

Asemakaavan muutos / Kiviniityn päiväkoti / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 136
246/10.02.03/2024

Valmistelija Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ALOITE JA TYÖN TAVOITTEET

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt sivistysjohtaja Terho Taarna ja varhaiskasvatustoimenjohtaja Kai Kytölaakso 4.3.2024.

Varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelma sisältää uuden päiväkodin rakentamisen nykyisen Kiviniityn päiväkodin tilalle samalle tontille. Suunnitelmissa on ollut, että kyseinen päiväkoti olisi vuoropäiväkoti. Varhaiskasvatuspalvelujen näkökulmasta päiväkotirakennuksen tulisi olla aiempaa suurempi ja mahdollisesti kaksi kerroksinen, mikä mahdollistaisi 8-10 päiväkotiryhmän sijoittumisen kiinteistöön. Tämä edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista rakennusoikeiden lisäämiseksi ja kerrosluvun kasvattamiseksi. Samalla tarkastellaan alueen liikennejärjestelyt huomioon ottaen myös viereisen Kiviniityn koulun toiminta ja sen vaatiman liikenteen. Kokkolan kaupungin talousarvion 2024 ja taloussuunnitelman 2025-2026 investointiosiesta löytyy Kiviniityn päiväkodin suunnitteluun ja rakentamiseen määrärahat vuosille 2024-2026, yhteensä 7 M€.

Asemakaavatyön tavoitellaan valmistuvat alkuvuodesta 2025.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kuusitiehen, idässä Kiviniityn pientaloalueeseen, etelässä Tehtaankadun puoliväliin ja lännessä Kiviniityn koulun tonttiin. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 2,1 ha.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueen kortteliin on osoitettu käyttötarkoituksimerkintä P: palvelujen ja hallinnon alue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 5.4.1975. Asemakaava käsittää Kiviniityn päiväkodin alueen. Alueelle on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnyt YS: sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten alue ja P: puistoalue.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni osa 1962 hyväksytytyn kaavan luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL).

MAANOMISTUS

Asemakaavan suunnittelualaue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

ASEMAKAAVATYÖNVAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 13.3.2024 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.3.2024 § 131 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 25.9.2024.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 25. kaupunginosan lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YL) sekä suojaviher- ja katualuetta sekä 33. kaupunginosan katualuetta.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on suunnitelma alueen liikennejärjestelyistä. Kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituserkinnät ovat YL (lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja EV (suojaviheralue). Suojaviheralue antaa päiväkodin pihalle suojaa Tehtaankadun suuntaan. Tehokkuusluku alueella on $e=0.6$, mikä lisää rakennusoikeutta ja kortteliin 18 saadaan yhtenäinen tehokkuusluku. Kerrosluku on II u $\frac{1}{2}$, joka mahdollistaa esimerkiksi IV-tilojen rakentamisen ullakotilaan. Korttelin tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.6$ ja kerrosluvuksi II u $\frac{1}{2}$. Rakennusoikeutta on siten 5875,2 k-m².

Liite A § Kaavaluonnoskartta

Liite B § Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.