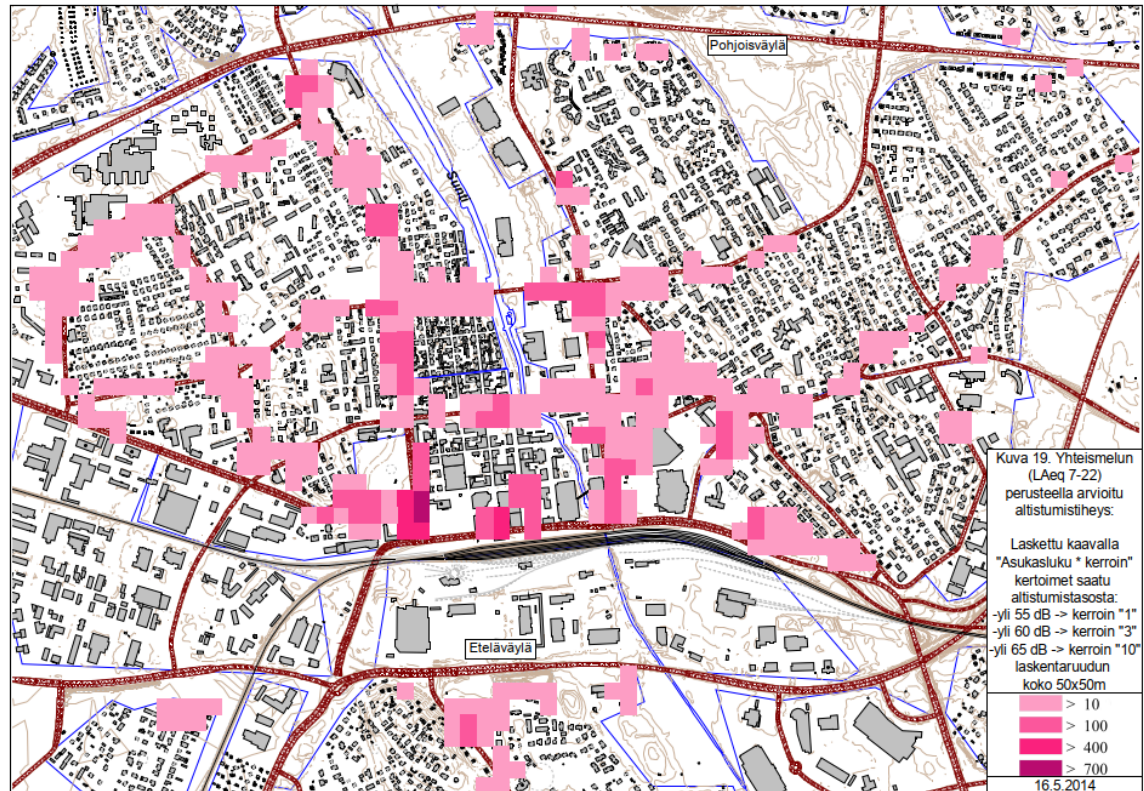
Liikennetarkastelujen perusteella maksimijono Energiatiellä ei yllä Patamäentien liittymään saakka. Keskimääräiset viiveet Energiatien ja Satamatien valo-ohjatussa liittymässä ovat normaaleja. Energiatien muissa liittymissä viiveet ovat pieniä. Mikäli alueelle sijoittuu esimerkiksi erikoistavarakaupan toimintaa, on todennäköistä, että sen kysyntä on suurinta muun liikenteen huipputuntien ulkopuolella, mikä edesauttaa liikenteen sujuvuutta alueella. Energiatien tasoristeykseen kertyy hetkittäin jonoja junan vuoksi, mutta pääsääntöisesti liikenteen sujuvuus on hyvä. Liikenne toimii hyvin vuoden 2040 ennusteliikenteellä tutkituissa liittymissä.

MELU- JA TÄRINÄ

Kaavamuuos koskee olemassa olevaa rakennettua aluetta, jolle kaavamuuoksella mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta toimitila- rakentamiseen, alueelle ei tule asutusta. Alla poimintoja selvityksestä Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030 (WSP Finland Oy 2014).

Melun leviämisyvyhykkeiden lisäksi melutasoja on laskettu rakennusten julkisivuille, joiden perusteella on pyritty arvioimaan asukkaiden meluallistumista sekä ns. herkkien kohteiden meluallistumista. Meluallistumista on arvioitu rakennuksen julkisivuun kohdistuvan suurimman melutason perusteella. Meluallistumisen arvioinnissa ja ongelmakohteiden tunnistamisessa on käytetty hyväksi "meluallistumistiheys"-tunnuslukua, joka on muodostettu allistujamäärästä (LAeq 07-22, 2m). -- Allistumistiheys-tunnusluku ottaa huomioon melulle allistuvien asukkaiden määrän ja meluallistumisen tason. Tunnuslukua käytetään ongelma-kohtien tunnistuksessa.

Kaava-alueen lähiympäristössä on tehty asumisen uudis- rakentamiselle tärinäselvitys Kokkolan Rautatientorin tärinäselvitys (WSP 2017). Tämän selvityksen arvojen pohjalta voidaan todentaa, että arvot pysyvät kynnysarvojen alapuolella. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Paikkatietoikkuna-sivuston Maaperä 1:1 000 000 aineisto antaa Mesilän teollisuusalueen kohdalle maaperäksi litoraalin sora- ja hiekkamuodostumamaaperä ja Maaperä 1:200 000 aineisto pintamaalajiksi karkearakeinen maalaji, päälajitetta ei selvitetty (KY) RT ja pohjamaalajiksi karkearakeinen maalaji, päälajitetta ei selvitetty (KY) RT. Aineisto ei ole tarkka, mutta maalajit ovat samat kuin tärinäselvityksen Höyläämönkadun mittauspisteessä, jossa raideliikenteen aiheuttamat heilahdusnopeuden huippuarvot maaperässä vaihtelivat rataa nähden samansuuntaisen vaakakomponentin (Tran) osalla välillä vpeak ≈ 0,16...0,29 mm/s taajuusvaihtelu välillä fzc ≈ 7,4...48,8 Hz. Pystysuuntaisen komponentin (Vert) heilahdusnopeuden huippuarvot vaihtelivat välillä vpeak ≈ 0,10...0,35 mm/s taajuusvaihtelu välillä fzc ≈ 12,2...48,8 Hz. Rataa nähden kohtisuoran pitkittäisen vaakasuunnan (Long) vastaavat huippuarvot olivat välillä vpeak ≈ 0,11...0,37 mm/s taajuusvaihtelu välillä fzc ≈ 7,8...13,5 Hz. Selvityksessä mukana ollutta Höyläämönkadun aluetta voidaan mittaustulosten tulkinnan perusteella ainakin alustavasti pitää maaperässä esiintyvän tärinän suhteen E-alueena, jossa heilahdusnopeuden resuoltoiva maksimiarvo jäi selvästi alle ohjeellisen raja-arvon vres ≤ 1 mm/s.



Ote Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030 (WSP Finland Oy 2014) Yhteismelun perusteella arvioitu allistumistiheyskartta. Kartta osoittaa, että Mesilän teollisuusalueella ei ole juuri lainkaan allistumista melulle.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 07.11.2022 § 495 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit. Maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille (läh. 9.11.2022).

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Väylävirasto

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite / Pelastustoimi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Digita Oy

Anvia Telecom Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, -haltijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--------------	-----------------

07.11.2022 § 495	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto 3 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit 4 että maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi.
9.11.2022	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoitustyön keskeisille osallisille lähetettiin ilmoitukset vireilletulosta kirjeitse.
9.3.2023	Korttelikokous	Kokouksessa esiteltiin alustavaa kaavaluonnosta suunnittelualueen kiinteistönomistajille, -haltijoille ja toimijoille.
10.5.2023 § 85	Kaupunkirakennelautakunta: kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti 1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
18.5. – 19.6.2023	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos päätettiin asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30 päivän ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Nähtävilläolon aikana kaavasta jätettiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide. Näiden sisällöstä laajemmin kappaleessa 4.4. Valmisteluvaiheen kannanotot ja 4.5. Luonnoksesta ehdotukseen.

		TULEVAT VAIHEET:	
	25.10.2023	Kaupunkirakennelautakunta: kaavaehdotus	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
	xx.x.2023	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
	xx.x.2023	Viranomaisneuvottelu	Tarvittaessa järjestetään MRL 66 §:n 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu.
	xx.x.2023	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kaninotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
	xx.x.2023	Kaupunginvaltuusto	Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen. MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot

Kaavaluonnoksen sisällöstä jätettiin nähtävilläolona kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Luonnosvaiheen kuulemisen lausunnoista ja mielipiteestä on esitetty tiivistelmä sekä vastineet selostuksen liitteessä (Liite 1). Keskeisimpiä asioita, jotka palautteessa nostettiin esiin, oli: pohjavesien suojeleminen sekä siihen liittyvät kaavamääräykset, hulevesiasiat, melu- ja värinä sekä liikenneselvitys.

Hulevesiasioista on linjattu kaavavalmisteluun liittyvässä palaverissa 4.4.2023 Kokkolan kaupungin kaupunkisuunnittelun sekä Kokkolan Vesi Oy:n kesken seuraavaa: Uudet kadut sekä katujen kunnostukset pyritään tekemään reunakivellisinä, jotta saadaan kerättyä hulevedet kaduilta ilman imeytystä suoraan putkeen ja näin johdettua ne hallitusti pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiviemärit tulee mitoittaa riittäväksi. Hulevesien käsittely on MRL:n mukaan 1. kiinteistön omistajan vastuulla, 2. kaupungin/kunnan vastuulla. Lisäksi täytyy tehdä riittävät tasausratkaisut.

4.5 Luonnoksesta ehdotukseen

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset/tarkennukset:

- Kaavamuutosaluetta laajennetaan koskemaan myös kiinteistöä 272-34-4-18 kiinteistön omistajien pyynnöstä. Asia on aikaisemminkin ollut esillä eikä sille ole estettä.
- Pohjavesimääräyksiä on tarkasteltu uudelleen Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon ja Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa Opas kaavoittajalle -raportin pohjalta (J.Määttä 2021).
- Mahdollinen happamien sulfaattimaiden esiintyminen on huomioitu erillisellä kaavamääräyksellä. Muutetut määräykset ovat nähtävissä kaavakartalla.

Asemakaavamuutoksen selostusta on täydennetty alueen rakennuskannan kerroksellisuuden kuvauksella (Liite 2), tiedoilla myönnettyistä poikkeamisluvista sekä tiedoilla liikenneselvityksestä.

Kaavaselostuksen kohtaan 3.2 on täydennetty osio koskien värinää ja melua, jossa on lähestytty asiakokonaisuutta lähialueella uudisrakentamista mahdollistavan kaava-hankkeen selvitysten sekä vuonna 2014 laaditun Kokkolan kaupungin meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030 pohjalta.



Ote kaavaluonnoksesta. Keltaisella merkitty tontti otetaan mukaan kaavamuutokseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Vuonna 1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010 on sisällöltään hyvin yleispiirteinen, mutta tämän alueen tavoitteiden osalta edelleen ajantasainen. Suunnittelualueelle on osoitettu merkintä PT: yksityisten palveluiden ja teollisuuden alue. Alue varataan liike-, toimisto-, teollisuus- ja niihin liittyviä varastotiloja sekä yksityistä hallintotoimintaa varten.

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.

Voidaan todeta, että yleiskaavatilanne on ajantasainen.

5.2 Kaavan perusrakenne

Asemakaavalla muodostuu 34. kaupunginosan suojaviheraluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu 34. kaupunginosan korttelit 1, 3, 10 ja 11, osa korttelista 4 sekä suojaviher- ja katualuetta. Korttelialueet ovat rajauksiltaan nykyiset. Uusia katuja ei osoiteta.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. **22,7 ha**, josta KTY-korttelialueet muodostavat suurimman osan. Lisäksi kaavamuuotosalueeseen sisältyy katualueita ja suojaviheralueita. Korttelialueiden rakennusoikeus on määritetty tonttitehokkuuslukuna $e=0.6$. Suurin sallittu kerroskorkeus on II. Rakennuksen kerroksen korkeudelle ei ole asetettu rajoitteita. Rakennusoikeus on pääosin nykyisellään $e=0.5$, joten rakennusoikeus kasvaa lähes kaikilla tonteilla suhteessa saman verran.

5.7 Aluevaraukset

KTY	TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE
EV	SUOJAVIHERALUE

MUUT ALUEET Katualueita

5.8 Pysäköinti

Kaavassa määritellään autopaikkavaatimus 1/100 kerrosalaneliömetriä.

Kaavamääräykset on tarkemmin kuvattu kaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio: Vaikutuksia on jonkin verran sekä lähialueella että kaupunkikuvassa. Asemakaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuusalueesta toimitilarakentamisen ja liikerakentamisen alueeksi. Tämä osin todentaa jo toteutunutta tilannetta ja vastaa siihen tarpeeseen ja tavoitteeseen, joka alueen toimijoilla ja Kokkolan kaupunkirakenteessa on. Toisaalta kaavamuutos sallii myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden säilymisen ja rakentumisen. Alueella on joitakin asuntoja, joita on saanut rakentaa kiinteistönhoidon henkilökuntaa varten. Näille asukkaille vaikutuksia voi olla jonkin verran, kun asiakasvirrat alueella mahdollisesti lisääntyvät. Rakennuskannan uusiutuessa ympäristö siistyy.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Vaikutuksia on jonkin verran. Alue on lähtökohtaisesti valmiiksi toteutettu. Lisärakentamista tulee mahdollisesti jonkin verran rakennusoikeuden kasvaessa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen hallittu tiivistyminen sekä käyttötarkoituksen muutos, mikä lisää jonkin verran liikennesuoritteita. Merkittävä muutos on liikerakentamisen salliminen alueella. Liikerakentamisen tyyppi ja asiakasmäärät varsinaisesti ratkaisevat, missä määrin todellisuudessa liikennesuoritteet kasvavat. Alueen kävely- ja pyörätieyhteyksiä parannetaan. Tämä tuo liikenneturvallisuutta. Alue on kokonaisuudessaan erittäin hyvän kaupunkimaisen joukkoliikenteen piirissä. Alueen tiiviimpi rakentuminen toteuttaa kaupungin strategiaa tiivistää kaupunkirakennetta ja tuoda liikerakentamista keskustan tuntumaan. Vaikutuksia liikenteeseen arvioidaan tarkemmin kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen. Liikenneselvitys valmistuu toukokuussa 2023.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: Kaavamuutoksella on kaupunkikuvaa kohentava vaikutus. Asemakaavamääräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisia asioita. Vaikutuksia kulttuuriperintöön ei ole. Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia eikä muinaismuistoja.

Vaikutukset ilmastoon ja pohjaveteen:

Arvio: Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten voidaan katsoa olevan aikalailla neutraalit. Alue on pääosin jo rakentunut. Kaupunkirakennetta tiivistetään kortteleiden sisällä eikä aiemmin rakentamattomia alueita valjasteta rakentamiselle. Alueella ei juuri ole luonnonympäristöä, joten sen määrä ei

vähene. Puustoa ja istutuksia koskien on annettu määräys. Tarkempien ilmastovaikutusten arviointi on tässä vaiheessa vaikeaa. Selkeän ohjeistuksen sekä työkalujen puute tekee tilanteesta haastavan. Uusia kaavoituksen ilmastomuutoksen arvioinnin työkaluja kuitenkin parhaillaan kehitetään ja niitä saataneen piakkoin myös käyttöön. Pienempi hiilijalanjälki perustuu tässä kaavaratkaisussa tiiviimpään kaupunkirakenteeseen.

Alue on pohjavesialuetta. Vaikutukset pohjaveteen on toisaalta edelleen olemassa, mutta käyttötarkoituksen muutoksen myötä voidaan katsoa, että muutos teollisuusalueesta toimitilarakennusten ja liikerakennusten alueeksi, jolla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentaminen on sallittu, on pohjaveden kannalta parannus nykytilanteeseen. Kaavassa on myös annettu määräyksiä pohjaveteen sekä hulevesien käsittelyyn liittyen. Nämä määräykset ovat merkittävä parannus nykytilanteeseen nähden. Nämä velvoitteet tulevat toteutettavaksi, mikäli alueella haetaan rakennuslupia.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella ei synny uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voi toteutua sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2023 aikana.

KOKKOLASSA 25.10.2023

Päivi Cainberg, Kokkolan kaupunki
vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö



Elina Siltasalmi, kaavakonsultti
Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy



ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	23.10.2023
Kaavan nimi	Mesilän teollisuusalue / Asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	272 34/13
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,6783	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,6174
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,0609

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	22,6783	100,0	113865	0,50	0,6174	15757
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	18,9774	83,7	113865	0,60	18,9774	113865
T yhteensä					-18,9774	-98108
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,5140	11,1				
E yhteensä	1,1869	5,2			0,6174	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	22,6783	100,0	113865	0,50	0,6174	15757
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	18,9774	83,7	113865	0,60	18,9774	113865
KTY	18,9774	100,0	113865	0,60	18,9774	113865
T yhteensä					-18,9774	-98108
T-1					-0,9579	-5250
TTV					-13,0774	-65387
T					-2,1818	-10909
TY					-2,7603	-16562
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,5140	11,1				
Kadut	2,4244	96,4				
Kev.liik.kadut	0,0896	3,6				
LT	0,0000					
E yhteensä	1,1869	5,2			0,6174	
EV	1,1869	100,0			0,6174	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						