



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / KÄLVIÄN OPISTO

LUONNOS 17.9.2024



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 320. kaupunginosan korttelia 1450 sekä viher-, katu- ja vesialuetta.

Kaavan tunnus: 320/6

Kaavan päiväys: 17.9.2024 (Luonnos)

Kaavatyön koodi: G162

Asiakirjatunnus: 1/10.02.03/2024

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen p. 040 8065 823 (vastuullinen suunnittelija), erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kälviän keskustaa. Aluetta rajaavat lännessä Kälviänjoen uoma, pohjoisessa ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet sekä etelässä rautatiealue. Suunnittelualue sisältää kiinteistön 272-320-42-33 sekä osan kiinteistöstä 272-320-42-34. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Kälviän opisto*. Kaavamuuotos on tullut ajankohtaiseksi opiston laajennushankkeen ja paikoitustilan tarpeiden johdosta. Aloitteen kaavan muuttamiselle on tehnyt Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä. Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 31.1.2024 ja päätti puoltaa aloitetta.

Kaavaluonnoksessa on tutkittu opiston suunnitteilla olevan laajennuksen sekä mahdollisten myöhempien tarpeiden mahdollistamista. Muutos-työssä on tarkasteltu aluerajauksia, rakennusoikeuden määrää, kerroslukua, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä sekä maisema-arvojen säilymistä.

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.....	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.....	10
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	10
5.2 Kaavan perusrakenne	10
5.3 Mitoitus.....	10
5.4 Aluevaraukset	10
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	11
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	11
8 NIMISTÖ.....	12
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kälviän keskustaa. Aluetta rajaavat lännessä Kälviänjoen uoma, pohjoisessa ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet sekä etelässä rautatiealue. Suunnittelualue sisältää kiinteistön 272-320-42-33 sekä osan kiinteistöstä 272-320-42-34.

Aloitteen kaavan muuttamiselle on tehnyt Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä 28.12.2023. Kaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi opiston laajennushankkeen ja paikoitustilan tarpeiden johdosta. Kaavaluonnoksessa on tutkittu opiston suunnitteilla olevan laajennuksen sekä mahdollisten myöhempien tarpeiden mahdollistamista. Muutostyössä on tarkasteltu aluerajauksia, rakennusoikeuden määrää, kerroslukua, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä sekä maisema-arvojen säilymistä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.3.2024 § 99 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on n. 1,7 ha. Korttelialueelle C-1 on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun $e=0.5$ mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on $ll_{u1/4}$. Lisäksi kortteliin on osoitettu säilytettäviä sekä istutettavia osia sekä paikoitusta.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kälviän keskustan tuntumassa. Alueella sijaitsee opistorakennus, jonka laajennuksen rakennuslupa on hyväksytty 16.5.2023. Opiston tontti sijaitsee maiseman reunakohdassa, pohjoisesta ja idästä sitä ympäröivät pellot (asemakaavan mukainen käyttötarkoitus VU Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue), etelässä rautatie ja lännessä Kälviänjoen haara, jonka takana on Kälviän keskusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristöä leimaavat pellot ja Kälviänjoen polveilevat haarat, sekä näitä reunustava puusto. Tällä puustolla on merkitystä sekä maisemallisesti että luonnonympäristönä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva opistorakennus, jota tul-
laan laajentamaan. Rakennukseen ei liity erityisiä arkkitehtonisia tai
historiallisia arvoja. Suunnittelualueita ympäröi Kälviän keskusta- ja
taajama-alue, johon opiston kiinteistö ei liity suoraan vaan joki-,
pelto- ja ratavyöhykkeiden välityksellä.

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoit-
tamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yh-
teydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäänök-
sestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon tai
Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta
voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuisto-
laki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymän omistuksessa, vähäisemmiltä osin kaupungin omistuksessa. Koulutusyhtymä ja kaupunki ovat käyneet neuvotteluja siitä, että yhtymä ostaisi kaupungin alueet.



Ilmakuva alueelta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

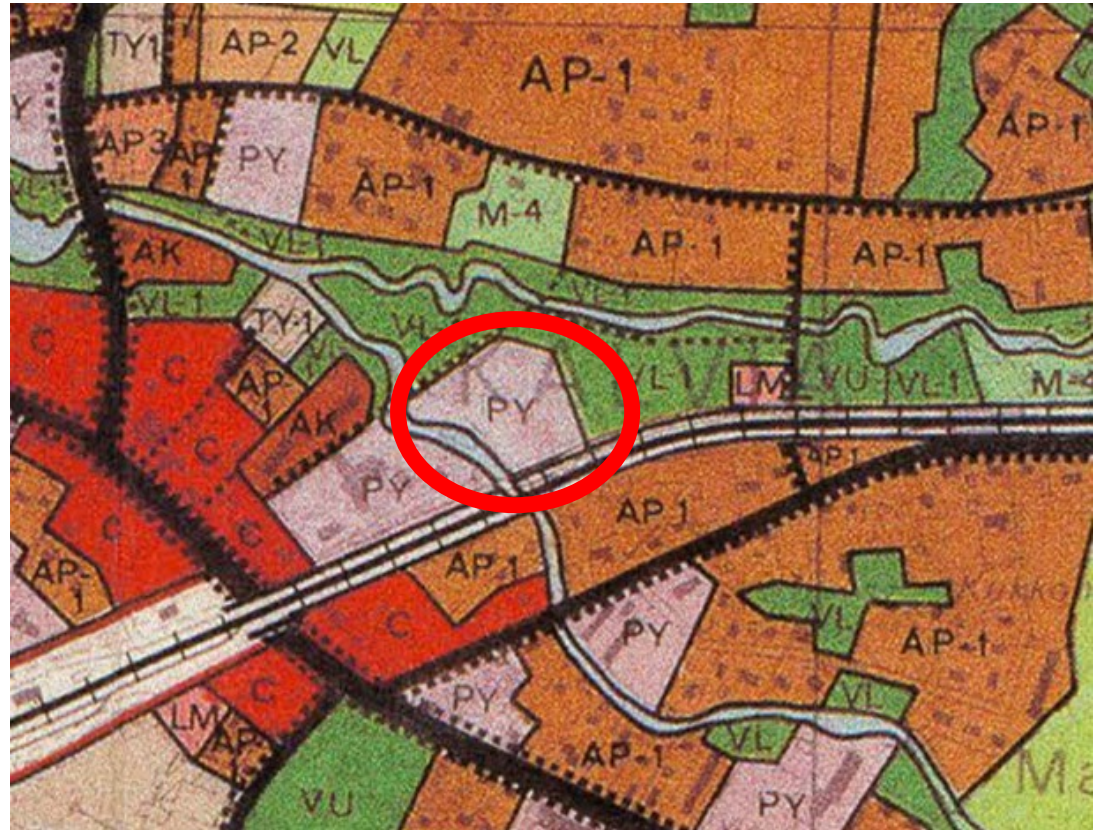
MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) alueelle. Suunnittelualue on osa maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alueetta.

OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavassa (28.4.1988 hyv. Kälviän kirkonseudun osayleiskaava 2010) opisto sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Kiinteistön suunniteltu laajennusalue sijaitsee lähivirkistysalueella (VL-1).

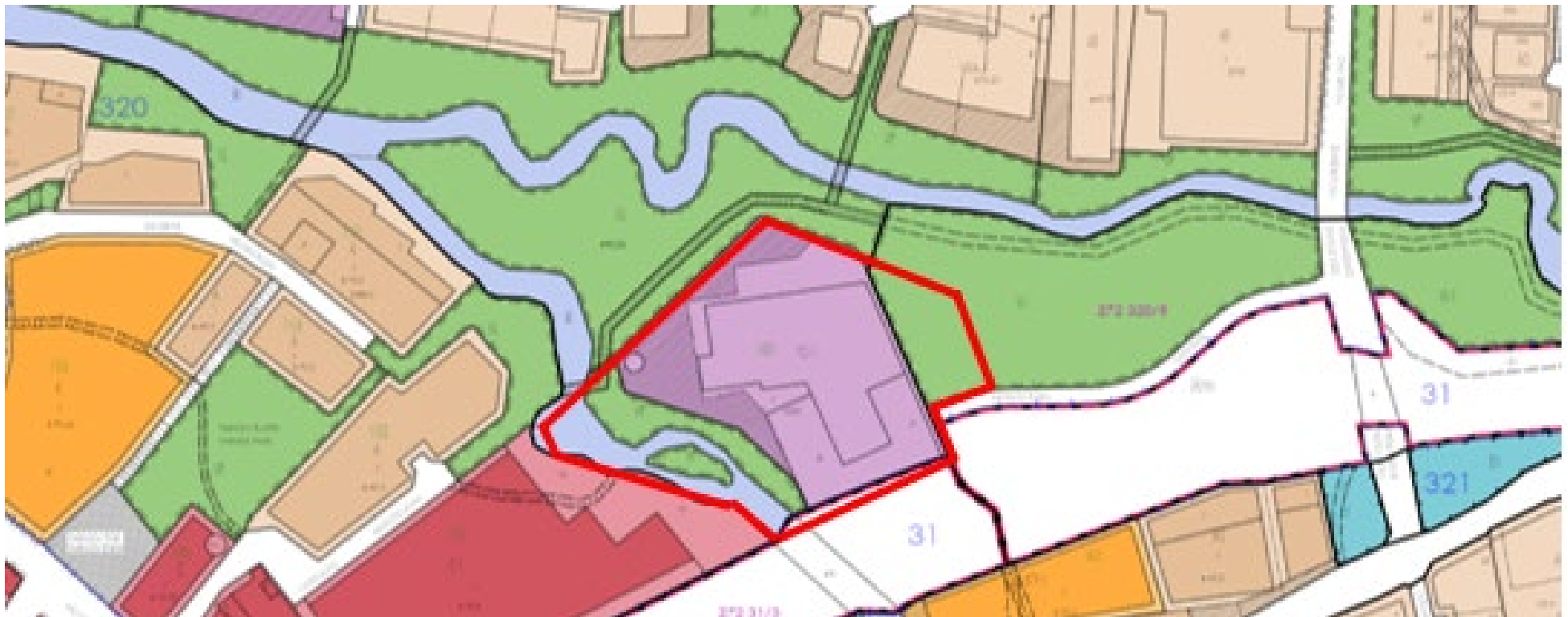
Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu viereiseen osayleiskaavaotteeseen punaisella ympyrällä.



ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Opiston alueella on voimassa 13.9.2005 hyväksytty asemakaava, jossa rakennus sijaitsee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-1). Samassa asemakaavassa kiinteistön länsireuna on puistoaluetta (VP). Tontti rajautuu pohjoispuolelta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU), josta muutetaan n. 0,3 ha ala keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1).

Opiston itäpuoleinen alue kuuluu 13.3.2017 hyväksytyyn asemakaavaan. Kaavamuutoksessa osa kyseisen kaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1).



Ote ajantasa-asetakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.3.2024 § 99 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Keskeiset osalliset

Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä

Väylävirasto

Kokkolan kaupunki

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Korpelan voima

Kokkolan Energiaverkot Oy

Kälviän Vesiosuuskunta

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kaupungin eri hallintokunnat

Muut alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--------------	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	11.3.2024	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 11.3.2024 § 99: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	x.x.2024	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti xx.xx.2024 § xx tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava-muutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
	x.x.-x.x.2024	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta x.x.2021 Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaa- valuonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana kolme lausuntoa.
	x.x.2024	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti x.x.2024 § xx hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet, hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	x.x.-x.x.2024	Kaavaehdotus nähtävillä	Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitettiin x.x.2024 Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla.
	x.x.2024	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan x.x.2024 § xx, hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saapuneeseen muistutukseen ja lausuntoon annetut vastineet, hyväksyä vähäisinä muutok- sina kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, hyväksyä asemakaavaehdotuksen. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavamuuotos on osayleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan perusrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 320. kaupunginosan kortteli 1450 sekä viher-, katu- ja vesialuetta. Korttelialue laajenee itään 13.3.2017 hyväksytyin asemakaavan alueelle vähäisiltä osin.

Kaavaluonnoksella mahdollistetaan opiston laajentuminen ja kasvaneet pysäköintipaikkojen tarpeet, sekä huolehditaan maisemallisten arvojen säilymisestä. Muutoksessa laajennetaan rakennusala, korotetaan rakennusoikeutta, mahdollistetaan osittainen ullakkokerros esimerkiksi teknisiä tiloja varten sekä tarkastellaan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä. Säilytettäväksi ja istutettavaksi osoitetuilla alueilla pyritään varmistamaan alueen maiseman ja ympäristön säilyminen, samoin jokirannan VP-merkinnällä.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,0 ha. C-1 korttelialueelle on osoitettu tehokkuusluvaksi $e=0.5$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, minkä lisäksi kaavamerkintä $II_{u1/4}$ mahdollistaa osittaisen lisäkerroksen rakentamisen esimerkiksi tekniikan tarpeita varten.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

KESKUSTATOIMINTOJEN KORTTELIALUE (C-1)

5.4.2 Puistoalue

PUISTO (VP)

5.4.3 Muut alueet

VESIALUE (W)

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämiselvöllisyydestä määrävä 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 selvittävää 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:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio: vain vähäisiä vaikutuksia elinympäristöön, sillä alue on jo pääosin opiston käytössä. Vain lieviä vaikutuksia siltä osin, että Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) osa (n. 0,3 ha) otetaan Keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Tämä alue on nykyisellään peltoa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin (MRA 1 § (3)).

Arvio: vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä. Noin 0,3 ha peltomaata muuttuu opiston käyttöön. Jokivarren rehevän puuston säilyminen varmistetaan kaavamerkinnoilla, samoin opistoa ja peltoa rajaavan puuvyöhykkeen. Kaavamerkinnoilla osoitetaan istutettavaksi uuden kaava-alueen itäreuna puuvyöhykkeen jatkamiseksi.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä, sillä opisto on hieman erillään muusta yhdyskuntarakenteesta. Lisäpysäköimistö mahdollistaa laajennuksen toteutuksen ja tapahtumien järjestämisen, mikä edesauttaa opiston toimintaa tulevaisuudessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti/seudullisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Keskeiset maisemapiirteet ovat jokiuomat, pellot, sekä niitä reunustavat puurivistöt. Asemakaavamuutos turvaa näiden arvojen säilymisen. Lisäksi kaavassa osoitetaan istutettavaa puustoa rajaamaan opiston kiinteistön itäreunaa peltoaukeasta. Kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyvät vaikutukset ovat hyvin vähäiset.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

KOKKOLASSA 17.9.2024

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö