

Asemakaava / Isonkedontien länsipuoli / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 01.11.2023 § 160

Kaupunkirakennelautakunta 10.05.2023 § 83
257/10.02.03/2022

Valmistelijat vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue on kooltaan n. 2,1 ha ja se sijaitsee noin 15 km Kokkolan ydinkeskustasta linnuntietä itään, Kälviän taajaman länsiosassa. Suunnittelualue rajautuu Isonkedontien, peltoalueen sekä Kälviänjoen väliselle alueelle.

Kokkolan kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen kokouksessaan 14.3.2022 § 108. Kaavoitus on tullut ajankohtaiseksi yksityisen hakemuksesta. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa uutta asuinrakentamista.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava (kaava-alueen laajennus). Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 272-419-4-49, 272-419-4-87 ja 272-419-4-175. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet sekä kerroskorkeudet. Asemakaavan laadinnassa huomioidaan alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY); Kälviän kirkonkylän, reunalle sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

KAAVATILANNE

Kaavoitushanke on mukana vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (KH 28.11.2022 §553).

Keski-Pohjanmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu Taajamatoimintojen aluetta (A), keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca), maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alueita (vihreä vaakaviivarasteri) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (vihreä neliö).

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022, oikeusvaikutteinen) suunnittelualue ja sen ympäristö on huomioitu avaintemoissa palveluverkko, asuminen ja suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelualue sijoittuu Kälviän kirkonseudun osayleiskaavan 2010 alueelle, joka on laadittu vuonna 1988.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4), jota on tarkennettu määräyksellä; mikäli alueelle sijoitetaan muuta kuin maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista, tulee sen sijoittaminen ratkaista rakennuskaavalla.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu Kälviän taajaman asemakaavoitettuun alueeseen. Alueen läheisyyteen on osoitettu mm. erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

ALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualue sijoittuu laajahkojen Kälviänjokea reunustavien peltoalueiden sekä tiiviimmin rakennetun Kälviän kirkonkylän rajalle. Suunnittelualue on pääosin topografialtaan melko tasaista peltoaluetta, lukuun ottamatta alueen eteläosaan sijoittuvaa hieman muuta maastoa korkeampaa puustoista kumpareta. Alueen keskiosan läpi kulkee länsi-itäsuuntaisesti oja/painanne, joka purkautuu alueen itäpuolella Kälviänjokeen.

Suunnittelualue rajautuu itäosassa omakotiasutukseen. Muutoin ympäröivä asuinrakentaminen sijoittuu hieman etäämmälle, peltoalueiden reunoille sekä Kälviänjoen pohjoispuolelle. Suunnittelualue on jo osin rakentunut, sinne sijoittuu kaksi yksikerroksista 1900-luvun loppupuolella rakentunutta omakotitaloa piharakennuksineen.

KAAVALUONNOS 26.4.2023

Asemakaavaluonnos koostuu 11 erillispientalotontista (AO), joissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna ($e=0.25$) ja kerrosluvuksi on osoitettu $l \leq 1/2$.

Liikennöinti alueelle tapahtuu Penttiläntien ja edelleen Isonkedontien kautta, jonka molemmiin puolin rakentaminen sijoittuu. Penttiläntien jatkeelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) kohti länttä ja Pernuntietä.

Alueen länsiosaan sijoittuva puustoinen kumpare on osoitettu lähivirkistysalueena (VL). Lisäksi alueen pohjoisosaan, Isonkedontien molemmiin puolin, on osoitettu VL-aluetta, joiden kautta alueen valuma- ja sulamisvedet voidaan johtaa. Alue voi toimia myös lumitilana.

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Liite A § 83

Kaavaluonnos

Liite B § 83

Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 01.11.2023
257/10.02.03/2022

Valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 10.5.2023 § 83, jonka jälkeen kaavaluonnoksesta tiedotettiin keskeisiä osallisia ja se asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 18.5.-19.6.2023 väliseksi ajaksi (MRL 62 §, MRA 30 §). Valmisteluvaiheessa saatiin kuusi lausuntoa sekä kolme mielipidettä.

Lausunnon antoivat:

- Verkko Korpela Oy, 25.5.2023
- Suomen erillisverkot, 12.6.2023
- Keski-Pohjanmaan liitto, 12.6.2023
- Kokkolan kaupunki, terveydensuojeluviranomainen, 12.6.2023
- K.H. Renlundin museo, 19.6.2023
- ELY-keskus, 19.6.2023

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet on kuvattu selostuksessa ja liitteessä C.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on valmistunut päivämäärällä 20.9.2023. Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen, valmisteluvaiheen kuulemisessa saatuun palautteeseen sekä jatko suunnitteluun.

Keskeiset muutokset ovat:

- Yksi tontti poistettu sekä tontti- ja viheraluesijoittelua muutettu
- Isonkedontien katulinjausta muutettu
- Annettu rakennustapaa koskevia määräyksiä erillispientalojen korttelialueelle (AO)
- Kerroskorkeus muutettu I u2/3
- Istutettava puurivi alueen länsirajalta poistettu

- Lisätty yleismääräys happamien sulfaattimaiden huomioimisesta
- Tarkennettu yleismääräystä RKY-alueelle sijoittumisesta

Lisäksi kaavaselostusta on laajennettu erityisesti vaikutusarvion ja havainnollistamisen osalta.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Asemakaavaehdotus koostuu 10 erillispientalotontista (AO), joille on annettu tarkentavana kaavamääräyksenä seuraavat rakennustapaa koskevat määräykset:

- Päärakennuksen ulkoasun tulee noudatella perinteisen pohjalaistalon muotokieltä. Pääikkunat tulee olla muodoltaan pystysuuntaisia ja niissä tulee olla vähintään yksi välipuite.
- Rakennusten kattomuotona harjakatto ja katteen värisävy musta tai tummanharmaa. Päärakennuksen kattokaltevuus välillä 1:2 - 1:2,5. Julkisivujen materiaalina tulee olla puu ja päävärisävyinä punamullan tai keltamullan sävy tai niitä lähellä oleva sävy.
- Päärakennuksen pohjamuodon tulee olla suorakulmainen ja runkosyvyyden enintään 9 m.

Erillispientalojen korttelialueella (AO) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna ($e=0.25$) ja kerrosluvuksi on osoitettu lu2/3. AO-tonttien rajoille on osoitettu istutettavaa aluetta 4 metrin sekä alueen länsirajalle 6 metrin leveydeltä.

Alueen länsiosaan sijoittuva puustoinen kumpare sekä Isonkedontien päähän alueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Isonkedon tien päähän sijoittuva VL-alue voi toimia myös lumitilana. Lisäksi alueen pohjoisosaan, Isonkedontien molemmin puolin, on osoitettu VL-aluetta, joiden kautta alueen valuma- ja sulamisvedet voidaan johtaa.

Yleismääräyksissä on huomioitu alueen sijoittuminen RKY-alueelle sekä happamat sulfaattimaat. Määräykset esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa ja kaavakartalla.

Kaavaratkaisua kuvaamaan on laadittu havainnekuvia Liitteeksi E.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet
Liite D (selostusliite 1)	Asemakaavan seurantalomake
Liite E (selostusliite 2)	Havainnekuvat
Oheismateriaali	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 471
257/10.02.03/2022

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville kokouksessaan 10.5.2023 § 83.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.5.- 19.6.2023 välisen ajan.

Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus ja K.H.Renlundin museo. Muistutukset tulivat yksityisiltä.

ELY-keskus: Kaavakartan ja havainnekuvien perusteella alue jää vielä ympäristöönsä nähden jokseenkin tiiviiksi. Uuden alueen rakennetta voisi vielä keventää.

K.H. Renlundin museo: Ei lausuttavaa arkeologisen kulttuuriperinnön suhteen. Vaikka rakennuspaikkoja on vähennetty kaavaehdotusvaiheeseen tultaessa, ruutukaavamainen tonttijako rikkoo edelleen maisemaa vastoin RKY –alueesta annettua kuvausta. Kaavan laadinnassa on otettava huomioon voimassa oleva osayleiskaava, Kokkolan kaupungin strateginen ja oikeusvaikutteinen aluerakennelyskaava sekä valtakunnallinen rakennettu kulttuuriympäristörajaus. Asemakaavaehdotus on kaikkien näiden vastainen.

Muistutus 1: Ratkaisussa ei ole huomioitu aiemmin esitettyjä näkökulmia. Kulku kaavaehdotusalueelle tulee järjestää Kälviäntieltä Pernuntien kautta.

Muistutus 2: Kaavaluonnos 26.4. olisi ollut huomattavasti vähemmän kuormittava ratkaisu.

Lausunnot ja muistutukset sekä niistä annetut vastineet on kuvattu tarkemmin erillisessä liitteessä C.

K.H. Renlundin Museon lausunnon perusteella teknisenä muutoksena alueen länsirajalle osoitettu istutettava alueen osa on

poistettu. Samalla kaavaselostukseen on lisätty ehdotusvaihetta koskevat tiedot.

Nähtävilläoloajan jälkeen pidettiin K.H.Renlundin Museon, kaupungin, konsultin ja maanomistajan kesken työneuvottelu päivämäärällä 19.1.2024. Neuvottelumuistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavoitukseen liittyvä maankäytösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 28.10.2024 § 429.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus liitteineen
Liite C Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet

OHEISMATERIAALI: ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset alkuperäisinä

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet.
2. hyväksyä teknisenä muutoksena alueen länsirajalle osoitetun istutettavan alueen poistamisen.
3. hyväksyä asemakaavan: Isonkedontien länsipuoli.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.