

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Mesilän teollisuusalue / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 01.11.2023 § 158

Valmistelija

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

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 hyväksytty 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).

Kaupunkirakennelautakunta päätti 10.5.2023 § 85 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 18.5.-19.6.2023 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide. Keskeisimpiä asioita, jotka palautteessa nostettiin esille oli: pohjavesien suojelu sekä siihen liittyvät kaavamääräykset, hulevesiasiat, melu- ja tärinä sekä liikenneselvitys.

Lausunnon jättivät:
Suomen Erillisverkot
Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
Väylävirasto
K.H. Renlundin museo
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausuntojen ja mielipiteen sisältö on esitetty tarkemmin liitteessä C.

KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN
Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kaava-asiakirjoihin tehtiin seuraavat muutokset/tarkennukset:

Kaavakartta:

Kaavamuuotosaluetta laajennetaan koskemaan myös kiinteistöä 272-43-2-18 kiinteistön omistajan pyynnöstä. Pohjavesimääräyksiä on tarkasteltu uudelleen Etelä-Pohjanmaan ELY -keskuksen lausunnon ja Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa Opas kaavoittajalle -raportin pohjalta. Mahdollinen happamien sulfaattimaiden esiintyminen on huomioitu erillisellä kaavamääräyksellä.

Kaavaselostus:

Asemakaavan selostusta on täydennetty alueen rakennuskannan kerroksellisuuden kuvauksella, tiedoilla poikkeamisluvista sekä liikenneselvityksestä. Kaavaselostukseen on täydennetty osio koskien tärinää ja melua.

KAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 25.10.2023.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet
Liite D	Rakennuskannan kerroksellisuusanalyysi
Oheisaineisto	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 22.04.2024 § 179
1068/10.02.03/2022

Valmistelija

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAAVA-EHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.-11.12.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa on riittävästi osin huomioitu valmisteluvaiheen lausunnon mukaiset asiat sekä pohjaveden suojelua koskevat näkökohdat.

K.H. Renlundin museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Muistutuksen laatija esittää istutettavan alueen pienentämistä tontilla vähäisenä muutoksena.

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

Lausuntoihin ei vastinetarvetta. Muistutuksen vastineessa todetaan, että istutettavan alueen rajausta on kyseisen tontin kohdalla tarkennettu. Ehdostuvaiheen lausuntojen tiivistelmät ja niihin annetut kaavanlaatijan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 3.

KAAVA-EHDOTUKSEN MUUTOKSET

Kaavaehdotuksen jälkeen on tehty teknisluonteisia muutoksia. Tontin 34-3-13 määräyksiä on tarkennettu merkinnällä maj 50%. Kaava-alueen maanomistajia on kuultu asiasta kirjeitse. Muutoksesta on ollut mahdollista jättää kirjallinen muistutus 10.4.2024 mennessä. Muistutuksia ei saapunut. Lisäksi tontin (272-34-1-19) istutettavaa aluetta on kavennettu nykyisestä seitsemästä metristä neljään metriin.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunginhallitus on käsitellyt maankäyttösopimusasiasia kokouksessaan 11.3.2024 § 97 ja päättänyt, että Mesilän teollisuusaluetta koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödyistä ei peritä maankäyttösopimuskorvausta.

Liite A § 179

Kaavaehdotuskartta

Liite B § 179

Kaavaselotus

Oheisaineisto

Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisenä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin annetut vastineet
2. hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, jotka eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §)

3. esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen: Mesilän teollisuusalue.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.