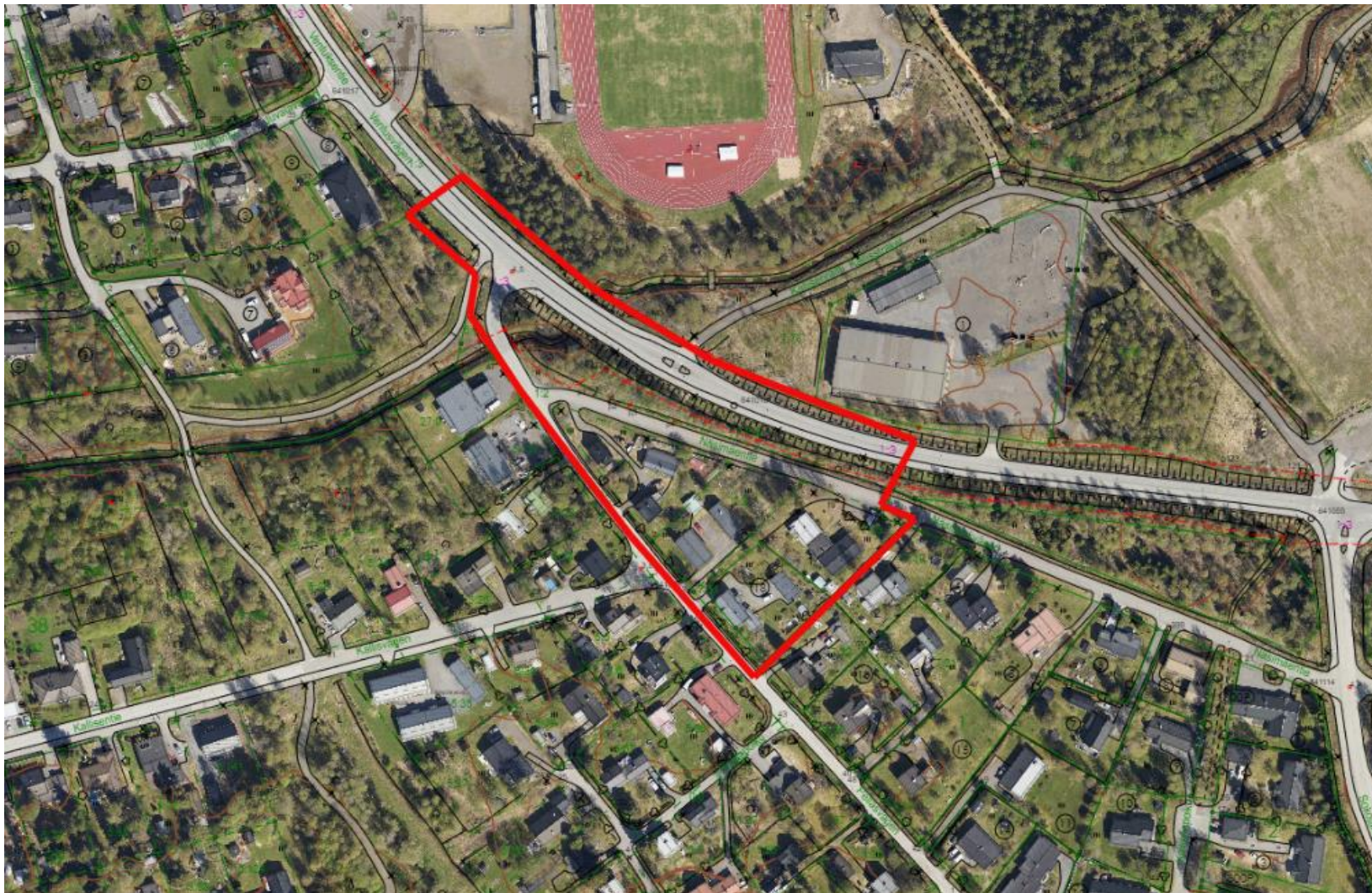




**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
NÄSIMÄENTIE**

LUONNOS 25.9.2024



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 300. kaupunginosan osaa korttelista 7 ja katualuetta sekä 265. kaupunginosan katualuetta.

Kaavan tunnus: 272 300/12

Kaavan päiväys: Luonnos 26.4.2024

Kaavatyön koodi: G160

Asiakirjatunnus: 491/10.02.03/2023

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Sami Karjalainen p. 040 8065 431 (vastuullinen suunnittelija),
erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360, kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364;
sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Isokylässä, Kirkonmäen urheilukentän eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä kiinteistöihin 7:19 ja 7:32 ja lounaassa Pellaksentiehen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha. Likimääräinen suunnittelualueen raja on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Näsimäentie*. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Tarkoitus on päivittää alueen katuverkon kaavallinen tilanne vastaamaan todellisuutta. Alueella on voimassa kaksi vanhaa kaavaa, jotka eivät ole toteutuneet kaavojen mukaisesti. Samalla tutkitaan alueen maankäyttö, käyttötarkoitukset ja maanomistukselliset asiat sekä liikennejärjestelyt, mm. Ventuksentien ja Pellaksentien liittymän osalta.

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.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN.....	8
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen.....	8
4.2 Keskeiset osalliset.....	8
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset.....	11
5.2 Kaavan sisältö	11
5.3 Kaavan rakenne	12
5.4 Aluevaraukset.....	12
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	12
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	13
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13

2 TIIVISTELMÄ / *SAMMANDRAG*

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonmäen kaupunginosassa, Kirkonmäen urheilukentän eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ventuksen-tiehen, idässä kiinteistöihin 7:19 ja 7:32 ja lounaassa Pellaksentiehen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha. Likimääräinen suunnittelualu-
een raja on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Tarkoitus on päivittää alueen katuverkon kaavallinen tilanne vastaamaan todellisuutta. Alueella on voimassa kaksi vanhaa kaavaa, jotka eivät ole toteutuneet kaavojen mukaisesti. Samalla tutkitaan alueen maankäyttö, käyttötarkoitukset ja maanomistukselliset asiat sekä liikennejärjestelyt, mm. Ventuksen tien ja Pellaksentien liittymän osalta.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 29.05.2023 § 232.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperi-
aatteiden mukaisesti.

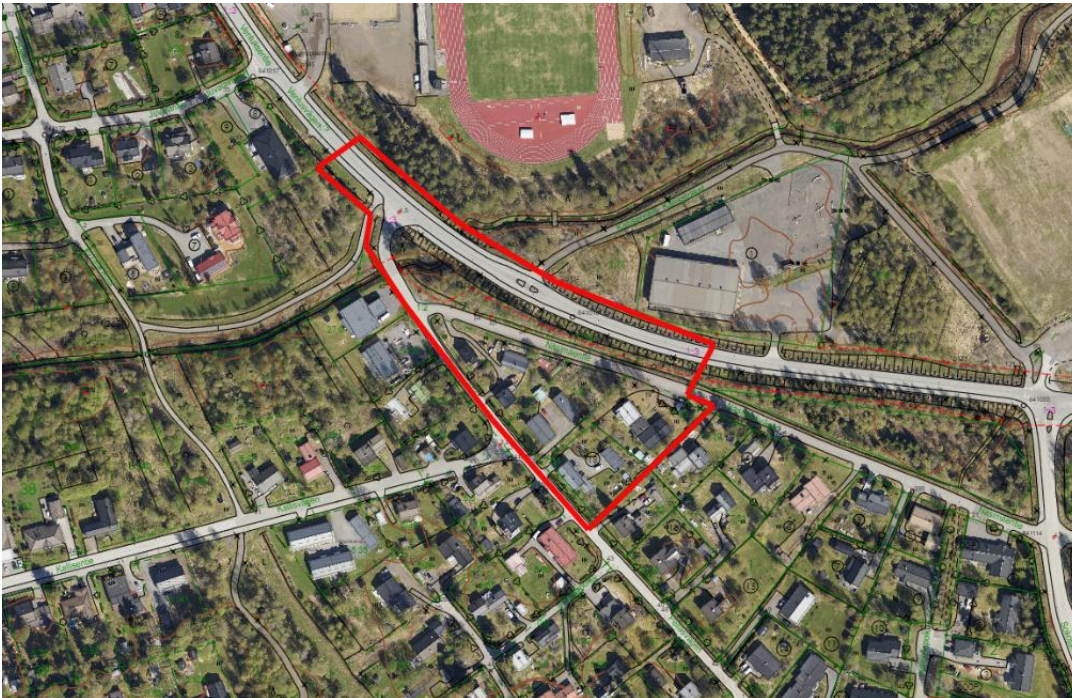
Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Kokkolan Kirkonmäen kaupunginosassa, Kirkonmäen urheilukentän eteläpuolella. Suunnittelualueen koko on noin 1,6 hehtaaria ja käsittää neljä kiinteistöä, joilla kaikilla sijaitsee omakotitalo. Näsimäentien ja Pellaksentien risteyksessä sijaitsee lisäksi vanha autogrillirakennus, jossa ei ole enää vuosiin ollut toimintaa. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Näsimäentien ja Ventuksentien katualuetta. Yleisesti lähialue on omakotitaloaluetta. Matkaa Isokylän koululle on noin 400 metriä. Ventuksentien pohjoispuolella sijaitsee urheilukentän lisäksi koirakillan harjoitushalli ja -alue.



Ilmakuva alueelta (2023). Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kirkonmäen urheilukenttä ja sen yhteydessä olevan kuntoradan vehreä metsä. Myös Rosundbäckeniä ympäröivä VL-alue on suunnittelualueen vieressä. Muuten alue on vehreää omakotitaloaluetta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä koostuen eri-ikäisistä omakoti- ja paritaloista.

3.1.5 Maanomistus

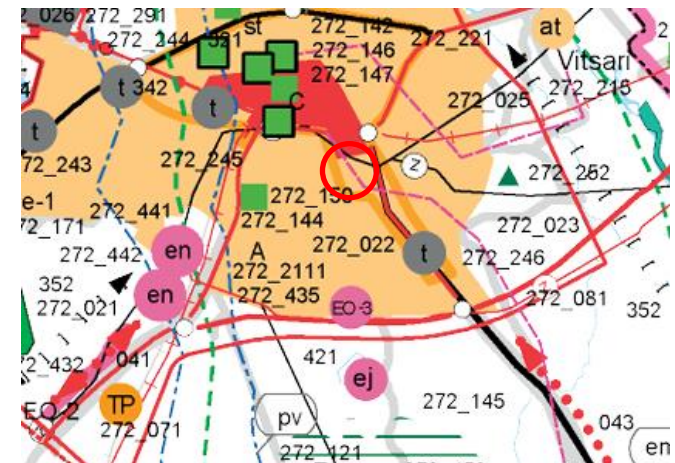
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Katualueet omistaa Kokkolan kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

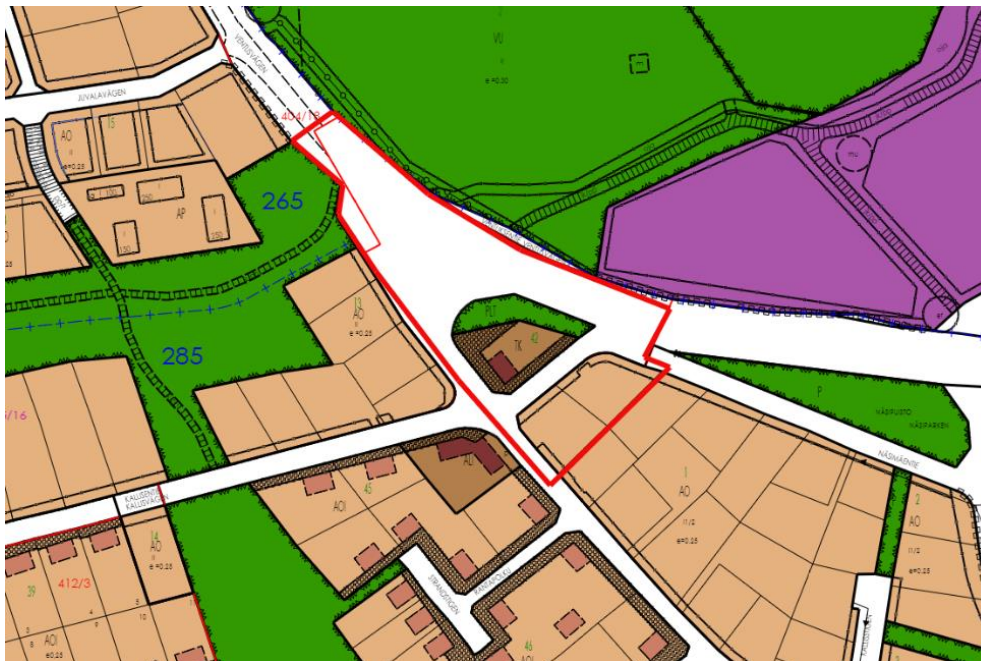
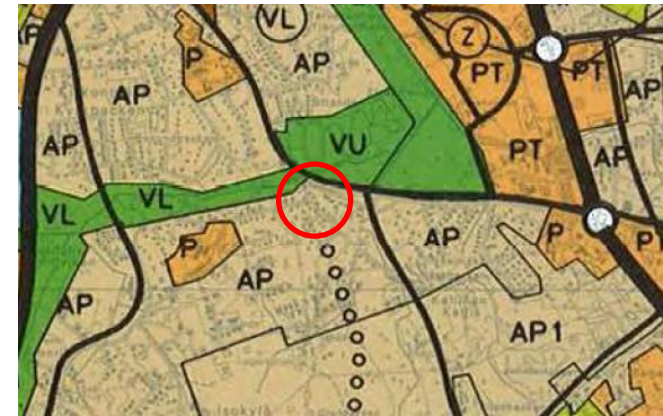
MAAKUNTAKAAVA: Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osoitettu kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeksi. Lisäksi Rosundbäckeniä ja Kirkonkylän ulkoilupuisto ovat osa Mereltä Merelle -virkistysakselia, joita koskee seuraava kehittämisperiaate: Viheralueakselistoa kehitetään yhtenäiseksi verkostoksi, joiden eri osien välillä on sujuva ja turvallinen kävelyn, pyöräilyn ja muun ulkoilun kulkuyhteys. Kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa tulee turvata verkoston yhtenäisyys ja tarpeen mukaan avata verkoston epäjatkuvuuskohtia. Ventuksentien pyörätie on osoitettu pyöräliikenteen aluereitiksi



YLEISKAAVA: Kaupungin yleiskaavassa (vahvistettu 13.1.1992) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asualueeksi AP.



NYKYINEN ASEMAKAAVA:

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: 412/1 (vahvistettu 26.7.1967, Kaarlelan kunnan aikainen, alun perin rakennuskaava), 300/1 (vahvistettu 27.2.1981) ja 404/18 (vahvistettu 3.11.1976, Kaarlelan kunnan aikainen, alun perin rakennuskaava). Vuoden 1967 kaava käsittää Näsimäentien ja Pellaksentien risteysalueen ja Ventuksentien katualueen sekä kaksi tonttia risteysalueen lähellä. Vuoden 1981 asemakaava koskee kahta suunnittelualueen kaakkoisinta tonttia, jotka on kaavassa merkitty AO-tonteiksi. Vuoden 1976 asemakaava käsittää suunnittelualueella vain Ventuksentien tiealueen. Viereissä ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

POHJAKARTTA

Pohjakartta tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 22.3.2023 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä kokouksessaan 29.5.2023 § 232.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin keskeisille osallisille 2.6.2023.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Keski-Pohjanmaan liitto
K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kokkolan Energia Oy
Kokkolan Energiaverkot Oy
Liikelaitos Kokkolan Vesi
Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Loihde (ent. Viria Oyj)
Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
Kaupungin eri hallintokunnat

Alueen ja lähiympäristön kiinteistö- 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>
	29.5.2023 § 232	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 29.5.2023 § 232: 1. käynnistää Näsimäentien asemakaavan muutoksen, 2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.
	2.6.2023	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lähetetään ilmoitus lähinaapureille. Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteitä ilmoituksessa mainitulla tavalla.
		Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuilla. 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 asemakaavoi-tettavaan 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. 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

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan sisältö

Alueella voimassa olevat vanhat kaavat eivät ole toteutuneet ja tästä syystä alueen tontit ja katualue eivät vastaa kaavallista tilannetta. Tonttien kehittäminen on hankalaa, koska tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja rajat ovat epäselvissä tilanteessa. Myös katualueen kehittäminen on hankalaa, koska katualueen kaavallinen tilanne ei vastaa todellisuutta. Kaavatyössä on siis nyt piirretty tonttien ja katualueiden rajat vastaamaan todellisuutta ja samalla päivitetty tonttien mitoitus. Ventuksentien varteen on lisätty suojaviheralue. Myös kaupunginosaraja siirtyy hieman. Näiden muutosten kautta tilanne selkiytyy ja alueen kehittäminen helpottuu.



Vasemmalla olevalla ajantasakaavaotteesta näkyy nykyinen kaavatilanne. Ventuksentien ja Pellaksentien risteysalue on rakentunut aivan erilaiseksi. Vanhassa kaavassa on lisäksi osoitettu katuyhteys Pellaksentieltä Ventuksentielle/Näsimäentiele. Tätä katua ei ole lainkaan rakennettu, vaan alueella sijaitsee jopa yksi asuinrakennus sekä tonttien piha-alueita.

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan osa korttelista 1 sekä katualuetta.

5.3.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 1,6 ha. Rakennusoikeudet tulevat jonkin verran nousemaan, sillä kaavamuutoksen myötä kaikille kiinteistöille tehokkuusluvaksi tulee 0,30. Vanhoissa kaavoissa kaavan 300/1 alueella tehokkuusluku oli 0,25 ja kaavassa 412/1 rakennusoikeuksia ei ole määritelty. Näiden kiinteistöjen osalta luvituksessa käytetään rakennusjärjestyksen määräyksiä (rakennusoikeus on 30 % tontin pinta-alasta siltä osin, kun tontin koko on korkeintaan 1000 m² ja 20 % siltä osin, kun tontin koko ylittää 1000 m²). Kiinteistökohtaiset rakennusoikeudet kasvavat 60-90 kerrosneliömetrillä kiinteistön koosta riippuen.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP)
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO)
SUOJAVIHERALUE (EV)

5.4.2 Muut alueet

Katualueita

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismääräyksen 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 (MRA 1 § (1-6)):

*Arvio: Kyseessä on rakentunut alue ja tällä kaavalla todetaan olemassa oleva tilanne sekä selkiytetään tilanne liikennejärjestelyjen ja kiinteistöjaon kannalta. Rakennusoikeudet päivitetään samalla ja ne kasvavat hieman. **Kaavamutoksella ei siten ole merkittäviä vaikutuksia** (1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, (2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, (3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, (4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, (5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön eikä (6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2025 aikana.

KOKKOLASSA 25.9.2024

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö