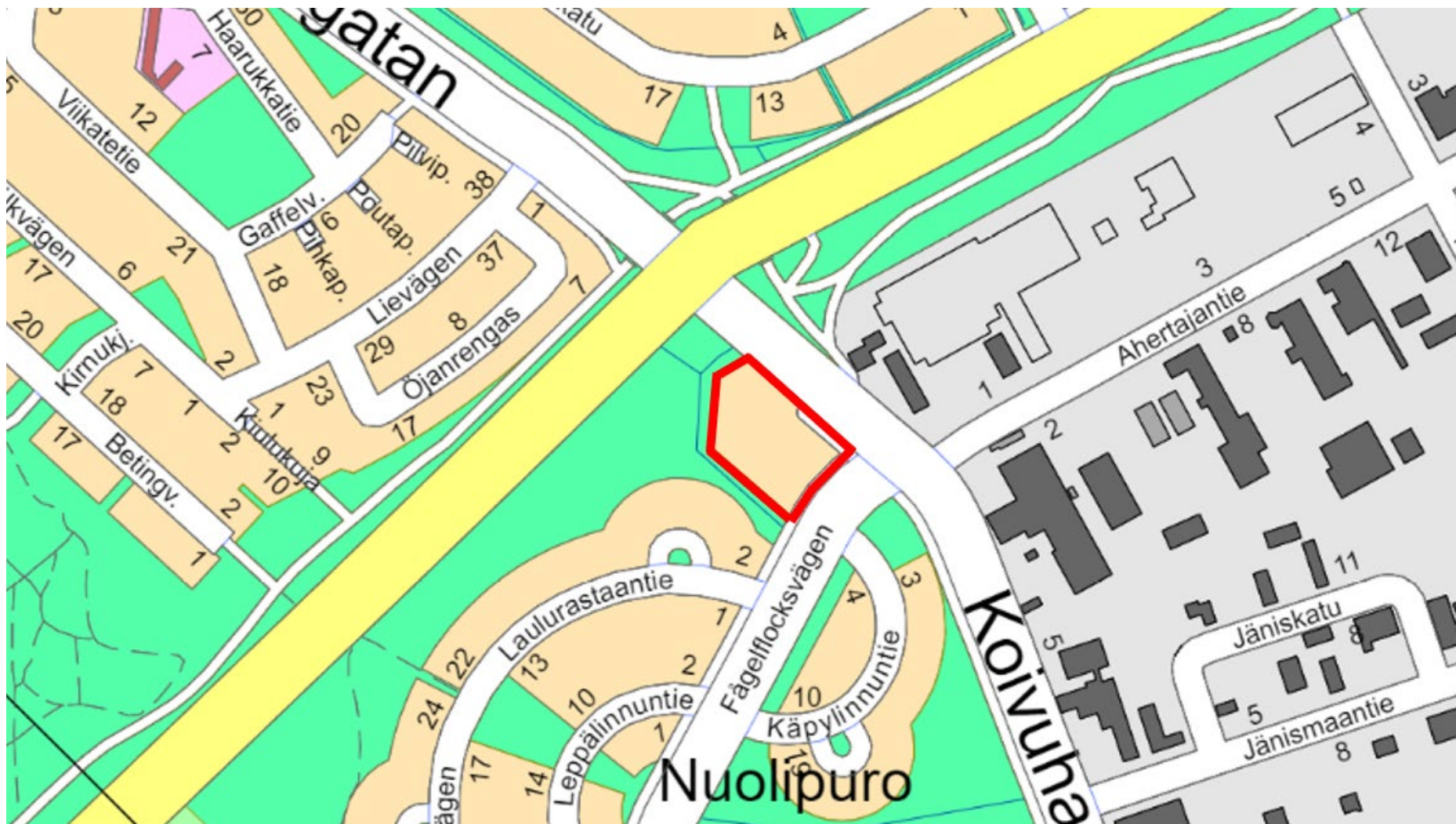




VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS / KOIVUHAANTIE LH

17.1.2024



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vaiheasemakaava koskee 53. kaupunginosan korttelia 20.

Kaavan tunnus: 272 53/9

Kaavan päiväys: 17.1.2024 Luonnos

Kaavatyön koodi: B93

Asiakirjatunnus: 892/10.02.03/2023

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasunnittelija Meri Ukonmurto p. 040 8065 821 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajausta opaskartalla. Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaantien ja Pohjoisväylän (maantie 749) liittymäalueen läheisyydessä. Alueen itäpuolella sijaitsee Jänismaan teollisuusalue ja eteläpuolella Nuolipuron omakotitaloalue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Koivuhaantie LH – vaiheasemakaava*.

Aloite vaiheasemakaavasta on kaupungin. Mm. suurteollisuusalueen rakentajille tarvitaan lyhytaikaiseen asumiseen soveltuvia tiloja, jota korttelin nykyinen asemakaava ei suoraan mahdollista.

Keväällä 2017 voimaan tullessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa tuli mahdollisuus laatia asemakaava myös vaiheittain (MRL 50§). Vaiheittain laatiminen tarkoittaa, ettei kaavamuutoksella tarvitse ottaa tutkittavaksi kaikkia maankäyttöön liittyviä osia vaan muutos voidaan kohdentaa vain tiettyyn merkintään tai määräykseen. Tässä tapauksessa siis tavoitteena on lisätä käyttötarkoitukseen majoitusrakennusten salliminen.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tontit myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

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
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	7
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	9
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	9
4.2 Keskeiset osalliset	9
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	12
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	12
5.3 Kaavan rakenne.....	12
5.4 Aluevaraukset	12
6 VAIHEASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	13
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	13
8 NIMISTÖ.....	14
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaantien ja Pohjoisväylän (maantie 749) liittymän läheisyydessä. Alueen itäpuolella sijaitsee Jänismaan teollisuusalue ja eteläpuolella Nuolipuron omakotitaloalue. Suunnittelualue sisältää 53. kaupunginosan korttelin 20 ja se on kooltaan n. 0,76 ha.

Aloite vaiheasemakaavaan on tullut Kokkolan kaupungilta. Mm. suurteollisuusalueen rakentajille tarvitaan lyhytaikaiseen asumiseen soveltuvia tiloja, jota korttelin nykyinen asemakaava ei suoraan mahdollista.

Keväällä 2017 voimaan tullessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa tuli mahdollisuus laatia asemakaava myös vaiheittain (MRL 50§). Vaiheittain laatiminen tarkoittaa, ettei kaavamuutoksella tarvitse ottaa tutkittavaksi kaikkia maankäyttöön liittyviä osia vaan muutos voidaan kohdentaa vain tiettyyn merkintään tai määräykseen. Tässä tapauksessa siis tavoitteena on lisätä käyttötarkoitukseen majoitusrakennusten salliminen.

Vaiheasemakaavan johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tontit myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Vaiheasemakaavalla huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue (LH-1) käyttötarkoitus muutetaan huoltoasema-, liike- ja majoitusrakennusten korttelialueeksi (LH/a). Koivuhaantien puoleinen liittymämahdollisuus poistetaan. Muutos on vähäinen ja parantaa viereisen kevyenliikenteen väylän liikenneturvallisuutta. Liittymä mahdollisuus säilyy Lintuparventien puolella.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet ligger i närheten av korsningen mellan Björkhagsvägen och Norraleden (landsväg 749). Öster om området ligger industriområdet Haralandet och söder om det ligger småhusområdet Kilsbäcken. Planområdet omfattar kvarter 20 i stadsdel 53 och dess storlek är cirka 0,76 hektar.

Initiativet till etappdetaljplan är Karleby stads. Bland annat för byggare på storindustriområdet behövs lokaler som lämpar sig för kortvarigt boende, vilket kvarterets nuvarande detaljplan inte direkt möjliggör.

Ändringen av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft våren 2017 möjliggör att en detaljplan utarbetas i etapper (MBL 50 §). Att en detaljplan utarbetas i etapper innebär att i planändringen inte alla delar som anknyter till markanvändning behöver undersökas, utan ändringen kan riktas till en viss beteckning eller bestämmelse. I detta fall är målet alltså att bland tillåtna användningsändamål lägga till inkvarteringsbyggnader.

Med anledning av etappdetaljplanen görs inga markanvändningsavtal. Eventuella tomter säljs i enlighet med stadens vanliga principer för försäljning.

Med etappdetaljplanen ändras kvartersområdets användningsändamål från kvartersområde för servicestation (LH-1) till kvartersområde för servicestationer, affärs- och inkvarteringsbyggnader (LH/a). Möjligheten till anslutning till Björkhagsvägen avlägsnas. Ändringen är liten och förbättrar trafiksäkerheten för den intilliggande leden för gång- och cykeltrafik. Anslutningsmöjligheten till Fågelflocksvägen bibehålls.

Detaljplanen är ringa/sedvanlig till sina verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton ja metsittynyt.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ja Pohjoisväylän välissä kasvaa metsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Koivuhaantien ja Rantatien liittymäalueen läheisyydessä. Koivuhaantien itäpuolella sijaitsee Jänismaan teollisuusalue. Nuolipuron omakotitaloalue sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella.

Ilmakuva alueelta (2023), jossa näkyy suunnittelualueen sijainti rajattuna punaisella.



3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäänköksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötöimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

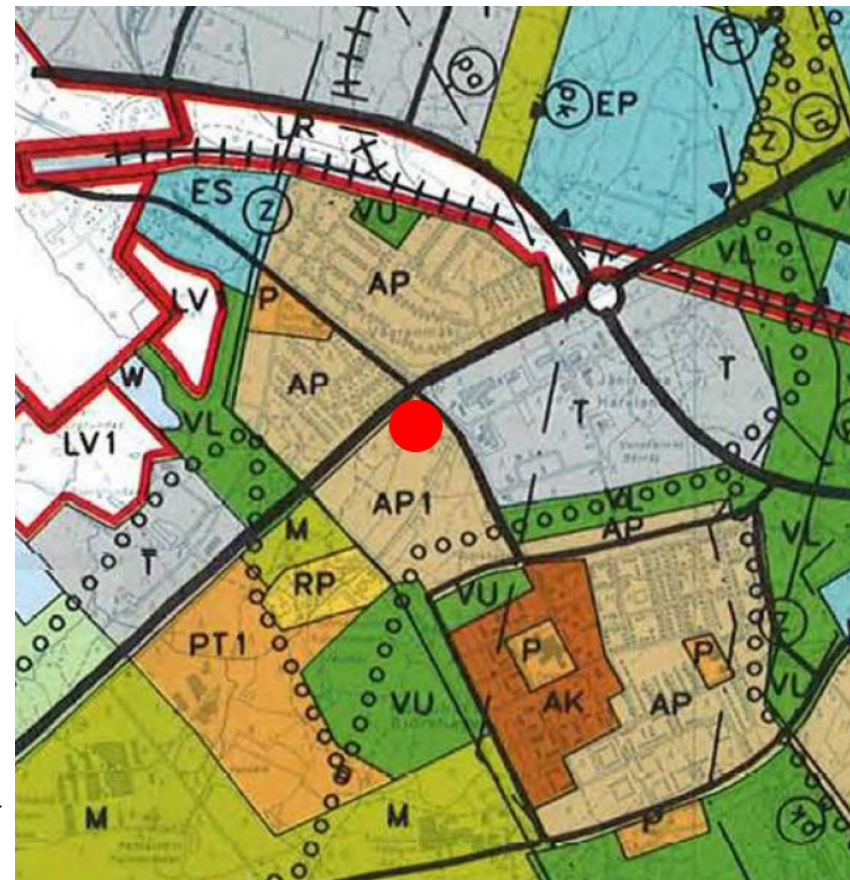
Maakuntakaavassa alue sijoittuu Taajamatoimintojen alueella (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue sijaitsee Koivuhaan ja Ykspihlajan palvelukeskusten välissä.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue sijaitsee pientalovaltaisen asumisen laajenemisalueella (AP 1).



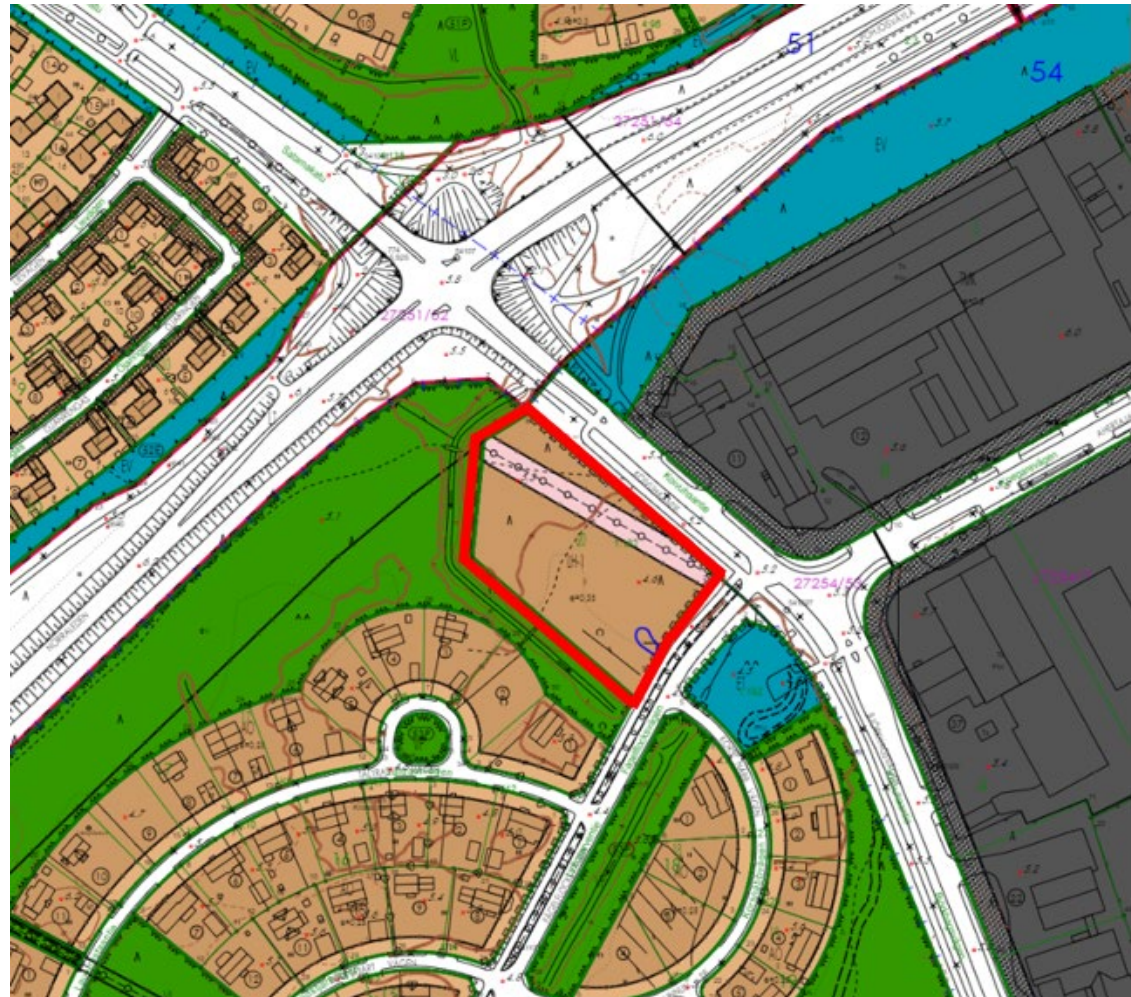
Vaiheasemakaavatyön likimääräinen sijainti yleiskaavaotteessa.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 27.8.2001. Kortteliin on osoitettu seuraava käyttötarkoituksimerkintä: huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue (LH-1).

POHJAKARTTA

Täydentyy seuraavassa suunnitteluvaiheessa.



Ote ajantasa-asetusta, jossa suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 8.11.2023. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2023 § 568 käynnistää asemakaavan laatimisen, ja että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

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

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

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

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	18.12.2023 § 568	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 § 568: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	20.12.2023	Vireille tulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osaisille
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Nähtäville asettaminen ja lausunnot.
		Kaupunkirakennelautakunta	Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.
		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.
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen).

		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.
--	--	--

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Vaiheasemakaava ratkaisu on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Täydentyä seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

5.3 Kaavan rakenne

Vaiheasemakaavalla muodostuu 53. kaupunginosan kortteli 20. Kaavan suunnitteluperiaatteet noudattavat voimassa olevan asemakaavan periaatteita. Korttelialueen pääkäyttötarkoituksmerkintä LH-1 (huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue) on muutettu merkinnäksi LH/a (huoltoasema-, liike- ja majoitusrakennusten korttelialue), joka sallii myös majoitusrakennusten rakentamisen korttelialueella.

Koivuhaantien puoleinen liittymämahdollisuus poistetaan. Muutos on vähäinen ja parantaa viereisen kevyenliikenteenväylän liikenneturvallisuutta. Liittymämahdollisuus säilyy Lintuparventien puolella.

5.3.1 Mitoitus

Vaiheasemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 0,76 ha. Nykyisen kaavan rakennusoikeus on suunnittelualueella 2659,7 k-m². Korttelin 20 tehokkuusluku on 0.35.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

HUOLTOASEMA-, LIIKE- JA MAJOITUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE (LH/a).

- RAKENTAMATTOMALLE TONTINOSALLE ON ISTUTETTAVA TAI SÄILYTETTÄVÄ 3 PUUTA 100 M² KOHTI.
- AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI KUTAKIN ALKAVAA KERROSALAN 50 M² KOHTI.

5.5 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

6 VAIHEASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämiselvällisyydestä 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 selvitettävä 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. Vaikutuksia on arvioitu MRA 1 §:n mukaisesti:

Vaikutuksia saattaa ilmetä lähinnä viereisen korttelin 17 asukkaille. Käyttötarkoituksimuutokseen suhteutettuna vaikutukset ovat kuitenkin todennäköisesti positiivisia. Nykyinen asemakaava sallii huoltoasema- ja liikerakentamisen. Esim. ympärivuorokautinen huoltoasematoiminta liikenteen vaikutuksista johtuen on todennäköisemmin häiritsevämpää kuin majoitustoiminta. Samoin liikerakentaminen, asiakas- ja huoltoliikenteestä johtuen, saattaisi häiritä enemmän kuin majoitustoiminta.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, eikä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Majoitustoiminnan mahdolliset häiriöt ovat lähtökohtaisesti vähäisempiä kuin huoltoasema- ja liiketoimintojen.

Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Nykyinen kortteli ja tehokkuus säilyvät.

Vaiheasemakaavalla saattaa olla vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Huoltoasema / Liikerakennus on luonteeltaan erilainen kuin majoitusrakennus. Vaikutuksen suunta (positiivinen / negatiivinen) riippuu kuitenkin rakennussuunnittelusta ja sen ohjauksesta. Maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Vaiheasemakaavan johdosta ei synny uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, mahdollisesti kesällä 2024.

KOKKOLASSA 17.1.2024

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö