

# Asemakaava ja asemakaavan muutos / Varvinkuja / Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 24.01.2024 § 12

Valmistelija Valmistelijat: kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

## KOHDE

Suunnittelualue käsittää Halkokarin pohjoispuolelle sijoittuvan Varvinkujan ympäristön välillä Nisulanpotti – Vasikkasaari (Leirikeskuksen pohjoispuoli). Suunnittelualueen koko on noin 18,7 hehtaaria. Suunnittelualueen eteläreunaan sijoittuu vähäinen osa Kokkola 400 suojelualuetta. Alue rajoittuu eteläreunaltaan 15.11.2021 hyväksyttyyn Soldatskärin ja Varvin asemakaavaan. Lisäksi alueeseen kuuluu osa Trullevintien katualuetta.

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

## ASEMAKAAVATYÖN TAVOITTEET

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

Asemakaavan tavoitteena on siten tutkia rannan loma-asutuksen muuttamismahdollisuudet pysyvään asutukseen sekä osoittaa kaupungille uutta merenläheistä omakotiasumista. Kaavoitushanke sisältyi vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen.

## MAANOMISTUS

Suunnittelualue on sekä Kokkolan kaupungin että yksityisten omistuksessa. Kaupunki omistaa pääasiassa rakentamattomat alueen osat ja yksityiset rakennetut. Vasikkasaaren leirikeskuksen alueen omistaa Kokkolan seurakuntayhtymä.

## MAANKÄYTTÖTIIMI

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 24.5.2023.

## KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginhallitus päätti 29.5.2023 § 231 käynnistää Varvinkujan asemakaavan laatimisen ja että asemakaava on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

## KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 23.12.2023.

Kaavaratkaisulla nykyinen loma-asuntovaltainen alue muuttuu pysyvään asutukseen ja sitä täydennetään pääosin kaupungin maalle osoitetuilla uusilla pientalotonteilla. Nykyisten rakennuspaikkojen rajat on pidetty mahdollisuuksien mukaan nykyisellään. Kaupungin alueen uudet tontit (13 kpl) sijoittuvat yhden uuden kadun varteen kahtena rivinä. Kadulta on jalankulun ja pyöräilyn yhteydet nykyiselle Varvinkujalle. Näitä yhteyksiä käytetään myös infran toteuttamiseen. Nykyinen Varvinkuja on osoitettu hidaskaduksi. Lisäksi kaavaratkaisussa on loma-aluetta (R-1, Leirikeskus), lähivirkistysaluetta, suojelualuetta ja vähäisesti vesialuetta.

Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 69 743 m<sup>2</sup> ja tonttien lukumäärä 42. Rakennusoikeutta rantaan rajoituville tonteille on osoitettu 300 kerrosalam<sup>2</sup>; muilla korttelialueilla rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuna  $e=0,3$  ja R-1 -alueen osalta  $e=0,15$ . Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 18 254 kerrosalam<sup>2</sup>. Kerroskorkeus vaihtelee I -II. Rannan puoleisilla tonteilla on rakennusoikeus pääosin jaettu rannanpuoleiseen osaan (40 km<sup>2</sup>) ja kadunpuoleiseen osaan (260 km<sup>2</sup>).

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| LIITE A § 12 | Kaavaluonnoskartta |
| LIITE B § 12 | Kaavaselostus      |
| LIITE C § 12 | Luontoinventointi  |

#### Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös                      Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 134  
486/10.02.03/2023

Valmistelijat              Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

#### KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 24.1.2024 § 12 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

#### VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 1.2. – 13.3.2024 väliseksi ajaksi.

Valmisteluvaiheessa pidettiin myös esittely- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla 7.2.2024.

Nähtävilläoloaikana saatiin 6 lausuntoa ja 15 mielipidettä. Lausunnon antoivat Kokkolan Vesi, Keski-Pohjanmaan Liitto, Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, K.H. Renlundin museo, Kaupunkiluvitus ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Lausuntojen pohjalta pidettiin myös työneuvottelu 21.5.2024. Neuvottelussa tarkennettiin lausunnoissa esiin tulleita näkökulmia. Mielipiteistä suurin osa koski rannan käyttöä.

Tulleet lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä D.

#### KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella päivämäärällä 2.9.2024.

Aineistoon on tehty seuraavia muutoksia suhteessa kaavaluonnokseen:

- Kaava-alue on laajentunut sekä itään (laajemman suojelualueen mukaan ottaminen), etelään (osa korttelista 17) että länteen (vesialueen mukaan ottaminen kiinni Morsiussaaren asemakaava-alueeseen).
- Rannan VL alue (lähivirkistysalue) on muutettu asemakaava-alueen yhteiskäyttöiseksi (yk) lähiniityksi (VN). Merintään on liitetty kaavamääräykset laitureista ja luonnonhoitotoimista.
- Alueen pohjoisosan korttelia numero 9 on pienennetty liito-oravareviirin johdosta.
- Varvinkujan ja Varvinpolun väliin luonnoksessa osoitettu pyörätie (pp) muutettu lähivirkistysalueeksi.
- Varvintien eteläosa muutettu PP/t > PP/h eli tontille ajo mahdollisuus poistettu, huoltoajo jää.
- Suojelualuemerkintä S-1 on muutettu luonnonsuojelualueeksi (SL).
- Vasikkapolun katualuetta on hieman laajennettu pohjoiseen ja länteen.
- Siinä osassa korttelia 2 joka rajoittuu VN/yk -alueeseen on saunan rakennusala siirretty 6 metriä rannan suuntaan.
- säilytettävän puuston merkintää (sp) on laajennettu Varvintien itäpuolelle ja merkintää on täydennetty tekstillä ekologisen yhteyden säilymistarpeesta.
- Siinä osassa korttelia 2 joka rajoittuu vesialueeseen (w) on annettu lisämääre ek, alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan suuntaista ekologista yhteystarvetta. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteen tulee olla sellaisia, että kasvilajiston monipuolisuus ja eläimistön liikkumismahdollisuudet turvataan.
- Kaavamääräyksiin lisätty vesialuetta koskeva kaavamääräys vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimisesta.
- Johto- ja linjavarauksien huomioimisesta lisätty kaavamääräys
- Kansallisen kaupunkipuiston (KKP) rajausta lisätty

Lisäksi tehty teknisluonteisia muutoksia ja täydennyksiä.

## LIITTEET:

|         |                                         |
|---------|-----------------------------------------|
| Liite A | Kaavaehdotuskartta                      |
| Liite B | Kaavaselostus rakennuskuvausliitteineen |
| Liite C | Luontoinventointi                       |
| Liite D | Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet  |

OHEISAINEISTO Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen D mukaiset vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin.
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.