

Vaiheasemakaava / Koivuhaantie LH / Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 24.01.2024 § 13

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaantien ja Pohjoisväylän (maantie 749) liittymäalueen läheisyydessä. Alueen itäpuolella sijaitsee Jänismaan teollisuusalue ja eteläpuolella Nuolipuron omakotitaloalue. Rakentamaton ja metsittynyt suunnittelualue on n.0,76 ha kokoinen.

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

Keväällä 2017 voimaan tulleessa 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.

Kaupunginhallitus on 18.12.2023 § 568 päättänyt vaiheasemakaavatyön käynnistämisestä. Vaiheasemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue kortteli on osoitettu merkinnällä AP 1:Pientalovaltaisen asumisen laajenemialue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 27.8.2001, ja korttelille 20 on osoitettu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue LH-1. Rakentamattomalle tontinosalle on istutettava tai säilytettävä vähintään 3 puuta 100 m² kohti ja autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin alkavaa kerrosalan 50 m² kohti.

MAANOMISTUS

Vaiheasemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut vaiheasemakaavaluonnoksen päivämäärällä 17.1.2024.

Vaiheasemakaavalla muodostuu 53. kaupunginosan kortteli 20. Käyttötarkoituksmerkintä koko kaavaa käsittävälle alueelle on LH/a (huoltoasema-, liike- ja majoitusrakennusten korttelialue). Koivuhaantien puoleinen liittymämahdollisuus poistetaan. Muutos on vähäinen ja parantaa viereisen kevyenliikenteenväylän liikenneturvallisuutta. Liittymä mahdollisuus säilyy Lintuparventien puolella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa näin myös tilapäiseen asumiseen soveltuvien majoitusrakennusten rakentamisen korttelissa. Korkein sallittu kerrosluku on edelleen kaksi (II) ja myös tehokkuusluku pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena, $e=0.35$.

Liite A § 13 Kaavaluonnoskartta

Liite B § 13 Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia vaiheasemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 17.04.2024 § 72

892/10.02.03/2023

Valmistelijat:

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ALOITE JA TYÖN TAVOITTEET

Aloite vaiheasemakaavasta on kaupungin.

Tavoitteena on muuttaa huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue (LH-1) huoltoasema-, liike- ja majoitusrakennusten korttelialueeksi (LH/a), sillä mm. suurteollisuusalueen rakentajille tarvitaan lyhytaikaiseen asumiseen soveltuvia tiloja, jota korttelin nykyinen asemakaava ei suoraan mahdollista.

Keväällä 2017 voimaan tulleessa 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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaantien ja Pohjoisväylän (maantie 749) liittymäalueen läheisyydessä.

Alueen itäpuolella sijaitsee Jänismaan teollisuusalue ja eteläpuolella Nuolipuron omakotitaloalue. Rakentamaton ja metsittynyt suunnittelua alue on n. 0,76 ha kokoinen.

ASEMAKAAVATYÖNVAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 8.11.2023 puoltaa vaiheasemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on 18.12.2023 § 568 päättänyt vaiheasemakaavatyön käynnistämisestä. Vaiheasemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunkirakennelautakunta päätti 24.1.2024 § 13 tiedottaa keskeisiä osallisia vaiheasemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtävälle valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.2. – 4.3.2024 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 31 mielipidettä. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Pohjanmaan Liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, K.H. Renlundin museo ja Kaupunkiluvitus. Lausunnoissa pyydettiin tarkastemlemaan meluvaikutuksia, lisäämään säilytettävä/istutettava puurivi ja ohjaamaan rakentamisen sijoittumista tontilla. Mielipiteissä oltiin huolissaan viereisen kevyenliikenteenväylän liikenneturvallisuudesta sekä majoitustoiminnasta mahdollisesti aiheutuvista lieveilmiöistä.

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 13.3.2024 puoltaa vaiheasemakaavatyön jatkamista ehdotusvaiheeseen.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella lisätty rakennusala ohjaamaan rakentamisen sijoittumista tontilla. Koivuhaantien suuntaan on lisätty kaavamääräys ääneneristävydestä liikennemelua vastaan ja Nuolipuron asuinalueen suuntaan on lisätty määräys istutettavasta/säilytettävästä puustosta.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut vaiheasemakaavaehdotuksen päivämäärällä 10.4.2024.

Vaiheasemakaavalla muodostuu 53. kaupunginosan kortteli 20. Käyttötarkoituserkintä koko kaavaa käsittävälle alueelle on LH/a (huoltoasema-, liike- ja majoitusrakennusten korttelialue).

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus

OHEISAINEISTO Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet
2. hyväksyä vaiheasemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.